

**EYG GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**6 ADET DÜKKAN ve 7 ADET BÜRO
(12757 PARSEL)
KAĞITHANE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3472

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18



6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.2.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	24
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	27
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	29
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	29
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 08 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 13 Eylül 2022
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2022/3472
Değerleme Konusu	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: No: 5, (12757 Parsel)
	Kağıthane/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi,
	12757 nolu parsel (Bkz. Ekler)
	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme
	konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli
İmar Durumu	: Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı
	kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma
	koşularının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`,
	`Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar
	değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

12757 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.750.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	33.925.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1: Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 arttırılmış 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 değerlendirilmeden 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.



- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12757 no'lu parselde kayıtlı 6 adet dükkan ve 7 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Kağıthane
MAHALLE : Merkez
PAFTA NO : 13
ADA NO : 0
PARSEL NO : 12757
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 2.553,85 m²

BB NO	MALİK ²	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
31	DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	10232 / 510770	606	59949	20446	26.10.2016
32	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	9886 / 510770	606	59950	23748	26.07.2022
35	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	8832 / 510770	606	59953	4184	10.02.2022
44	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	7440 / 510770	606	59962	12892	21.04.2022
45	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	7044 / 510770	606	59963	6583	02.03.2022
46	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	7296 / 510770	606	59964	23748	26.07.2022
47	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ³	1.Normal	Ofis	4016 / 510770	606	59965	24003	27.09.2021
48	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	3478 / 510770	606	59966	24003	27.09.2021
58	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	3774 / 510770	606	59976	24003	27.09.2021
59	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	4044 / 510770	606	59977	24003	27.09.2021
60	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	3568 / 510770	606	59978	24003	27.09.2021
63	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.Normal	Ofis	4046 / 510770	606	59981	24003	27.09.2021
115	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	4.Normal	Ofis	3776 / 510770	607	60033	24003	27.09.2021

² Müşteri'den alınan bilgiye göre: Mülkiyeti Dap Yapı üstünde kayıtlı olan bağımsız bölümler EYG Ofis tarafından Dap Yapı'dan vadeli şekilde satın alınmış ve EYG Ofis akifine kaydedilmiştir. Satış bedelinin henüz tamamı ödenmediğinden bu bağımsız bölümlerin tapuları henüz devralınmamıştır. Müşteri talebine istinaden bu bağımsız bölümler de değerlemeye tabi tutulmuş ve raporun sonuç bölümünde ayrı ayrı toplam değerler verilmiştir.

³ Tapuda henüz şirketin eski unvanı olan EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. olarak kayıtlıdır. Şirket TTSG'de ilan edilecek esas sözleşme değişiklikleri ile "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alacaktır.

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.09.2022 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde tapu kayıt belgelerinin birer sureti sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

-KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (22.08.2017 – 15049) (Tümü)
- Yönetim Planı : 26/10/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (26.10.2016 – 20446) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- BEYOĞLU 2.NOTERLİĞİNİN 27/05/1987 TARİH 29288 SAYILI YAZISI İLE SENELİĞİ 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLERİ TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 04/06/1987 YEV:1458 (04.06.1987 – 1458) (Tümü)

Rehinler Bölümü:

32, 35, 44, 45, 46 nolu bağımsız bölümler üzerinde

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 40.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (31.08.2022 tarih ve 28098 yevmiye no ile)

47 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (17.05.2018 tarih ve 9135 yevmiye no ile)

48 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (17.05.2018 tarih ve 9129 yevmiye no ile)

59 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 7.180.000 TL bedelle ipotek şerhi. (01.02.2022 tarih ve 3073 yevmiye no ile)

60 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (17.05.2018 tarih ve 9127 yevmiye no ile)

115 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Vakıf Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 910.000 TL bedelle ipotek şerhi. (14.01.2021 tarih ve 923 yevmiye no ile)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ



Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kira şerhi beyanları ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma koşullarının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Web Tapu sisteminde ve Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada bila tarih bila sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
YENİ YAPI RUHSATI (31.03.2014 - 3/33)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	122	5.107,65
ORTAK ALAN		5.669,15
TOPLAM	122	10.776,80
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (17.07.2017 - 3/74)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS VE İŞYERİ	122	5.107,65
ORTAK ALAN		5.669,15
TOPLAM	122	10.776,80



invest

2022/3472

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Ela Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 12757 nolu parselde yer alan 5 kapı nolu Oficity Sitesi / Y Ofis bünyesinde yer alan 13 adet bağımsız bölümdür.

