



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

7027 Ada 9 parselde A blokta konumlu "Ofis" nitelikli 6 taşınmazın  
Gayrimenkul Değerleme Raporu

# EGEYAPI

Özel 2024 - 1027

Aralık, 2024

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



<b>Talep Sahibi</b>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	03.01.2025
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024 - 1027
<b>Raporun Konusu</b>	Kordon İstanbul Projesi'nde Konumlu 7 Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu "Ofis" nitelikli 6 taşınmazın Türk Lirası cinsinden değer tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Bir (71) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11	
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.	

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	32
7.	SONUÇ .....	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 – 1027 / 03.01.2025
<u>Rapor No ve Değerleme Tarihi</u>	Özel 2024 – 1027 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, “A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA” nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu “Ofis” nitelikli, 6 taşınmazın değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Hamidiye Mahallesi, Cendere Caddesi Kordon İstanbul Sitesi, No:33, BBn:7, 12, 19, 22, 29, 42 Kâğıthane/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, “A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA” nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu “Ofis” nitelikli 6 taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, 30.09.2013 tasdik tarihli, CENDERE VADİSİ KAĞITHANE ALT BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında, “Eğitim, Bilişim, Teknoloji Sahası” lejandında kalmakta olup, Hmax: 45,50, Kaks: 1,20, Taks: 0,20 – 0,50 yapılaşma şartlarına haizdir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Toplam Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>73.583.000,00 TL</b> <b>(Yetmişüçmilyonbeşyüzseksenüçbin Türk Lirası)</b>
<u>Toplam Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)</u>	<b>88.299.600,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 31.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmaları tamamlanmış 03.01.2025 tarihinde Özel 2024 -1027 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu "Ofis" nitelikli 6 taşınmazın değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların da içerisinde bulunduğu toplam 11 taşınmaz için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1648 sayılı, 22.02.2024 tarih, Özel 2024 – 0062 sayılı, 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Özel 2024 – 0062 sayılı rapor toplam 8 bağımsız bölümü kapsamakta olup, B blok 32 numaralı taşınmaz rapor kapsamı dışına çıkarılmıştır.

Ayrıca taşınmazlar için 30.09.2024 tarih, Özel 2024 – 684 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.  
Halka Açıklık : -  
Telefon : 0 216 478 48 18  
E-Posta : [info@egeyapi.com](mailto:info@egeyapi.com)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu "Ofis" nitelikli 6 taşınmazın değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

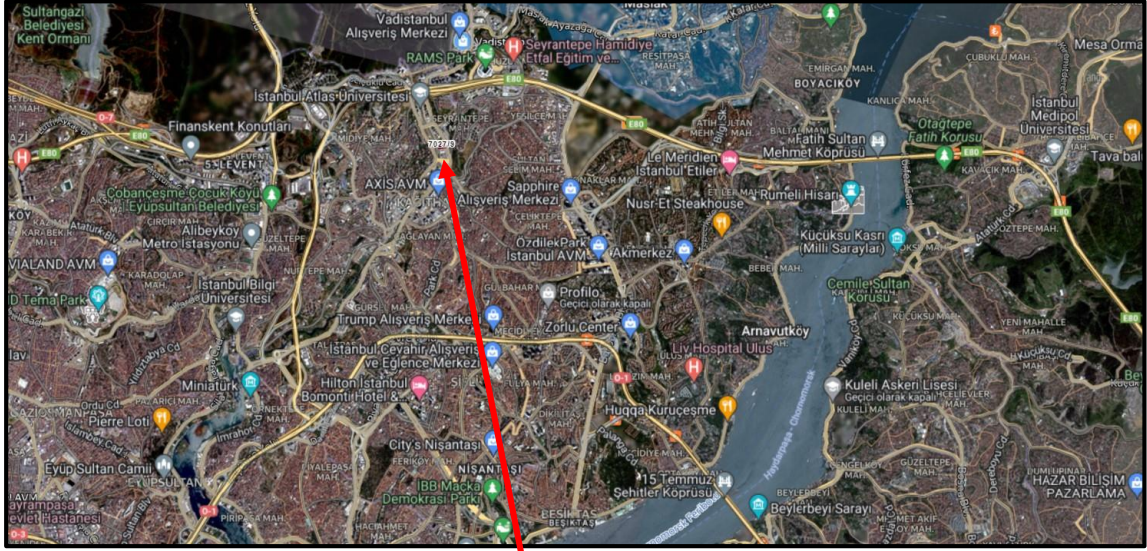
### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Hamidiye Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Konu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Anadolu Caddesi üzerinde Kağıthane istikametine doğru ilerlerken Cemil Meriç Ortaokulu Mevkiinde Mahmut Özdemir Caddesi aracılığıyla Cendere Caddesine bağlanılır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kordon İstanbul Sitesi bu cadde üzerinde, 100 m sonra sol kolda konumlandırılmıştır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge ticari nitelikli gelişmiştir. Taşınmazın Atlas Üniversitesi, Vadi İstanbul A.V.M, Cemil Meriç Orta Okulu, Axis AVM bulunmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyoluna yaklaşık 300 m., E-5 Karayolu'na yaklaşık 3km. mesafededir.



#### Koordinatlar

**Enlem:** 41.0930 **Boylam:** 28.9836

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

İL – İLÇE	: İSTANBUL - KAĞITHANE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MERKEZ - / - /
ADA - PARSEL	: 7027 - 9
YÜZÖLÇÜM	: 4.756,89 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A BLOK 13 KAT OFİS,İŞYERİ,B BLOK 7KATLI MESKEN VE ARSA
BLOK – BB NO - KAT	: A – TABLO – 1 – TABLO – 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Ofis
TAŞINMAZ ID	: TABLO - 1
CİLT - SAYFA NO	: TABLO - 1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO – 1 - 480000
MALİK - HİSSE	: EGE YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış – 25.01.2024 - 2428

**TABLO - 1**

Sıra No	BB No	Kat	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay
1	7	1	111995048	816	80761	3144
2	12	2	111995053	816	80766	3126
3	19	2	111995060	816	80773	3104
4	22	3	111995063	816	80776	3202
5	29	3	111995070	816	80783	3176
6	42	5	111995091	816	80796	3362

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

24.12.2024 tarihli Takbis belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- KM ne Çevrilmiştir. (T:24.11.2023 - Y: 34834) (Müştereken)
- Yönetim Planı : 14/12/2020 (T:17.12.2020 – Y: 27131) (Müştereken)
- Diğer (Konusu: Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı nın 09/11/2023 tarih ve 10627234 sayılı Talimatı gereği kontrol raporu alınması gereklidir. ) (T:16.11.2023 – Y:34098) (A Blok 7, 19, 29 nolu taşınmazlar üzerinde)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yıl müddetle 1 TL bedel ile TEDAŞ adına kira şerhi vardır. ) (T:31.05.2022 – Y:17492)(Müştereken)
- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.( Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (T:20.09.2013 – Y:16486)(Müştereken)

#### **Eklenti Bilgileri:**

- 2. BODRUM KATTA DEPO(Tip: Depo) (T:17.12.2020 tarih – Y:27131 yevmiye) (Müştereken)

\*Taşınmazlar üzerinde kat karşılığı inşaat hakkına dair şerh önceki dönemde arsa sahipleri ile Ege Yapı A.Ş. arasında imzalanan sözleşmeye istinaden konulmuş olup anılan sözleşme gereği yerine getirilmiş ve paylaşım neticesinde değerlendirme konusu bağımsız bölümler Ege Yapı A.Ş. uhdesinde kalmıştır. Anılan şerhin değerlendirme konusu bağımsız bölümlere etkisi yoktur.

\*\*09.11.2023 tarih, 34098 yevmiye numaralı takyidat taşınmazlar için hazırlanmış değerlendirme rapor değerinin teyit edilmesi amacıyla Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından talep edilen kontrol raporu için konulmuştur.

\*\*\*Gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.

\*\*\*\*Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### **3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar “Satış” işleminden, 25.01.2024 tarihinde, 2428 yevmiye numarası ile Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

Taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, 30.09.2013 tasdik tarihli, CENDERE VADİSİ KAĞITHANE ALT BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında, “Eğitim, Bilişim, Teknoloji Sahası” lejandında kalmakta olup, hmax: 45,50, kaks: 1,20, taks: 0,20 – 0,50 yapılaşma şartlarına haizdir.

### **3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Kağıthane Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar için alınmış Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi detayları şu şekildedir;

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Detayları													
Sıra No	Blok	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A	Yeni Yapı Ruhsatı	29.06.2017	5/15	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	IVB
2	A	İsim Değişikliği Ruhsatı	24.09.2018	3/51	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	IVB
3	A	Yeniden Ruhsatı	20.10.2020	3/15	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
4	A	İsim Değişikliği Ruhsatı	4.09.2023	3/73	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
5	A	Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.11.2023	2/16	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA

Konu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazların yapı denetim işlemlerini yapan şirket detayları şu şekildedir;

Yapı Denetim Şirket Detayları			
Sıra No	Blok	Yapı Denetim Şirketi Adı	Yapı Denetim Şirketi Adresi
1	A	Ergüz Yapı Denetim Limited Şirketi	Necip Fazıl Mh., Sarıkaya Sk., No: 2, BBn: 3 Ümraniye / İSTANBUL

### **3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazlar "Ofis" ve "Konut" niteliklidir. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş Enerji Kimlik Belge detayları şu şekildedir;

Enerji Kimlik Belge Detayları					
Sıra No	Blok	EKB Veriliş Tarihi	EKB Geçerlilik Tarihi	EKB No	EKB Sınıfı
1	A	23.05.2023	23.05.2033	Y243410DE6544	B

#### **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler** **İstanbul İli Hakkında**

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

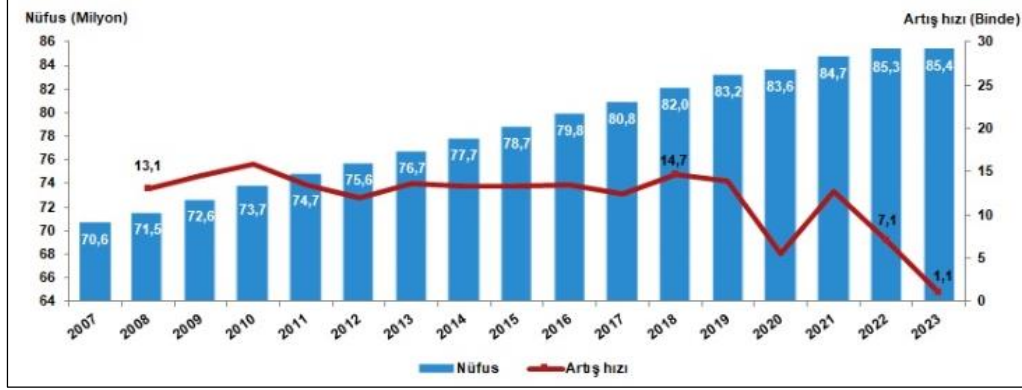
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