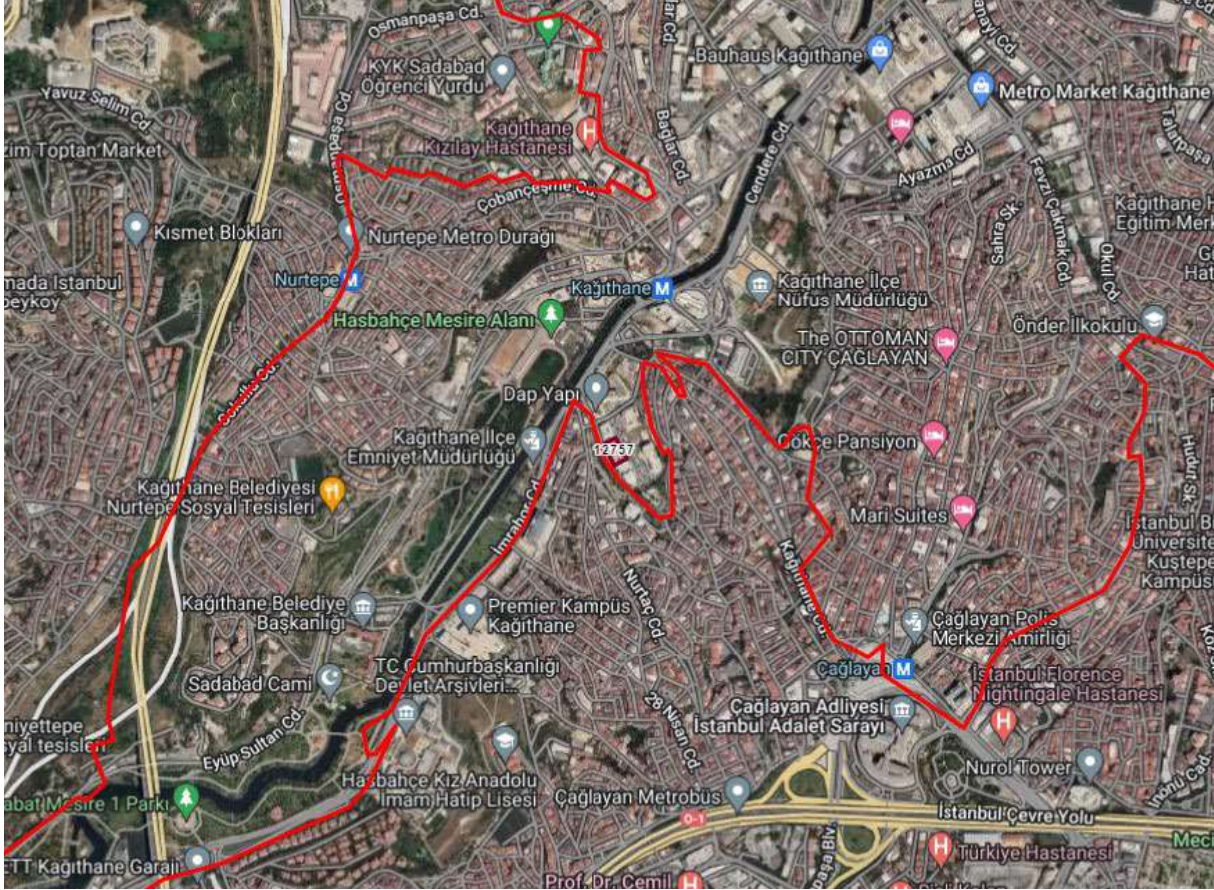
Taşınmazın yakın çevresinde iş merkezleri, ticaret merkezleri, konut siteleri, 3 - 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Bölgedeki eski ve gecekondular niteliğindeki yapıların yerine son yıllarda yeni yapılar inşa edildiği gözlenmektedir. Gününbirlik ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde Kağıthane İlçe Emniyet Müdürlüğü, Kağıthane Tapu Müdürlüğü, Kağıthane Belediyesi, Hasbahçe Caddesi ve Çağlayan Adliyesi yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge topografik olarak eğimli ve bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım Cendere Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



invest

2022/3472



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Oficity Sitesi, 12715, 12734, 12744, 12752, 12757 ve 2006 parseller üzerinde yer almakta olup konu taşınmazların yer aldığı Y Ofis 2.553,85 m² yüzölçümlü olan 12757 nolu parselde konumlandırılmıştır.
- Bina, 4 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 4. ve 3. bodrum katlarında, bina ortak alanları; 2. bodrum katında, 8 adet dükkan ve bina ortak alanları; 1. bodrum katında, 16 adet ofis; zemin katında, bina girişi, 11 adet dükkan ve 6 adet ofis; normal katlarında 19'ar adet ofis olmak üzere toplam 122 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi zemin kat seviyesinden ve batı cepheden sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Blokların dış cepheleri kompozit panel giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
31	Zemin	Dükkan	45
32	Zemin	Dükkan	40



35	Zemin	Dükkan	37
44	Zemin	Dükkan	34
45	Zemin	Dükkan	32
46	Zemin	Dükkan	33
47	1.Normal	Ofis	48
48	1.Normal	Ofis	41
58	1.Normal	Ofis	45
59	1.Normal	Ofis	50
60	1.Normal	Ofis	45
63	1.Normal	Ofis	51
115	4.Normal	Ofis	45

- Taşınmazların bir kısmı kullanım fonksiyonları doğrultusunda tefriş edilmiş bir kısmı ise Shell&core haldedir. Taşınmaz bünyesindeki işyerlerinin kiralama ya da satışları genellikle Shell&core olarak yapılmaktadır. Bu sebeple taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi ofis/büro ya da dükkan olarak kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmuştur. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. Bu yıl gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak



üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2022 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.



6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray



ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksıSeyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray)



Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.

Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde A Blok'ta 3. normal katta konumlu, 66 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.750.000,-TL (26.515,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0531 382 82 82)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 2. normal katta konumlu, 62 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.600.000,-TL (25.806,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0541 806 22 07)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 9. normal katta konumlu, 126 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 2.900.000,-TL (23.015,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.500.000,-TL (30.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)



- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde İ Blok'ta 3. normal katta konumlu, 51 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.250.000,-TL (24.509,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 311 75 86)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 1. normal katta konumlu, 55 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 6.500,-TL (118,18-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 1. normal katta konumlu, 81 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 9.500,-TL (117,28-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0533 205 00 32)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 6. normal katta konumlu, 65 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 6.750,-TL (103,84-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 72 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 7.400,-TL (102,77-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 110 92 00)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta Kağıthane Caddesi'ne cepheli zemin katta konumlu, 68 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 2.000.000,-TL (29.411,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta proje içerisine cepheli 1. bodrum katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 1.750.000,-TL (35.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta proje içerisine cepheli 1. bodrum katta konumlu, 63 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 2.250.000,-TL (35.714,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde İ Blok'ta Kağıthane Caddesi'ne cepheli zemin katta konumlu, 101 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 5.094.000,-TL (50.435,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0507 813 60 91)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta Kağıthane Caddesi'ne cepheli zemin katta konumlu, 103 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 4.450.000,-TL (43.203,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

- Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi arkasında konumlu bürt 133 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 20.000,-TL (m²: 150,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 235 75 79)



16. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Ortaklar Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı toplam brüt 250 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 40.000,-TL (m²: 160,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 625 77 78)
17. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı toplam brüt 520 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 80.000,-TL (m²: 153,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 955 21 74)
18. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Profilo Alışveriş Merkezi yanında konumlu zemin katta brüt 320 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 50.000,-TL (m²: 156,-TL) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 322 50 57)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m ²)	68	50	63	101	103
İstenen Fiyat (TL)	2.000.000	1.750.000	2.250.000	5.094.000	4.450.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.900.000	1.662.500	2.137.500	4.839.300	4.227.500
Birim Değer (TL/m ²)	27.941	33.250	33.929	47.914	41.044
Konum Düzeltmesi (%)	35%	20%	15%	0%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	60%	55%	60%	35%	50%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	40%	20%	15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	135%	95%	90%	35%	60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	65.660	64.840	64.465	64.685	65.670
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	65.065				
SATILIK DÜKKAN (44 ve 46 nolu bağımsız bölümlere göre düzenlenmiştir.)					



Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m ²)	103	60	55	54
İstenen Fiyat (TL)	20.000	10.000	7.900	10.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	19.000	9.500	7.505	9.500
Birim Değer (TL/m ²)	185	160	135	175
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	25%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	45%	55%	55%	40%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	45%	55%	80%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	270	250	245	245
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	255			
KİRALIK DÜKKAN (44 ve 46 nolu bağımsız bölümlere göre düzenlenmiştir.)				

8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	66	62	126	50	51
İstenen Fiyat (TL)	1.750.000	1.600.000	2.900.000	1.500.000	1.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.697.500	1.552.000	2.842.000	1.455.000	1.212.500
Birim Değer (TL/m ²)	25.720	25.032	22.556	29.100	23.775
Konum Düzeltmesi (%)	15%	10%	20%	0%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	60%	60%	65%	55%	65%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	0%	10%	15%	0%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	80%	100%	55%	90%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	45.010	45.060	45.110	45.105	45.175
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	45.090				
SATILIK OFİS					

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	55	81	65	72
İstenen Fiyat (TL)	6.500	9.500	6.750	7.400
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.175	9.025	6.413	7.030
Birim Değer (TL/m ²)	110	110	100	100
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	55%	60%	60%
İnşaat Şerefiyesi Düzeltmesi (%)	15%	15%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	70%	70%	80%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	185	185	180	180
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	185			
KİRALIK OFİS				



8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Taşınmazlardan 31 nolu bağımsız bölüm DAP Yapı A.Ş., 32, 35, 44, 45, 46 nolu bağımsız bölümler EYG Ofis ve Konut A.Ş., 47, 48, 58, 59, 60, 63 ve 115 nolu bağımsız bölümler EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına kayıtlı olup malik bazında toplam değerler tablonun alt kısmında belirtilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
31	Dükkan	63.300	255,56	45	2.850.000	11.500
32	Dükkan	63.000	250	40	2.520.000	10.000
35	Dükkan	62.500	250	37	2.315.000	9.250
44	Dükkan	65.065	255	34	2.210.000	8.650
45	Dükkan	64.000	252,5	32	2.050.000	8.100
46	Dükkan	65.065	255	33	2.145.000	8.400
47	Ofis	45.090	177,08	48	2.165.000	8.500
48	Ofis	45.090	182,93	41	1.850.000	7.500
58	Ofis	45.090	183,33	45	2.030.000	8.250
59	Ofis	45.090	180	50	2.255.000	9.000
60	Ofis	45.090	183,33	45	2.030.000	8.250
63	Ofis	45.090	181,37	51	2.300.000	9.250
115	Ofis	45.090	183,33	45	2.030.000	8.250
TOPLAM				546	28.750.000	114.900

EYG OFİS VE KONUT A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	453	23.735.000	94.900
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	48	2.165.000	8.500
DAP YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	45	2.850.000	11.500
TOPLAM	546	28.750.000	114.900



8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konusu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:



EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	5.500	66.000	1.600.000	0,04
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 12	9.000	108.000	2.250.000	0,05
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
31	Dükkan	45	0,05	11.500	138.000	2.760.000
32	Dükkan	40	0,05	10.000	120.000	2.400.000
35	Dükkan	37	0,05	9.250	111.000	2.220.000
44	Dükkan	34	0,05	8.650	103.800	2.076.000
45	Dükkan	32	0,05	8.100	97.200	1.944.000
46	Dükkan	33	0,05	8.400	100.800	2.016.000
47	Ofis	48	0,04	8.500	102.000	2.550.000
48	Ofis	41	0,04	7.500	90.000	2.250.000
58	Ofis	45	0,04	8.250	99.000	2.475.000
59	Ofis	50	0,04	9.000	108.000	2.700.000
60	Ofis	45	0,04	8.250	99.000	2.475.000
63	Ofis	51	0,04	9.250	111.000	2.775.000
115	Ofis	45	0,04	8.250	99.000	2.475.000
TOPLAM				114.900	1.378.800	31.116.000

EYG OFİS VE KONUT A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	44.400	532.800	10.656.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	59.000	708.000	17.700.000
DAP YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	11.500	138.000	2.760.000
TOPLAM	114.900	1.378.800	31.116.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	28.750.000
Gelir Yaklaşımı	31.116.000
Uyumlaştırılmış Değer	28.750.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "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" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı



veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **28.750.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 115.250 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.383.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 13 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

12757 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.750.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	33.925.000,-TL

Taşınmazların mülkiyetleri 3 farklı firmaya ait olup firmalara göre değerlerin dağılımları ise aşağıdaki gibidir.