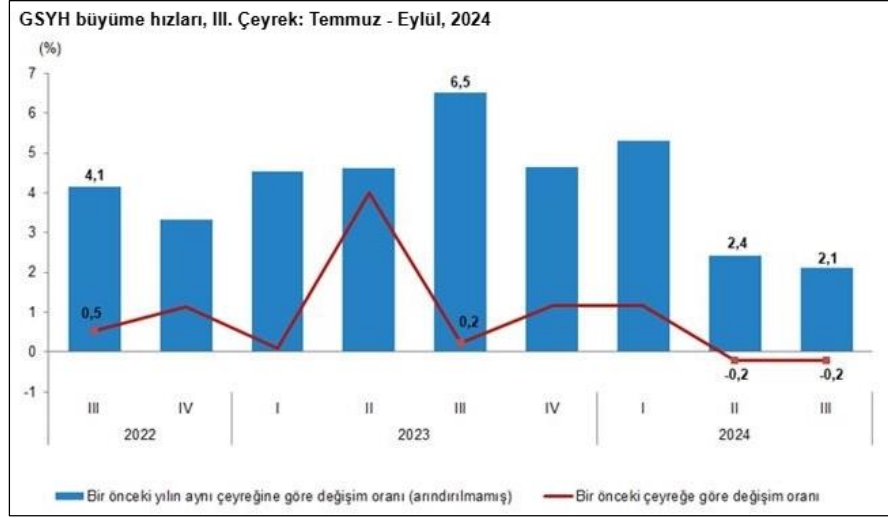
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUIK)

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hankehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

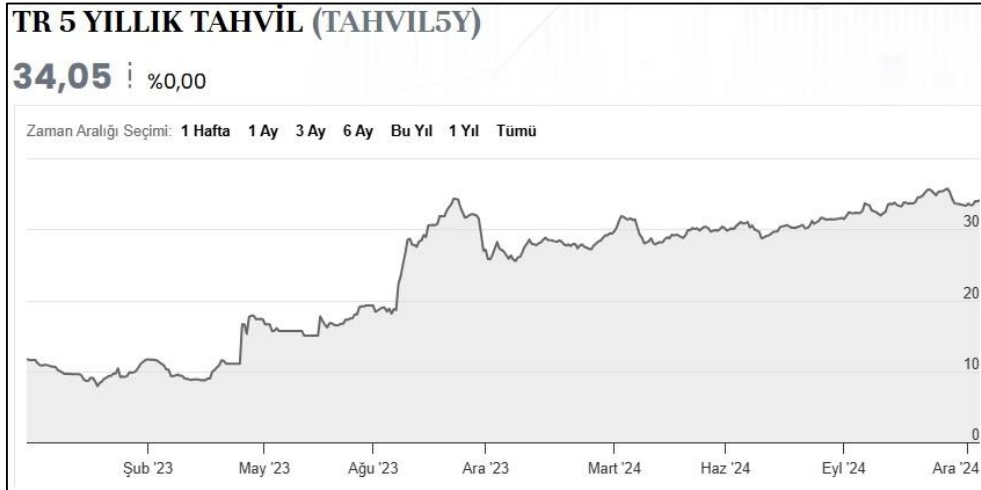
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 764 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(t)</sup>	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II <sup>(t)</sup>	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III <sup>(t)</sup>	11 893 252	357 989	243,4	2,1

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)



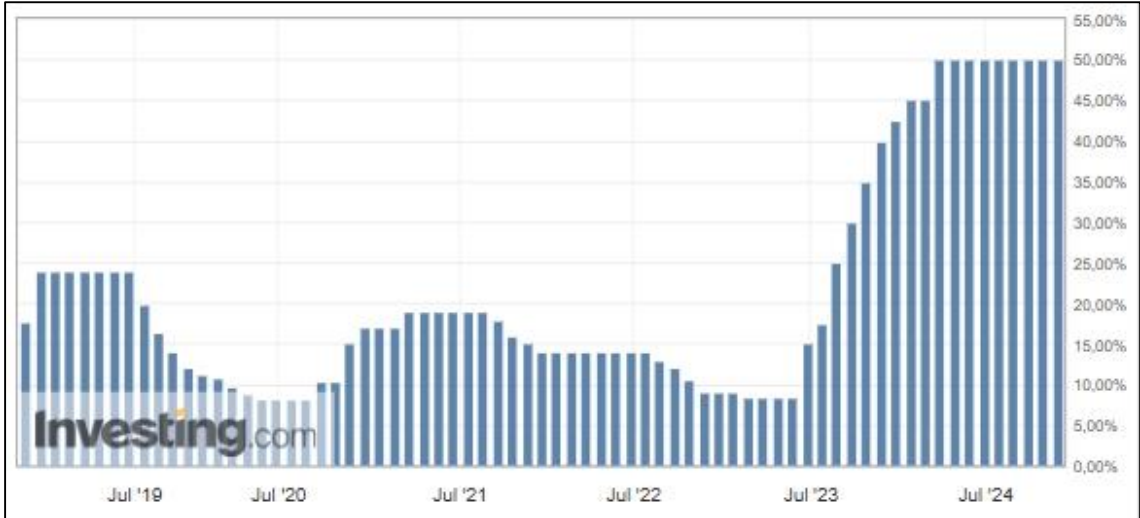
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **Δ Referans Faiz Oran Değişimi;**



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

### **Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;**

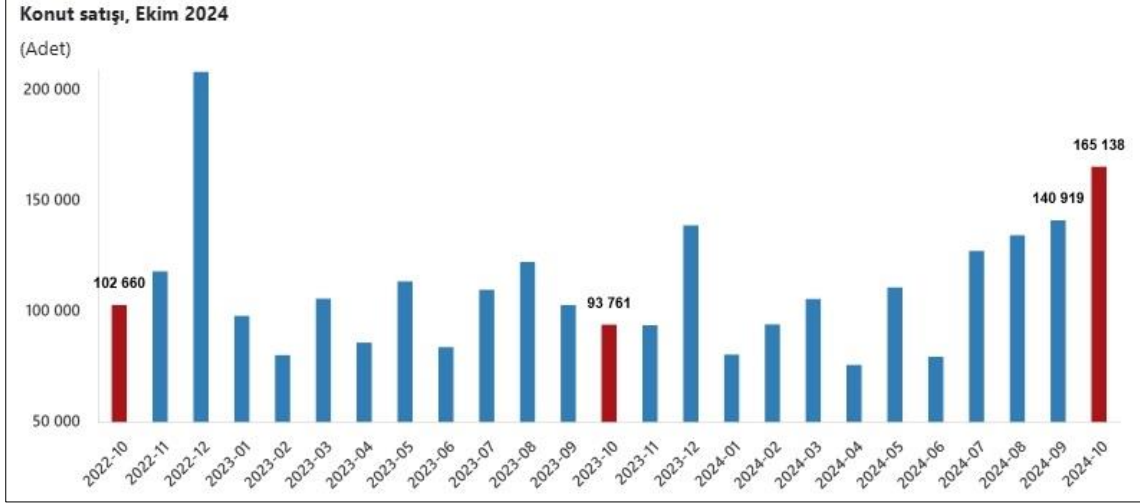


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiştir ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.



### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)

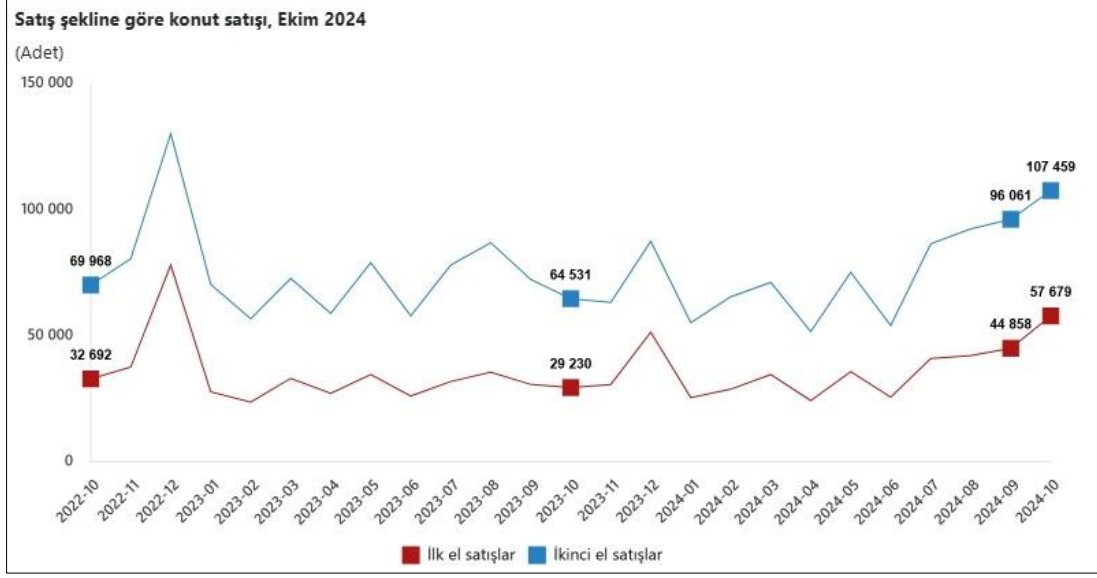


**Konut satış sayısı, Ekim 2024**

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUIK)

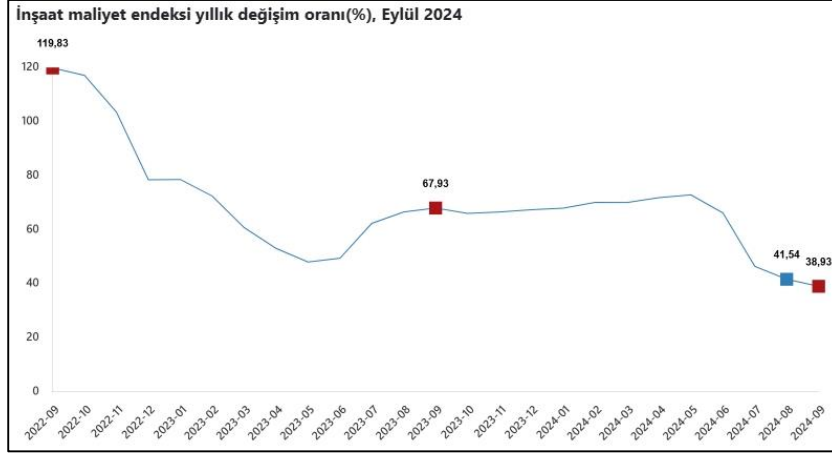


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUIK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