FİRMA	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
EYG OFİS VE KONUT A.Ş.	11.240.000	13.263.200
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.)	14.660.000	17.298.800
DAP YAPI A.Ş.	2.850.000	3.363.000
TOPLAM	28.750.000	33.925.000

Buldukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 08 Eylül 2022)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)



invest

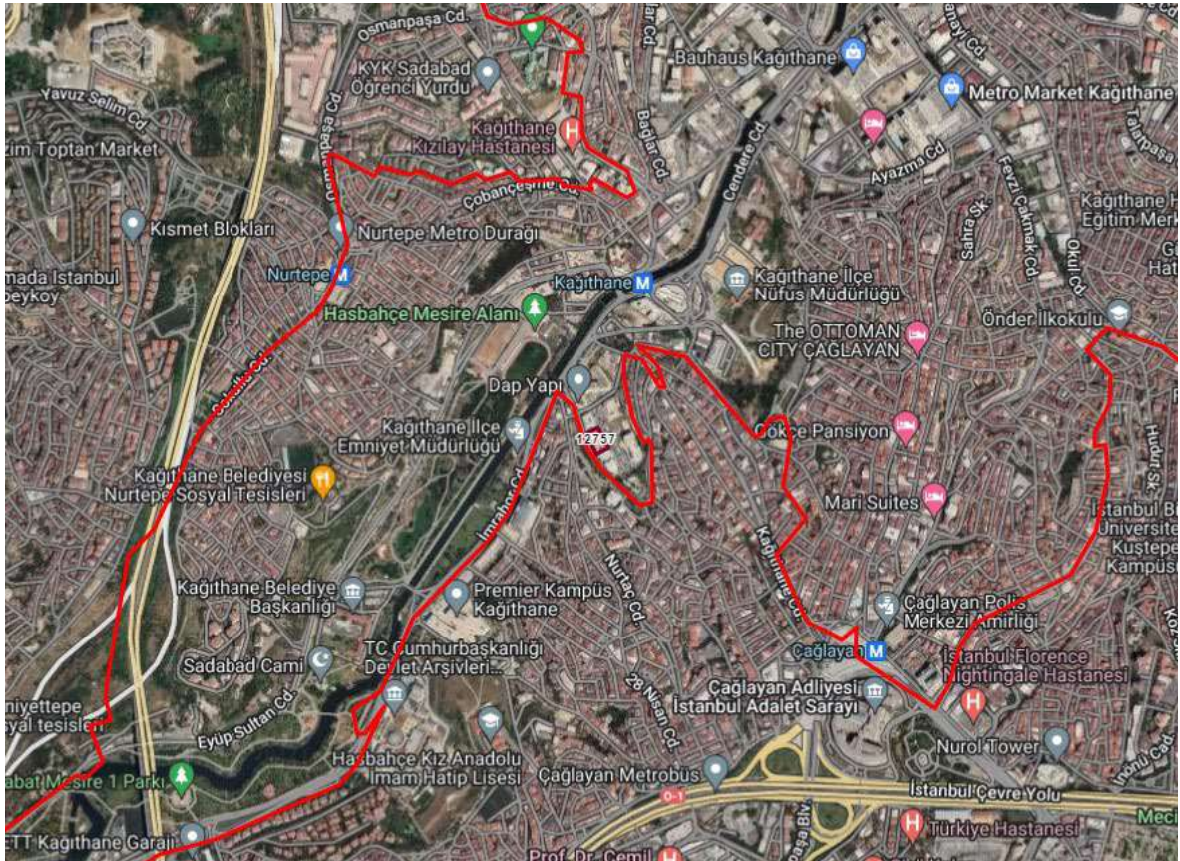
2022/3472

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2022/3472

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										13749326							
1. Belgeyi veren kurum: KAĞITHANE BELEDİYESİ		8. Belgelin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgelin onay tarihi: 17/7/2017		11. Belge no: 3175											
2. Belge verinin yapılmış adresi: İSTANBUL İlçe: KAĞITHANE		3. Belediye: KAĞITHANE BELEDİYESİ		4. Mahalle: MERKEZ		5. Mahalle tanımlı kodu: 9		6. Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: KAĞITHANE CAD.									
7. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 121		8. Diğ. Kapı no: SA		9. Site adı:		10. Mevki adı:		11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19.									
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 31.03.2014		14. İlk yapı ruhsatı no: 373		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.07.2011		16. Son yapı ruhsatı no:		17. Yenileme ruhsatı tarihi:									
18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tevdiat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi:		21. İmar durumu tarihi:		22. İmar durumu no: 9534									
23. Zemin etüdü eseyi tarihi: 13.03.2014		24. CED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 19.12.2013		26. Tapu tesisi belgesi no: 21967		27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: KAĞITHANE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ									
28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselin kullanma amacı: (T3) TİCARET		30. Parselin alanı(m ²): 2553,85													
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin											
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HAYRİ UĞUR, 2058804708			38. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ZİYA YILMAZ, D...			48. Adı soyadı, unvanı: SÜLEYMAN EMRE ERDAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ											
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			37. Oda sicil no: 509904			47. T.C. kimlik no: 1564754288											
33. Vergi kimlik no:			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZIÇI KUR.			48. Oda sicil no: 63001											
34. Adres: KARADUVAR SB MAH. SERBEST BÖLGE 13. CAD. ANİTİM MAKZİME SİTESİ NO: 2/10-MAH. NO: 1 ARDENİZ / MERİN			40. Sigorta sicil no:			49. Sigorta sicil no:											
35. İmza:			41. Sözleşme tarihi: 07.05.2013			50. Sözleşme tarihi: 11.03.2014											
36. Sicil esas adres: ALTYAĞCI MAH. SAMANYOLU SK. APARTMAN SİTESİ NO: 16B KÜLTÜR / İSTANBUL			42. Sözleşme no: 3544 BEYOĞLU 53.N			51. Sözleşme no: 8884 OSKÖDAR 11. N.											
37. Sicil esas adres:			43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 003421232938338			52. Adres: BARIŞ MAH. SONBAHAR SK. - SİTESİ - BLOK NO: 2/10 KAPLI NO: 24 BEYLÜKÜZÜ / İSTANBUL											
38. İmza:			44. Sicil esas adres:			53. İmza:											
Belirtilen Kısımları İçin Verilen Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler													