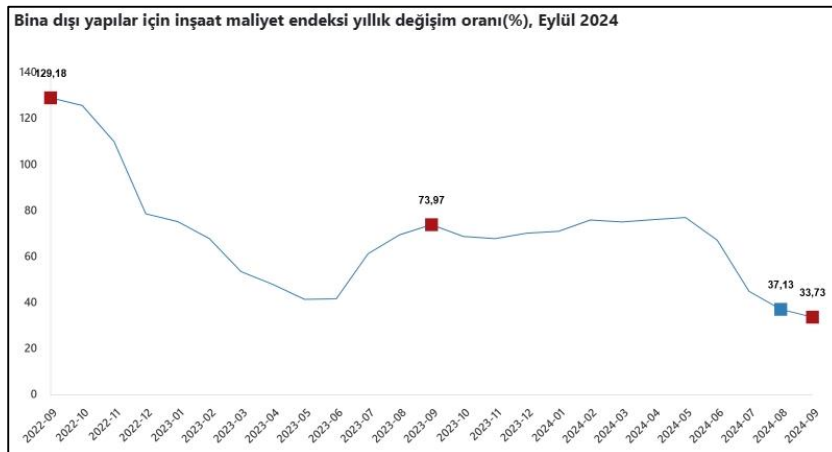
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



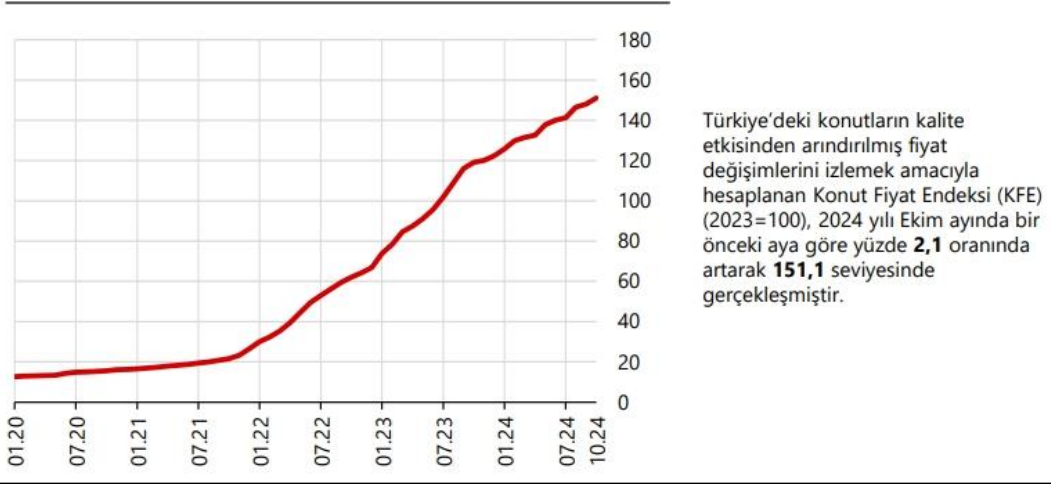
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)



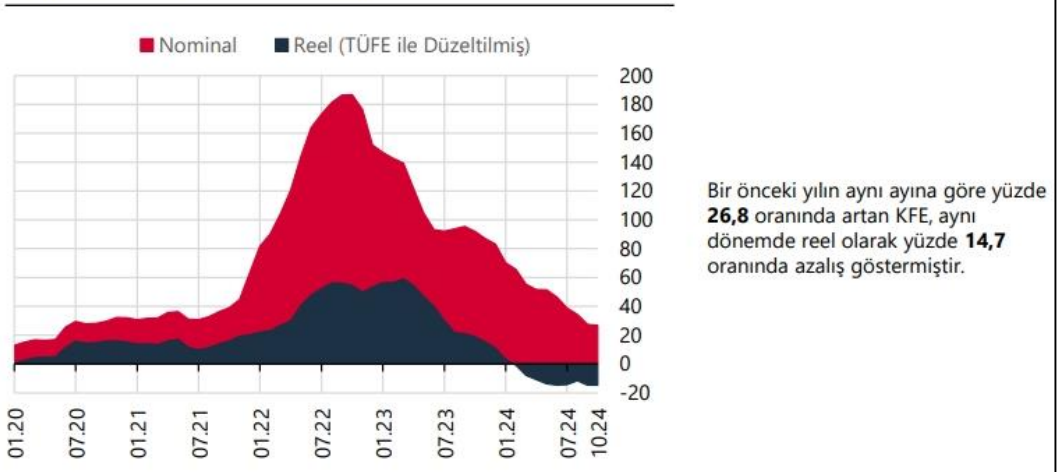
2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)**