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak alanları:				55. Bağımsız bölüm sayısı: 122		56. Yüzölçümü (m ²): 5107,85		57. Benzer yapı sayısı: 122		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 122		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1512,44		60. Yapının taban alanı(m ²): 10776,8		61. Yapı inşaat alanı(m ²): 10776,8	
1220 - Otis ve İsyeni				3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		1		1		1		1		1		1	
57. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 4				58. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5		59. Yapının toplam kat sayısı: 9		70. İlahe kat sayısı:		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 13,9		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 18,5		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 32,4		74. İlahe kat yüksekliği(m):	
75. Yapının sınıfı: IV				76. Yapının grubu: A		77. m ² matiyeti(TL): 850		78. Yapının matiyeti (TL): 7004920		79. Yapının arsa değeri (TL): 3830775		80. Arsa dahil yapının matiyeti (TL): 10835685		81. Form düzenlenmiş kısmın matiyeti (TL): 7004920			
Yapının Teknik Özellikleri																	
82. İstima Sistemi				83. Tesisatlar				84. Ortak Kullanım Alanları				85. Yapının Taşınır Sistemi					
1. Merkezi istimali kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kaloriferi 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Nüma 7. ...				1. Anıtma 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. ...				1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürlük 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12. ...				1. İskalat (Karkas) 2. Yığılma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik 5. Karme 1.1. Betonarme 1.2. Ahşap 1.3. Çelik 1.1.1. Çerçevesiz sistem 1.1.2. Perdeli sistem 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem					
83. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				84. Sıcak Su Temin Şekli				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi				86. Döşeme					
1. Katı yakıt 2. Fıskıl 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Elektrik 6. ...				1. Termoston 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kemi 5. Müsterek 6. ...				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıskıl 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. ...				1. Plak kır 2. Mantar döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6. ...					
86. İyeme Suyu				87. Akık su				88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				89. Döşeme					
1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Tasma suyu 1. Kanalizasyon 2. Fosforik				1. Akık su 2. Fosforik				1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Kerpic 6. Gazbeton 7. Beton blok 8. Halı panel				1. Plak kır 2. Mantar döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6. ...					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenilmesinin için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 122 adet dükkan ve/veya adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																	
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin								Konut İle İlgili Özellikler									
93. Belge tarihi:		94. Belge no:		95. Blok no:		96. Bağımsız bölüm no:		97. Konutun salın dahil oda sayısı									
								1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM									
98. Daire sayısı:								0									
99. Parke alanı daire başına:								0									
100. Bz. dairesinin yüzölçümü:								0									