**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

7027 ada 9 parsel; 4.756,89 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak kare olup, topografik olarak ise düz bir yapıdadır. Parsel doğu yönünden Cendere Caddesine, Batı yönünden Kağıthane Deresi'ne cepheli olup, kuzey ve güney yönlerinden komşu parsellere cephelidir. Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile konu taşınmazların bulunduğu Kordon İstanbul Sitesi konumlandır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu proje 2 bloktan oluşan meydana gelmektedir. Girişler 7/24 güvenlik denetimi altındadır. Site içerisinde; kapalı otopark, spor salonu, gibi sosyal olanaklar mevcuttur. Site içi değerlendirme tarihi itibarı ile bakımlı durumda olup peyzaj çalışması tamamlanmak üzeredir. Blokların her birinde farklı adetlerde yolcu ve yük asansörü bulunmaktadır. Blok girişleri site içerisinden yapılmakta olup, vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapıları cam üzeri alüminyum doğramadır. Blok içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blok dış cepheleri mantolama üzerine akrilik boyalıdır.

##### Blok Özellikleri;

##### A Blok:

2 bodrum + zemin + 10 normal kattan ibaret olup bodrum katta; kapalı otopark alanı, zemin katta 6 dükkan olarak kullanılan ofis, normal katların her birinde ise 10'ar adet ofis nitelikli taşınmaz olmak üzere blokta toplamda 106 bağımsız bölüm tescillidir. Blok girişi zemin kattan, batı aksından olup vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapısı cam üzeri alüminyum doğramadır. Bina içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blokta 3 adet asansör bulunmaktadır. Blok dış cephesi mantolama üzerine akrilik boyalıdır.

##### Bağımsız Bölüm Özellikleri:

Sıra No	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Yön	Tip	Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Depo Eklenti Alanı (m <sup>2</sup> )
1	A	Ofis	7	1. Kat	Havuz + Mahmut Özdemir Caddesi	2	G - B	1+1	62,00	5,50
2	A	Ofis	12	2. Kat	Cendere Caddesi	2	K - D	1+1	62,00	5,50
3	A	Ofis	19	2. Kat	Cendere Caddesi + Mahmut Özdemir Caddesi	2	G - D	1+1	62,00	6,00
4	A	Ofis	22	3. Kat	Cendere Caddesi	2	K - D	1+1	65,00	6,00
5	A	Ofis	29	3. Kat	Cendere Caddesi + Mahmut Özdemir Caddesi	2	G - B	1+1	62,00	5,50
6	A	Ofis	42	5. Kat	Cendere Caddesi	2	K - D	1+1	62,00	5,50

Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı ile bakımlı durumda olup, herhangi bir tadilat ihtiyacı yoktur.

#### 4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların herhangi bir aykırılığı bulunmadığı görülmüştür.

#### 4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların herhangi bir aykırılığı bulunmadığı görülmüştür.

#### 4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Hangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı ile boş durumdadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın projede konumlu 55m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 10.900.000 -TL bedelle satılıktır. Emsal, konut taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 456 82 16**

**Emsal 2 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın projede konumlu, 98 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 17.400.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır. **İlgilisi: 536 427 14 43**

**Emsal 3 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın projede konumlu, 90 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 15.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi, konumlu olduğu proje açısından dezavantajlı olması sebebiyle %5 oranında proje şerefiyesi uygulanmıştır. **İlgilisi: 537 571 95 99**



**Emsal 4 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın projede konumlu, 130 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 27.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi, konumlu olduğu proje açısından avantajlı olması sebebiyle %10 oranında proje şerefiyesi uygulanmıştır. **İlgili: 506 146 26 46**

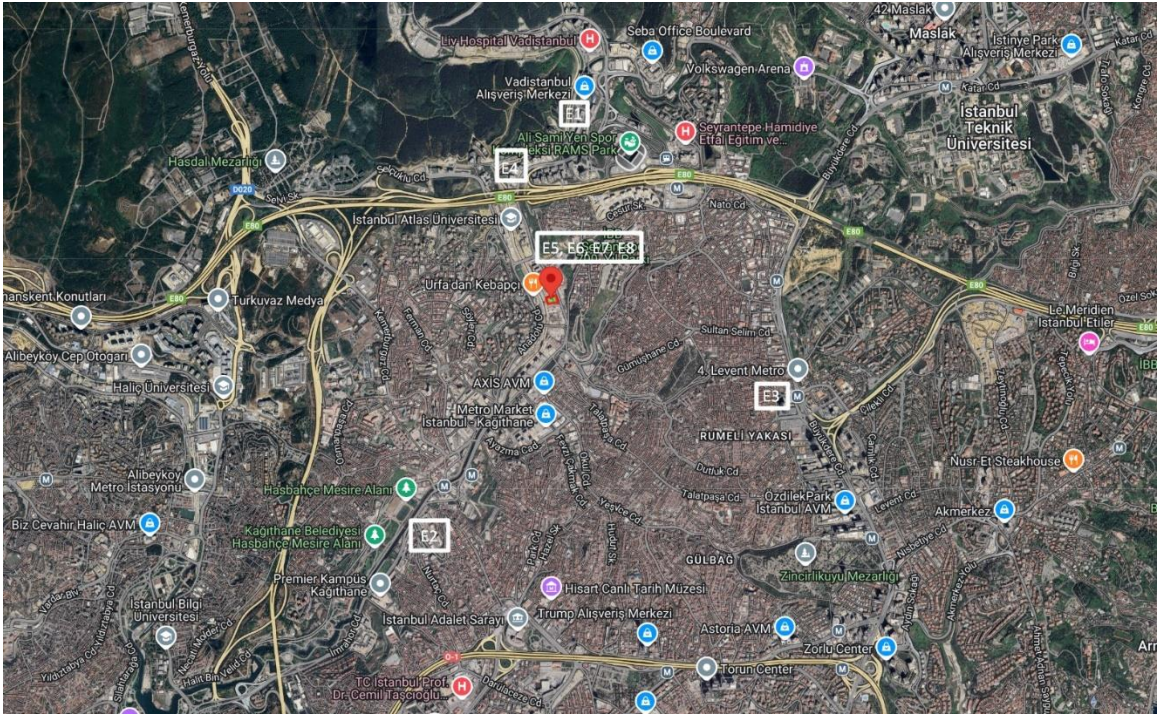
**Emsal 5 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın proje içerisinde konumlu, 80 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 65.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgili: 0 543 217 60 50**