PR-145



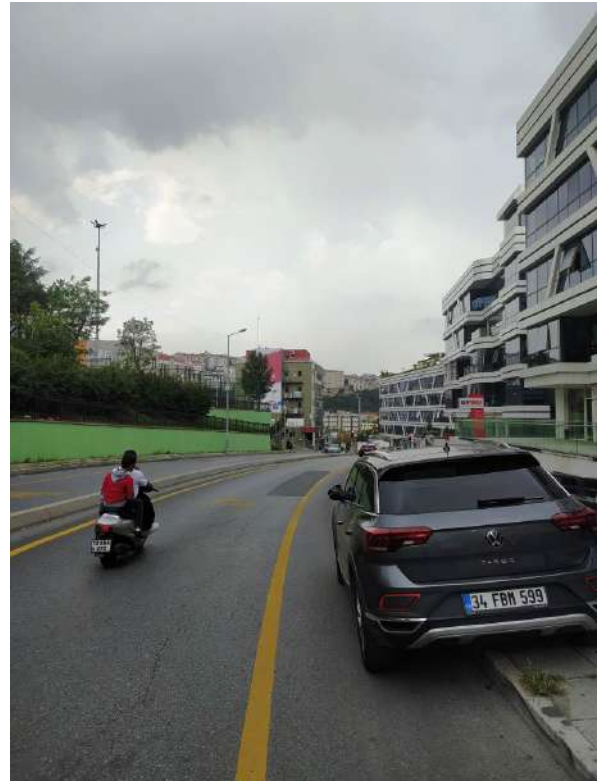
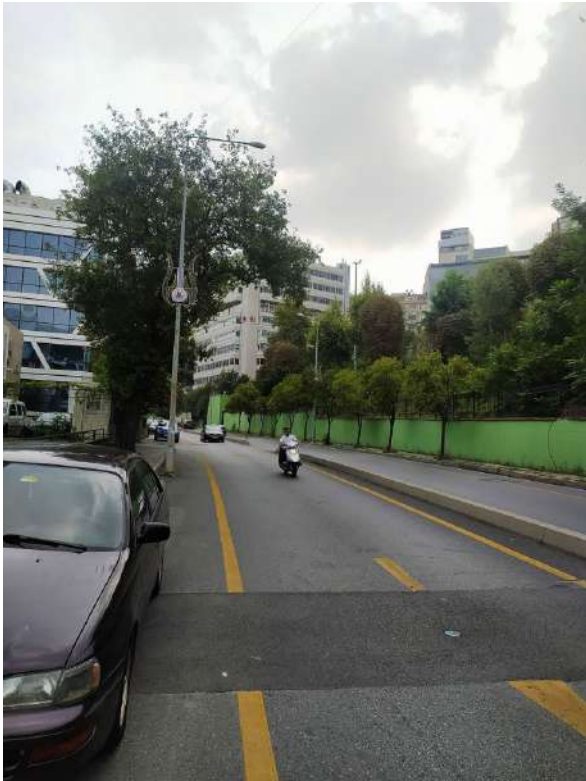
invest

2022/3472

Yapı Denetimi					
Mimari	101. Adı Soyadı	102. T.C. Kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adresi	105. İmza
Mimari	FENNİ MESULÜN	KADRI KARAMAN	31081197112	28319/2626	FEYZULLAH MAH. TECER SK. MEKKE BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 5 MALTEPE / İSTANBUL
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu 106. Kuruluş adı: ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 107. Yetkilinin adı, soyadı, T.C. kimlik no: BARIŞ YILMAZ, 20135571888 108. Vergi kimlik no: 3309462602 109. İşletme no ve tarihi: 942 110. Adres: MİMAR SINAN MAH. ÖZGE SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 2 ÇERKEZKÖYÜ / İSTANBUL 111. İmza: ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Mimar Sinar Nihal Özge No: 2 D:3 Çekmeköy / İST. E-Posta: 330 046 2502 Tel: 0212 330 046 2502					
Mimari Proje Müellifi 112. Adı soyadı: BARBAROS MEHMET BAĞDIÇ 113. T.C. kimlik no: 11866352044 114. Oda sicil no: 8304 115. Adres: ZEYTİNLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL					
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri 117. EKB no: 634DE3E64759 118. Firma / Kuruluş adı: PROMERK İNŞAAT MÜHENDİSLİK 119. EKB uzmanı adı ve soyadı: MÜJGAN KEPCEOĞLU 120. EKB uzmanı sertifikası no: EMO-34-0104 121. Enerji Performans sınıfı: B					
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse) 123. YB sertifikası no: 124. YB belgesi veren kuruluş adı: 125. YB belgesi veren kuruluş yetki no: 126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı:					
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının 127. Değer (TL): 370639 128. Mektuz tarihi: 16.06.2017 129. Mektuz numarası: 3784994-85					
130. Diğer Hususlar 19/06/2017 TARİHİ, 2017/E.20170315343 SAYILI İŞKİ YAZISI. 29/05/2017 TARİHİ, 2017/E.2920834 SAYILI SGK YAZISI. 14/06/2017 TARİHİ, 2017/16693 SAYILI HİSAR VERGİ DARBESİ ALINDI YAZISI. 24/05/2017 TARİHİ, 2017/6604-6609 SAYILI RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ ASANSÖR TESLİM BELGELERİ. 15/05/2017 TARİHİ, 2017/2448 SAYILI BEDAŞ TRAFİK GEÇİCİ KABUL TUTANAGI YAZISI. 16/03/2014 TARİHİ, 2014/53493/3354755 SAYILI ENERJİ KİMLİK BELGESİ. 29/06/2017 TARİHİ, 2017/718 SAYILI 206 LİSANS NO LU LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ. 19/03/2014 TARİHİ, 2014/6181 SAYILI ONAYLI MİMARİ PROJE.					
Yapı sahibinin 07.07.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kura Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımlarında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 318 İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler 121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: NEDİM ÇALIKOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ 3639617378 07.07.2017 122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: ALI BAŞAR İNŞAAT MÜHENDİSİ 5887610255 07.07.2017 123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: CEMAL TEMİZ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR YARDIMCISI 1876192222 04.07.2017 124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 28785587598 07.07.2017 125. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür: ÖYER RİS İZİN VE DENETİM YARDIMCISI 2791267446 07.07.2017 126. Onay kodu: 54356437					

Yapı Denetimi					
Mimar	85. Adı soyadı	96. TC kimlik no	97. Gözölçü no / Denetim bodge no	98. Adresi	99. İmza
Statik	FENNİ MESULÜN				ELA YAPI DENETİM LTD. ST. Mimar Sinan İmar Çeşmesi, No: 1 Kat: 1 Çekmeköy-İSTANBUL Tel: 0216 640 1786 Fax: 0216 629 1139 Sarıgazi VO. 330 046 2502
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı ELA YAPI DENETİM LTD. ST.		101. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. BARIŞ YILMAZ 20135571588	102. Vergi kimlik no. 3300462502	104. Adres MERKEZ MAHALLESİ ÖZGE SOKAK NO:2 KAT:1 SAĞ YAN ELA YAPI DENETİM LTD. ST. Mimar Sinan İmar Çeşmesi, No: 1 Kat: 1 Çekmeköy-İSTANBUL Tel: 0216 640 1786 Fax: 0216 629 1139 Sarigazi VO. 330 046 2502	
			103. İm bodge no ve sni 942		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					
106. Gelirin mahiyeti	107. Makbuz tarihi	108. Makbuz no	109. Tutar (TL)	Toprak Bilgileri	
1. Yoklama harcı		6306 SAYILI KANUN		110. Doğru miktar(m ²)	111. Kazı miktar(m ²)
2. Bina inşaatı harcı				112. Kullandımın kazı miktar(m ²)	11300
3. Çitopark bedeli				112. Kullandımın kazı miktar(m ²)	11300
4. Ceza				113. Kullandımın kazının dışındaki yer	
5. Diğerleri					
6. TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan inşaatlar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu/yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan şartlar içinde inşaatla başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET DOĞAN TEKNİK ELEMAN 1172765558		115. İnşaat başlatılan inşaatın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih YİĞİT ERGİN İNŞAAT MÜHÜRLEME ŞEFİ 23040011114		116. Çizim yapanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih DAVUT PARALI İNŞAAT MÜHÜRLEME MÜDÜRÜ 2978597588	
<i>Ahmet</i> 27 Mart 2014		<i>Yigit</i>		<i>Davut</i>	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesulünün adı, soyadı, imzası, tarih	125. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Toprak	.../.../2014	ELA YAPI DENETİM LTD. ST. Mimar Sinan İmar Çeşmesi, No: 1 Kat: 1 Çekmeköy-İSTANBUL Tel: 0216 640 1786 Fax: 0216 629 1139 Sarıgazi VO. 330 046 2502	ELA YAPI DENETİM LTD. ST. Mimar Sinan İmar Çeşmesi, No: 1 Kat: 1 Çekmeköy-İSTANBUL Tel: 0216 640 1786 Fax: 0216 629 1139 Sarıgazi VO. 330 046 2502	ELA YAPI DENETİM LTD. ST. Mimar Sinan İmar Çeşmesi, No: 1 Kat: 1 Çekmeköy-İSTANBUL Tel: 0216 640 1786 Fax: 0216 629 1139 Sarıgazi VO. 330 046 2502	
2. Zemin eğilimleri	.../.../2014				
3. Temel	.../.../2014				
4. Bodrum	.../.../2014				
5. Sıvasman	.../.../2014				
6. Kat	.../.../2014				
7. Çatı	.../.../2014				
8. Su yalıtımı	.../.../2014				
9. Isı yalıtımı	.../.../2014				
10. Kanalizasyon/fesatlik	.../.../2014				
11. Mekanik tesisat	.../.../2014				
12. Elektrik/teçhizat	.../.../2014				
127. Diğer Hususlar					
KATIĞIYANE CADDESİ, 5 OĞU KAPLI MÖLÜ BİNANIN 1.10.100.101.102.103.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99 KATIĞIYANE CADDESİ, 5A OĞU KAPLI MÖLÜ BİNANIN 1.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99 (TOPLAM : 122 İÇİN)					



















Selami ÖZCAN
İmar Arşiv Sekr.

**DAP YAPI
PARSEL 12757
UYGULAMA
PROJE TASDİK İ**

PROJE MİMAR VE MÜHÜRÜ SAĞIRLIK
İNŞAAT TURİZM VE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
VE TİCARET BAKANLIĞI ŞİRKETİ
Cumhuriyet Cad. No: 10 Kat: 10/10503
HARBİYE - ŞİŞLİ - İSTANBUL
Tel: 0212 249 40 40 Fax: 0212 249 40 40
Tic. Sic. No: 245422 Şişli Pafta No: 222054672

M	İŞİN YERİ					
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL İMAR D. TARİHİ
	İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ	13		12757

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARINI SAHİPLERDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			YAPI DENETİM ONAYI		
ADI SOYADI	BARBAROS M. SAĞDIÇ		ADI SOYADI		
ÖNVANI	YÖK. MİMAR		ÖNVANI		
ODA SİCİL NO	8304		ODA SİCİL NO		
YETKİ BEL. NO	34-5214		BÜRO TES. NO		
VERGİ D. NO	ŞİŞLİ-7330034672		VERGİ D. NO		

İŞVEREN	ADI SOYADI	ÖNVANI	İMZA	ADRES-TEL.	NOTER ONAYI TARİHİ

MİMARLAR ODASI ONAYI			YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI		
<p>ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.</p> <p>Mimar</p> <p>Proje Denetçisi</p> <p>Özge</p> <p>SİG No: 30561 Bölge No: 10576</p>			<p>ELA YAPI DENETİM HİZLTD. ŞTİ.</p> <p>Mimar</p> <p>Proje Denetçisi</p> <p>Özge</p> <p>SİG No: 30561 Bölge No: 10576</p>		

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.H.Z.S.İ	ZORL.KIR.KTS.	ŞUBE KAT.SAY.

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÖZEL PROJE ŞARTLARI

Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 13 Pafta, Ada, 12757 Parsel, 24/12/2013 tarih ve 1533 sayılı İmar durumuna göre 13/3/2014 tarih ve 550204 sayılı kayıtlı proje kanala bağlantı yönünden onaylanmıştır.

1) Atık su parsel bağlantı bedeli (0-7 m için) 13/3/2014 tarih ve no 550204 u makbuz ile tahsil edilmiştir.

2) Atık su parsel bağlantısı Kağıthane Şube Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.

ONAY ŞARTLARI

Bu proje 13/3/2014 tarih ve 550204 no'lu İmar durum belgesine göre kanalizasyon bakımından tasdik edilir.

3) Atık su bağlantısı için kazı ruhsatı alınacak, mevcut yeraltı tesislerine zarar verilmeyecektir.

4) Atık su bağlantısına yağmur çatı suları v.b. harici sular verilmeyecektir.

5) Parsel sınırına Ø 60 cm iç ebadında rögar inşa edilecek, rögar kapağı dışarıdan müdahale edilebilmek üzere açılacak şekilde inşa edilmeyecektir.

6) Atık su bağlantısı min Ø 20 cm çapında ve % 2 eğimle mufli beton boru inşa edilecektir.

7) Bağlı ve bağlanacak olan binaların bodrum katlarının atıksuları, yerçekimi ile akıtılabilir dahi taşınmaz sahibi tarafından parsel çıkış basamından atık suyun geri gelmesini önleyecek tedbir almak mecburiyetindedir.

8) Kanal bağlantısı bedeli İdaremize ödendikten sonra kanal bağlantısı Şube Müdürlüğümüzce yapılacak/yaptırılacaktır.

9) Projesine, fen ve sanat kurallarına uygun inşa edilmeyen atık su kanalı bağlantılarının kabul işlemi yapılmaz.



invest

2022/3472

ISKI KANAL RUHSAT TEKNİK ELEMANI <i>18.12.2019</i>	ISKI KAĞITHANE SU,KANAL VE RUHSAT ŞEFİ Şerif BOZAN Kağıthane Şube Müdürüğü Su Kanalı ve Ruhsat Şefi M-1984/064/20..	ISKI KAĞITHANE ŞUBE MÜDÜRÜ Kubilay KÖKER Kağıthane Şube Müdürü/20..	
DURUM RUHSAT RAPORTÖRÜ	DURUM RUHSAT ŞEFİ	İMAR MÜDÜR YARDIMCISI	İMAR MÜDÜRÜ

HER TÜRÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCI VE YERLİ TEKNİKLER TARAFINDAN DÜZENLENEN BU BELGELERİ TASDİK EDEN, KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU

(A ve B bölümleri proje plan vs. belgeleri müellifleri tarafından doldurulacaktır.)

A PLAN,PROJE,RESİM, VE HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN,PROJE,RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1 VERGİ DAİRESİ	İlgili	11 VERGİ DAİRESİ	
2 VERGİ NO	7330034672	12 SİCİL NO	
3 SOYADI (Ünvanı)	SAĞDIÇ	13 SOYADI (Ünvanı)	
4 ADI	BARBAROS M.	14 ADI	
5 BABA ADI	ORHAN NADİ	A 15 Mahalle veya semt	
6 DOĞUM TARİHİ	1951	D 16 Cadda veya sokak	
7 DOĞUM İL	İSTANBUL	R 17 Kapı numarası	
8 YERİ İLÇE	BAKIRKÖY	E 18 Daire numarası	
9 MESLEĞİ	YÜK. MİMAR	S 19 İL	
10 BAŞLI OLDUĞU ODA	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI	I 20 İLÇE	
11 ODA SİCİL NO	8304	C YAPILAN İŞİN	
FLANŞ PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN İL SOYADI İMZASI		21 ÇEŞİDİ	
		22 ODA PROJE KAYIT NO	
		23 ADA NO	PARSEL NO

(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)

25 KURUM ADI	
26 PROJE KAYIT NO	
27 PROJE ONAY TARİHİ	
28 İLGİLİ DÖNEM	

Yapıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur.
Tarih:/../...
Tasdik eden kurum yetkilisi
İMZA KASE

YAPININ	YAPI SAHİBİ	İSTANBUL İLİ KAĞITHANE İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ, 13. SOKAK PAFTA, 12757 KÖLÜ PARSEL NO	
	PROJE ADI	OFİS PROJESİ	
	KULLANMA AMACI	TİCARET	BLOKLAR
	MÜTEAHHİTİ	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	

PROJE	MÜELLİF	ADI ve SOYADI	ADRESİ	ÖN VANI	DİP. NO	ODA NO	BEL. NO	SİCİL NO	İMZA	AMBLEM-ODA NO
	MİMAR	BARBAROS M. SAĞDIÇ	PROJE MİMARLIK LTD.ŞTİ. CUMHURİYET CAD. NO: 1993 ÜSKÜDAR/İSTANBUL	YÜK. MİMAR	4538	8304	5192			
STATİK										
MEKANİK										
ELEKTRİK										
ALTYAPI										
ÇEVRE										

ARSANIN:

İli	İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	İMAR DURUMU
İSTANBUL	KAĞITHANE	MERKEZ		13		12757	tarihli sayılı no

YAPININ: T.M.M.O.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:

MİMARİ HİZMET SINIRI	STATİK HİZMET SINIRI	MALİYET GRUBU	KAT ADEĞİ	ALAN (m2)	İNŞAAT SÜRE (ay)	TASFIYE SİSTEMİ	EN BOY (m)	EN BOY (m)	HA YÜK (kg/m2)
						S.A.K.			

Teknik Bilgiler	PROJE	CİNSİ	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJE ADI	PAFTA NO
	MİMARİ	ÖLÇEK:	1/100			MA	
	STATİK	TARİH:	ŞUBAT 2014				
		ÖLÇEK:					
		TARİH:					



invest

2022/3472