**Emsal 6 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın proje içerisinde konumlu, 53 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 42.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgili: 0 546 144 35 88**

**Emsal 7 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın proje içerisinde konumlu, 51 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgili: 0 541 296 04 42**

**Emsal 8 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmazlara yakın proje içerisinde konumlu, 128 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 97.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır. **İlgili: 0 541 296 04 40**

### **Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



### **Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip satılık ve kiralık “ofis” emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan ofis için birim satış fiyatının alanına ve cephesine göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Ofis m<sup>2</sup> birim değeri 180.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 190.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bölgede kira birim değeri ise alan ve konumuna göre 700,00 – TL/m<sup>2</sup> ile 800,00 – TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için emsal araştırması yapılırken taşınmazların konumlandığı projenin imalatını yapan yüklenicinin taşınmaz proje yakın çevresinde, projeye çok benzer özellikli 2 etap daha ürettiği görülmüştür.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde alansal büyüme oldukça birim fiyatın düştüğü tespit edilmiş olması gerekçesiyle emsaller üzerinde 2, 3, 4, 8 nolu emsallerde %5-%10 arasında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır.

Emsal taşınmazlarla alakalı ilan açıklamaları ve danışmanlarla yapılan görüşmelerde taşınmazların depo hacimleri olmadığı bilgisi alınmış olup, emsallerin eklenti hacimlerinin bulunmadığı kanaati oluşmuştur. Bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde eklenti hacim birim değerinin dışarıdan görünürlüğü olmaması ve yapı kalitesinin kapalı hacme nazaran küçük olması sebebiyle taşınmaz birim değerinin 1/5'i olacağı kanaati oluşmuştur.

Bölge genelinde taşınmazların yaklaşık pazarlık payı %3 ila %5 oranındadır.

4 numaralı emsale konumlu olduğu projenin büyüklüğü ve prestiji açısından avantajlı olması sebebiyle %10 oranında proje şerefiyesi uygulanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU		SATILIK OFİS							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	55,00m <sup>2</sup>		98,00m <sup>2</sup>		90,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	10.900.000 TL		17.400.000 TL		15.000.000 TL		27.000.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	198.182 TL		177.551 TL		166.667 TL		207.692 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Alan şerefiyesi	0%	+	10%	+	10%	+	10%	+	
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	188.273 TL		186.429 TL		175.000 TL		197.308 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>186.752TL/m<sup>2</sup></b>								
EMSAL DÜZELTME TABLOSU		KİRALIK OFİS							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	80,00m <sup>2</sup>		53,00m <sup>2</sup>		51,00m <sup>2</sup>		128,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	65.000 TL		42.000 TL		40.000 TL		97.500 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	813 TL		792 TL		784 TL		762 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Alan Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	785 TL		766 TL		758 TL		812 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>780TL/m<sup>2</sup></b>								

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, ulaşım imkanı, vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazların kapalı eklenti alanı birim değeri, taşınmaz brüt alan değerinin 1/5'i olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların birim fiyatını belirlemek için şerefiye çalışması yapılmıştır. Şerefiye kriteri belirlenirken kat, manzara, yön özelliklerine göre kat sayısı belirlenmiş, belirlenen şerefiye kat sayısı ile bölge emsallerinden elde edilen sonuç birim değer çarpılarak taşınmaz bazında birim fiyat belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre taşınmazlara bağımsız bölüm bazında takdir edilen değer detayı şu şekildedir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI											
Sıra No	Blok	Taşınmaz Niteliği	BB No	Kat	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Depo Eklenti Alanı (m2)	Taşınmaz Brüt Alan Şerefiyeli Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	A	Ofis	7	1. Kat	62,00	5,50	₺197.023,36	₺39.404,67	₺12.215.448,32	₺216.725,70	₺12.432.174,02
2	A	Ofis	12	2. Kat	62,00	5,50	₺190.020,16	₺38.004,03	₺11.781.249,92	₺209.022,18	₺11.990.272,10
3	A	Ofis	19	2. Kat	62,00	6,00	₺193.288,32	₺38.657,66	₺11.983.875,84	₺231.945,98	₺12.215.821,82
4	A	Ofis	22	3. Kat	65,00	6,00	₺190.487,04	₺38.097,41	₺12.381.657,60	₺228.584,45	₺12.610.242,05
5	A	Ofis	29	3. Kat	62,00	5,50	₺194.222,08	₺38.844,42	₺12.041.768,96	₺213.644,29	₺12.255.413,25
6	A	Ofis	42	5. Kat	62,00	5,50	₺191.420,80	₺38.284,16	₺11.868.089,60	₺210.562,88	₺12.078.652,48
TOPLAM										~	₺73.582.575,71
										~	₺73.583.000,00

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yöntemi 'ne göre taşınmazlara toplam ~**73.583.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmemiştir.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm bazında değeri belirlenmiş olup maliyet analizi yapılmamıştır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm bazında değeri belirlenmiş olup maliyet analizi yapılmamıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çererebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer için değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu bağımsız bölümler boş durumda olduğundan herhangi bir nakit akışı üretmemektedir. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerleme konusu bağımsız bölümler boş durumda olduğundan herhangi bir nakit akışı üretmemektedir. Taşınmazlar için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde ofis vasıflı taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresinin yaklaşık 18,5 yıl olacağı ön görülmüştür. Buna göre ofis nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı 0,054 (~18,5 yıl) olarak alınmıştır. Bu kapitalizasyon oranı sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımı yöntemine göre taşınmaz bazında değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI																
Sıra No	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Tip	Taşınmaz Alanı (m2)	Depo Eklenti Alanı (m2)	Brüt Alan Şerefiyeli Birim Kira (TL/m2)	Eklenti Birim Kira (TL/m2)	Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmaz Değeri (TL)	
1	A	Ofis	7	1. Kat	1+1	62,00	5,50	₺822,90	₺164,58	₺51.019,80	₺905,19	₺51.924,99	₺623.099,88	0,054	/	₺11.538.886,67
2	A	Ofis	12	2. Kat	1+1	62,00	5,50	₺793,65	₺158,73	₺49.206,30	₺873,02	₺50.079,32	₺600.951,78	0,054	/	₺11.128.736,67
3	A	Ofis	19	2. Kat	1+1	62,00	6,00	₺807,30	₺161,46	₺50.052,60	₺968,76	₺51.021,36	₺612.256,32	0,054	/	₺11.338.080,00
4	A	Ofis	22	3. Kat	1+1	65,00	6,00	₺795,60	₺159,12	₺51.714,00	₺954,72	₺52.668,72	₺632.024,64	0,054	/	₺11.704.160,00
5	A	Ofis	29	3. Kat	1+1	62,00	5,50	₺811,20	₺162,24	₺50.294,40	₺892,32	₺51.186,72	₺614.240,64	0,054	/	₺11.374.826,67
6	A	Ofis	42	5. Kat	1+1	62,00	5,50	₺799,50	₺159,90	₺49.569,00	₺879,45	₺50.448,45	₺605.381,40	0,054	/	₺11.210.766,67
TOPLAM														₺68.295.456,67		
~														₺68.295.000,00		

Sonuç olarak Gelir Yöntemine göre taşınmazlara toplamda **~68.295.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmaz bazında aylık kira değer detayı şu şekildedir;

KİRA DEĞER DETAYI						
Sıra No	BB No	Taşınmaz Brüt Alan Şerefiyeli Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	7	₺822,90	₺164,58	₺51.019,80	₺905,19	₺51.924,99
2	12	₺793,65	₺158,73	₺49.206,30	₺873,02	₺50.079,32
3	19	₺807,30	₺161,46	₺50.052,60	₺968,76	₺51.021,36
4	22	₺795,60	₺159,12	₺51.714,00	₺954,72	₺52.668,72
5	29	₺811,20	₺162,24	₺50.294,40	₺892,32	₺51.186,72
6	42	₺799,50	₺159,90	₺49.569,00	₺879,45	₺50.448,45
TOPLAM						₺307.329,56
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER<sup>~</sup></b>						<b>₺307.000,00</b>

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre taşınmazlara toplamda aylık **~307.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

##### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu bölgede yüklenici payının kat karşılığı sözleşmelerinde %45-%55, hasılat paylaşımı sözleşmelerinde %50-%60 seviyelerinde olduğu gözlenmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme, bahsi geçen bağımsız bölümlerin değer tespiti için yapılmış olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut kullanım durumları dikkate alındığında ofis ve konut olarak kullanılmasının en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu, tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliğinin “ofis” ve “konut” olması durumu değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı, ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibari ile boş durumda olduğundan herhangi bir nakit akışı üretmemektedir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmazlar için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

#### Δ Fırsatlar

- Ticari hareketliliğin yüksek olması.

#### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

### 6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

### 6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir.

### 6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

A Blok: 7, 12, 19, 22, 29, 42 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği ve fiili kullanımı birbiriyle uyumludur;

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “**(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. “ denilmektedir, bahsi geçen madde gereği A Blok: 7, 12, 19, 22, 29, 42 numaralı bağımsız bölümlerin ve B Blok: 14 numaralı bağımsız bölümlerin ise “bina” olarak GYO portföyünde bulunmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.



## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu "Ofis" nitelikli 6 taşınmazın değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu sözleşmeye dayalı hakkın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Yöntemi analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **73.583.000,00-TL** ve Yazıyla **Yetmişüçmilyonbeşyüzseksenüçbin Türk Lirası** dır.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 88.299.600,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri,

Δ Yapı Ruhsatları,

Δ Yapı Kullanma İzin Belgeleri,

Δ Projeler,

Δ Enerji Kimlik Belge Görselleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri