

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**3 ADET DEPOLU DÜKKAN
(986 ADA 1 PARSEL)
KAYAŞEHİR - BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3474

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.....	8
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	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
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	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
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.	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.2.	KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 09 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 13 Eylül 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2022/3474
Değerleme Konusu	: Kayabaşı Mahallesi, Gazi Yaşargil Caddesi, Adım İstanbul
Gayrimenkulün Adresi	: Sitesi, 3 adet Depolu Mağaza/Dükkan Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 986 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Ekler) Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı
İmar Durumu	: kapsamında `Konut+Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest` Emsal:2,00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin `Rezerv Yapı` alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

986 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	43.445.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	51.265.100,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 405698)	<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 yayınlanan 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, Başakşehir İlçesi 986 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 3 adet depolu dükkanın 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 değerlemesi 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

SAHİBİ	:	EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (1/1) ²
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Kayabaşı
ADA	:	986
PARSEL	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	32 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret, 36 Katlı Betonarme Mesken , Toptan Ve Perakende Ticaret, 15 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	18.653,20 m ²
YEVMIYE NO	:	32686
TAPU TARİHİ	:	23/09/2021

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA
A1	162	Zemin	Dükkan	162 NOLU DEPO VE OTOPARK	3850 / 309918	396	39116
A2	190	1.Bodrum	Dükkan	190 NOLU DEPO VE OTOPARK	828 / 309918	398	39308
A2	204	Zemin	Dükkan	204 NOLU DEPO VE OTOPARK	1184 / 309918	398	39322

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 üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- KM ne Çevrilmiştir. (05.06.2020 tarih ve 12805 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: cins değişikliği için harç tahsil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (31.12.2019 tarih ve 37495 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ) Tarih: 26/12/2019 Sayı E.1151377(Şablon: Diğer) (26.12.2019 tarih ve 36472 yevmiye no ile) (Tümü)



² 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.

- Yönetim Planı:03.07.2018 (13.07.2018 tarih ve 16627 yevmiye no ile) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) (29.12.2017 tarih ve 29704 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü lehine)(20.09.2021 tarih ve 31987 yevmiye no ile) (Müşterek)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12.480.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (14.12.2020 tarih ve 36246 yevmiye no ile)(A1 Blok, 162 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 15.000.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (03.01.2022 tarih ve 22 yevmiye no ile) (A1 Blok, 162 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 2.930.000.00,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (14.12.2021 tarih ve 24207 yevmiye no ile) (A2 Blok, 190 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 3.000.000.00,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (08.12.2021 tarih ve 44217 yevmiye no ile) (A2 Blok, 190 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 6.820.000.00,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (07.07.2021 tarih ve 23189 yevmiye no ile) (A2 Blok, 204 nolu bağımsız bölüm üzerinde)

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

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı, resmi kurum lehine irtifak hakkı, cins değişikliği beyanları ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 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

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Konut+Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest` Emsal:2,00, yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin `Rezerv Yapı` alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı 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

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 31.08.2015 tarih ve 00623 sayılı A2 Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhatı (Başakşehir Belediyesi),
- 31.08.2015 tarih ve 00622 sayılı A1 Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 63 sayılı A1 Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 64 sayılı A2 Blok için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- Bila tarih ve bila sayılı A1 ve A2 Bloklara atı kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi),

Taşınmazlar ile ilgili olarak Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında herhangi bir tespit ve tutanağa rastlanılmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi İnönü Mahallesi, 350. Sokak, No:1/37 Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Şehzade Bir Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

A2 Blok' a ait 14.07.2018 tarih, Y2333456880D4E numaralı C Sınıfı, A1 Blok' a 17.07.2018 tarih, Y2334830274E5 numaralı C sınıfı olarak düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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.



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

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 taşınmazların 23.09.2021 tarihinde EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına tescil edildiği 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

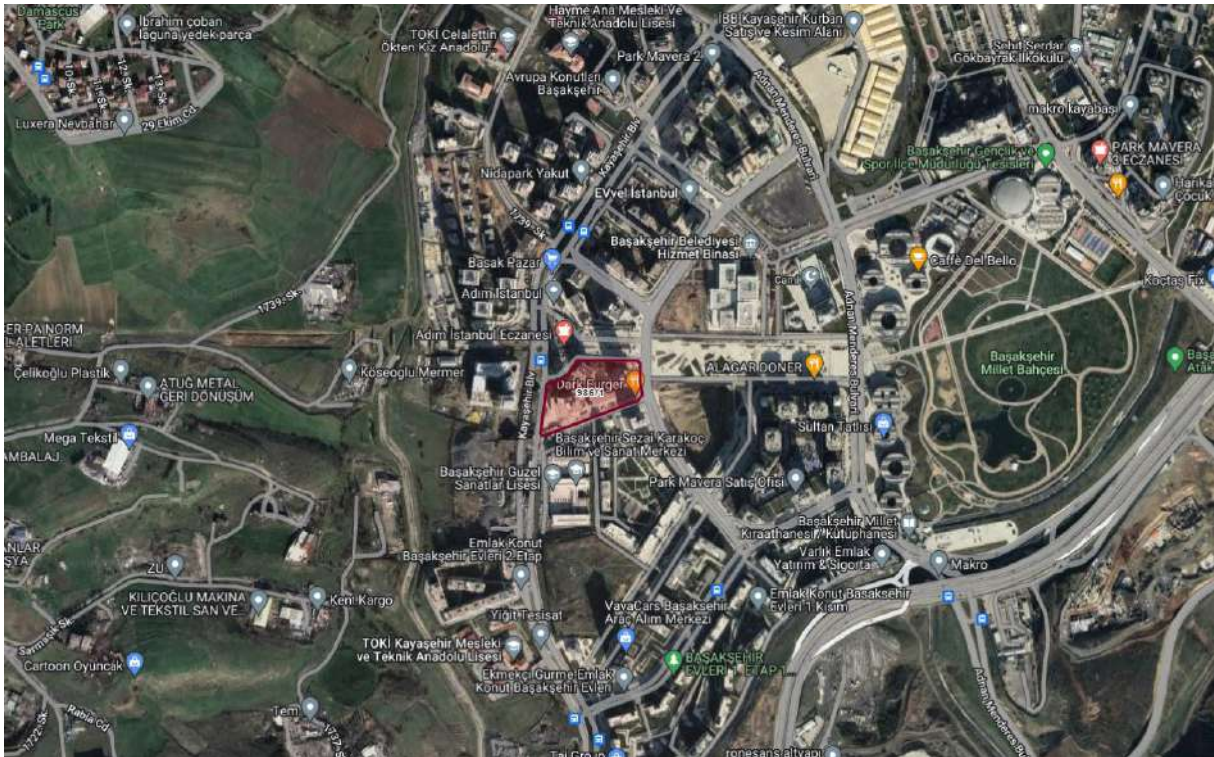
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Armağan Sokak ile Gazi Yaşargil Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan 986 ada 1 nolu parselde konumlu olan Adım İstanbul Sitesi bünyesindeki A1 Blok'un 1. bodrum ve zemin katlarında yer alan 162 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan ve A2 Blok'un zemin ve 1.bodrum katlarında yer alan 204 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan ile A2 Blok'un 2.bodrum ve 1.bodrum katlarında yer alan 190 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanır.



Orta gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, ticari nitelikli binalar, nitelikli konut projeleri ile eğitim ve sağlık kuruluşları konut siteleri bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, bölgenin ana ulaşım yollarından olan Fenerte Sokak ile Kayabaşı Bulvarı'nın kesiştiği köşeden Kayabaşı Bulvarı üzerinde batıya doğru yaklaşık 2,2 km devam edildikten sonra sol tarafta yer alan rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Adım İstanbul Sitesi'ne ulaşılır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Başakşehir Belediyesi'ne 370 m, Adnan Menderes Bulvarı'na 465 m, Başakşehir Merkez Camii'ne 485 m, Başakşehir Millet Bahçesi'ne 500 m, Başakşehir Çam ve Sakura Hastanesi'ne 2 km mesafededir



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların yer aldığı Adım İstanbul Sitesi; 985 ada, 1 parsel ile 986 ada, 1 parsel olmak üzere toplam 2 parsel üzerinde inşa edilmiştir. 985 ada, 1 parsel üzerinde A3, B2 ve C Blokları ile 986 ada, 1 parsel üzerinde A1, A2 ve B Blokları olmak üzere toplam 6 blok ve bloklarda 22 adet farklı konut tipleri olmak üzere 615 konut ve 120 adet ticari ünite yer almaktadır. Sitenin 1.bodrum ve zemin katlarında açık çarşı olarak ticari üniteler bulunmakta olup, site bünyesinde yürüyüş yolları, yeşil peyzaj alanları, çocuk oyun alanları, süs havuzu ve güvenlik hizmetleri yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bloklar, 18.653,20 m² yüzölçümlü olan 986 ada, 1 nolu parsel üzerinde 5A sınıfında ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.



invest

2022/3474

Parsel, kuzey yönden park alanına, güney yönde Armağan Sokak'a, batı Kayaşehir Bulvarı'na doğu yönde ise Gaziyaşargil Caddesi'ne cepheli haldedir.

- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel bünyesinde 3., 2. ve 1. bodrum katlarda yaygın kitle üzerinde inşa edilen 3 adet konut + ticaret bloğu bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazlar A1 Blok'un 1. bodrum ve zemin katlarında konumlu olan 162 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan, A2 Blok'un 2. ve 1. bodrum katlarında konumlu olan 190 bağımsız bölüm dolu depolu dükkan ile A2 Blok'un 1. bodrum ve zemin katlarında konumlu olan 204 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan'dır.
- Taşınmazlardan 190 ve 204 nolu dükkanların bulunduğu A2 Blok; 3 bodrum, zemin ve 32 normal kat olmak üzere toplam 36 katlıdır. Mimari projesine göre 3. bodrum katta, kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. bodrum katta, 1. bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo alanları ve kapalı otopark alanı; 1. bodrum katında, 14 adet dükkan; zemin katında 20 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 34 adet dükkan ve 176 adet daire olmak üzere toplam 210 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi site içerisinde doğu cepheden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplamadır.
- Taşınmazlardan 162 nolu dükkanın bulunduğu A1 Blok; 3 bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplam 32 katlıdır. Mimari projesine göre 3. bodrum katta, kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. bodrum katta, 1. bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo alanları ve kapalı otopark alanı; 1. bodrum katında, 9 adet dükkan; zemin katında 3 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 12 adet dükkan ve 152 adet daire olmak üzere toplam 164 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi site içerisinden güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplamadır.
- **A1 Blok 162 Nolu Dükkan:** Taşınmaz projesine göre binanın zemin ve 1. bodrum katlarında konumlu, kuzey, güney ve batı olmak üzere üç yöne cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 1. bodrum katta brüt 476 m² kullanım alanlı kapalı otopark alanı ve depo hacimleri ile zemin katta brüt 234 m²+48 m² teras kullanım alanlı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt 758 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- **A2 Blok 204 Nolu Dükkan:** Taşınmaz projesine göre binanın zemin ve 1. bodrum katlarında, kuzey ve güney olmak üzere iki yöne cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 1. bodrum katta brüt 200 m² kullanım alanlı kapalı otopark alanı ve depo hacimleri ile zemin katta brüt 51 m² +25 m² teras kullanım alanlı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt 276 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- **A2 Blok 190 Nolu Dükkan:** Taşınmaz projesine göre binanın 1.bodrum ve 2. bodrum katlarında, kuzey olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 2. bodrum katta brüt 75 m² kullanım alanlı kapalı otopark alanı ve depo hacimleri ile 1.



bodrum katta brüt 57 m² +18 m² alanlı teras kullanım alanlı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

- Site bünyesindeki dükkanların tamamı natamam olarak pazarlanmaktadır.
- Taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.
- Taşınmazların kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur. Değerlemede proje üzerindeki alanları dikkate alınmıştır.

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
A1	162	Zemin ve 1. Bodrum	Dükkan	758
A2	190	2. Bodrum ve 1. Bodrum	Dükkan	132
A2	204	Zemin ve 1. Bodrum	Dükkan	276

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini 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 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 kullanırmak 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 yansması 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 yansması 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 gayrimenkül 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. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır.

07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı – Başakşehir Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Proje alanının yeni kentsel gelişme bölgesinde yer alması,
- Nitelikli proje bünyesinde yer alması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Gün içinde yaya ve araç sirkülasyonunun çok olması,
- Kat mülkiyetli olmaları.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Site bünyesinde çok sayıda satılık ve kiralık dükkan bulunması.

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 Depolu Dükkan Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 87 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 174 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.500.000,- TL (43.103,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 71.840,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. İlgilisi ile yapılan temaslarda kira getirisinin aylık 25.000,-TL bedel olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi / 0 538 850 29 09)
2. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 56 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 112 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.300.000,- TL (65.178,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 108.631,-TL/m² olarak hesaplanmıştır (Emlak Ofisi / 0 538 204 53 11)
3. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 89 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 178 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 8.500.000,- TL (47.752,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 79.588,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 538 850 29 09)



4. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 68 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 136 m² kullanım alanlı depolu dükkan 6.656.000,-TL (48.941,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 81.568,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 507 813 60 91)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Park Mavera 2 Site bünyesinde konumlu, bodrum katta 50 m², zemin katta 73 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 123 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 4.480.000,-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 53.976,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi /0 535 819 48 57)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 168 m² alanlı köşe konumlu içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 30.000,-TL/ay (179,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 460 89 83)
2. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 116 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 20.000,-TL/ay (172,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 541 906 52 52)
3. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 160 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 22.000,-TL/ay (137,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 234 44 04)
4. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 180 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 25.000,-TL/ay (139,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 532 737 92 85)

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 DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	174	112	178	136	123
İstenen Fiyat (TL)	7.500.000	7.300.000	8.500.000	6.656.000	4.480.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.125.000	6.900.000	8.075.000	6.323.200	4.300.800
Birim Değer (TL/m ²)	40.948	61.607	45.365	46.494	34.966
Konum Düzeltmesi (%)	10%	5%	5%	10%	15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	0%	5%	0%	0%
İnşaat Kalitesi düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	5%	10%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	49.140	64.690	49.900	51.145	40.210
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	51.020				
Emsaller üzerindeki düzeltmeler A2 Blok, 190 nolu bağımsız bölüm üzerinden yapılmıştır.					

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak birim m² değeri **51.020,-TL/m²** birim değer hesaplanmış ve değerleri 8.1.3. Ulaşılan Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

8.1.2. KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	168	116	160	180
İstenen Fiyat (TL)	30.000	20.000	22.000	25.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	28.500	19.000	20.000	23.750
Birim Değer (TL/m ²)	170	164	125	132
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	0%	10%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	0%	10%	10%
İnşaat Kalitesi düzeltmesi (%)	0%	0%	5%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	25%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	170	165	156	160
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	163			

Taşınmazlar için emsal tablosunda A2 Blok, 190 nolu dükkana göre düzeltme oranları hesaplanmıştır. Taşınmazların konumu ve reklam kabiliyeti gibi özellikleri ele alındığında bu dükkanların benzer şerefiyeye sahip oldukları tespit edilmiş ve konum ve alan düzeltmelerine göre diğer taşınmazlara belirli düzeltme oranları uygulanarak aylık değerleri takdir edilmiştir.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen 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.

BLOK	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)
A1	162	Dükkan	34.835	112	758	26.405.000	85.000
A2	190	Dükkan	51.000	163	150	7.650.000	24.500
A2	204	Dükkan	34.022	109	276	9.390.000	30.000
TOPLAM					1.184	43.445.000	139.500

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 konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen



yıllık faaliyet gelirine, 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;

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

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

EMSA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	25.000	300.000	7.500.000	0,04
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,04

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	GAYRIMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	GAYRIMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRIMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
A1	162	85.000	1.020.000	0,04	25.500.000 ³
A2	190	24.500	294.000	0,04	7.350.000
A2	204	30.000	360.000	0,04	9.000.000
				TOPLAM	41.850.000

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



³ A1 Blok 162 nolu bağımsız bölümün mevcut alanı üzerinden aylık kira değeri 88.000 TL ve bunun üzerinden hesaplanan Pazar değeri ise 26.400.000,-TL'dir. Bu değer bilgi amaçlı belirtilmiştir.

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	43.445.000
Gelir İndirgeme	41.850.000
Uyumlaştırılmış Değer	43.445.000

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 değerlendirme 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 **43.445.000,-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 VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ 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 139.500 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.674.000 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 ya da farklı bir amaçla hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3 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.

986 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	43.445.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	51.265.100,-TL

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: 09 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

Abdulkadir Üstüner
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

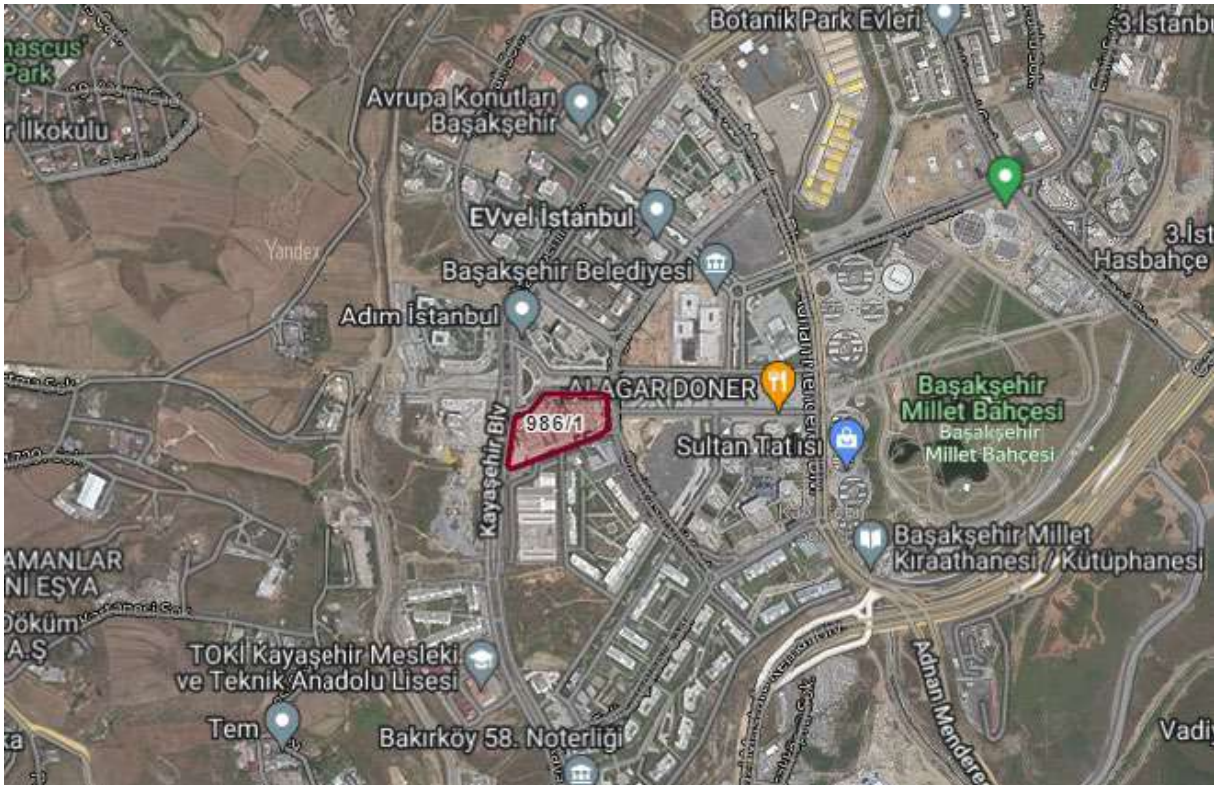
e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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





YAPI RUHSATI										13154493					
1. Ruhsat Verilen Kurum: BAĞAŞEHİR BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İk. ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Yeri yapı				01.08.2015		-00000					
İ: İSTANBUL İpa: BAĞAŞEHİR				2. Yarıncılık				13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin etüdü onay tarihi:	
Bölge:				3. Yarıncılık				08.05.2013		24.03.2015		2482-R-123478		27.08.2014	
Belediye: BAĞAŞEHİR BELEDİYESİ				4. Ekl. bina				17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselın kutlanması amacı:		19. Parselın alanı(m ²):			
Mahalle: KAYABAĞI				5. Kat. katman						TİCARİT VE KONUT		16653.2			
Mevdan (bunlar sadece sokak ADINA): KAYABAĞIR BULVARI				6. İlave				20. Yapı tesviye belgesi verim durumu:		21. Yapı tesviye belgesi tarihi:		22. Yapı tesviye belgesi no:			
Cadde/Sokak tarifi no: 173				7. Geçici				BAĞAŞEHİR TAPU MO		10.01.2014					
Site adı: ADIM İSTANBUL				8. Tadırlar				23. CEO raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi:		25. Planlanan inşaat bitişme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlik tarihi:	
3. Parça No:				9. Diğer				04.08.2015							
4. Ada No:				10. Diğer											
5. Parsel No:				11. Diğer											
6. Blok No:				12. Diğer											
7. Bağıncaz bölüm no:				13. Diğer											
8. Diğer				14. Diğer											
9. Diğer				15. Diğer											
10. Diğer				16. Diğer											
11. Diğer				17. Diğer											
12. Diğer				18. Diğer											
13. Diğer				19. Diğer											
14. Diğer				20. Diğer											
15. Diğer				21. Diğer											
16. Diğer				22. Diğer											
17. Diğer				23. Diğer											
18. Diğer				24. Diğer											
19. Diğer				25. Diğer											
20. Diğer				26. Diğer											
21. Diğer				27. Diğer											
22. Diğer				28. Diğer											
23. Diğer				29. Diğer											
24. Diğer				30. Diğer											
25. Diğer				31. Diğer											
26. Diğer				32. Diğer											
27. Diğer				33. Diğer											
28. Diğer				34. Diğer											
29. Diğer				35. Diğer											
30. Diğer				36. Diğer											
31. Diğer				37. Diğer											
32. Diğer				38. Diğer											
33. Diğer				39. Diğer											
34. Diğer				40. Diğer											
35. Diğer				41. Diğer											
36. Diğer				42. Diğer											
37. Diğer				43. Diğer											
38. Diğer				44. Diğer											
39. Diğer				45. Diğer											
40. Diğer				46. Diğer											
41. Diğer				47. Diğer											
42. Diğer				48. Diğer											
43. Diğer				49. Diğer											
44. Diğer				50. Diğer											
45. Diğer				51. Diğer											
46. Diğer				52. Diğer											
47. Diğer				53. Diğer											
48. Diğer				54. Diğer											
49. Diğer				55. Diğer											
50. Diğer				56. Diğer											
51. Diğer				57. Diğer											
52. Diğer				58. Diğer											
53. Diğer				59. Diğer											
54. Diğer				60. Diğer											
55. Diğer				61. Diğer											
56. Diğer				62. Diğer											
57. Diğer				63. Diğer											
58. Diğer				64. Diğer											
59. Diğer				65. Diğer											
60. Diğer				66. Diğer											
61. Diğer				67. Diğer											
62. Diğer				68. Diğer											
63. Diğer				69. Diğer											
64. Diğer				70. Diğer											
65. Diğer				71. Diğer											
66. Diğer				72. Diğer											
67. Diğer				73. Diğer											
68. Diğer				74. Diğer											
69. Diğer				75. Diğer											
70. Diğer				76. Diğer											
71. Diğer				77. Diğer											
72. Diğer				78. Diğer											
73. Diğer				79. Diğer											
74. Diğer				80. Diğer											
75. Diğer				81. Diğer											
76. Diğer				82. Diğer											
77. Diğer				83. Diğer											
78. Diğer				84. Diğer											
79. Diğer				85. Diğer											
80. Diğer				86. Diğer											
81. Diğer				87. Diğer											
82. Diğer				88. Diğer											
83. Diğer				89. Diğer											
84. Diğer				90. Diğer											
85. Diğer				91. Diğer											
86. Diğer				92. Diğer											
87. Diğer				93. Diğer											
88. Diğer				94. Diğer											
89. Diğer				95. Diğer											
90. Diğer				96. Diğer											
91. Diğer				97. Diğer											
92. Diğer				98. Diğer											
93. Diğer				99. Diğer											
94. Diğer				100. Diğer											
95. Diğer				101. Diğer											
96. Diğer				102. Diğer											
97. Diğer				103. Diğer											
98. Diğer				104. Diğer											
99. Diğer				105. Diğer											
100. Diğer				106. Diğer											
101. Diğer				107. Diğer											
102. Diğer				108. Diğer											
103. Diğer				109. Diğer											
104. Diğer				110. Diğer											
105. Diğer				111. Diğer											
106. Diğer				112. Diğer											
107. Diğer				113. Diğer											
108. Diğer				114. Diğer											
109. Diğer				115. Diğer											
110. Diğer				116. Diğer											
111. Diğer				117. Diğer											
112. Diğer				118. Diğer											
113. Diğer				119. Diğer											
114. Diğer				120. Diğer											
115. Diğer				121. Diğer											
116. Diğer				122. Diğer											
117. Diğer				123. Diğer											
118. Diğer				124. Diğer											
119. Diğer				125. Diğer											
120. Diğer				126. Diğer											
121. Diğer				127. Diğer											
122. Diğer				128. Diğer											
123. Diğer				129. Diğer											
124. Diğer				130. Diğer											
125. Diğer				131. Diğer											
126. Diğer				132. Diğer											
127. Diğer				133. Diğer											
128. Diğer				134. Diğer											
129. Diğer				135. Diğer											
130. Diğer				136. Diğer											
131. Diğer				137. Diğer											
132. Diğer				138. Diğer											
133. Diğer				139. Diğer											
134. Diğer				140. Diğer											
135. Diğer				141. Diğer											
136. Diğer				142. Diğer											
137. Diğer				143. Diğer											
138. Diğer				144. Diğer											
139. Diğer				145. Diğer											
140. Diğer				146. Diğer											
141. Diğer				147. Diğer											
142. Diğer				148. Diğer											
143. Diğer				149. Diğer											
144. Diğer				150. Diğer											
145. Diğer				151. Diğer											
146. Diğer				152. Diğer											
147. Diğer				153. Diğer											
148. Diğer				154. Diğer											
149. Diğer				155. Diğer											
150. Diğer				156. Diğer											
151. Diğer				157. Diğer											
152. Diğer				158. Diğer											
153. Diğer				159. Diğer											
154. Diğer				160. Diğer											
155. Diğer				161. Diğer											
156. Diğer				162. Diğer											
157. Diğer				163. Diğer											
158. Diğer				164. Diğer											
159. Diğer				165. Diğer											
160. Diğer				166. Diğer											
161. Diğer				167. Diğer											
162. Diğer				168. Diğer											
163. Diğer				169. Diğer											
164. Diğer				170. Diğer											
165. Diğer				171. Diğer											
166. Diğer				172. Diğer											
167. Diğer				173. Diğer											
168. Diğer				174. Diğer											
169. Diğer				175. Diğer											
170. Diğer				176. Diğer											
171. Diğer				177. Diğer											
172. Diğer				178. Diğer											
173. Diğer															

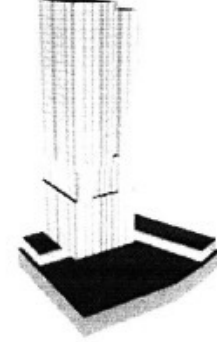


ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın Belgenin Binanın Görüntüsü

Tipi: Rezidans
İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.8.2015
Tadilat Tarihi:
Toplam Alan: 46.744,91
Ada/Parsel/Pafta: 986 / 1 / -
UAVT Bina No: 5B1133675
Adı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A2 Blok
Adresi: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 36 C BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

Veriliş Tarihi: 14.7.2018
Geçerlilik Tarihi: 14.7.2028
Performans Sınıfı: B
Emisyon Sınıfı: B



Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A2 Blok



SERA GAZI EMİSYONU

24,82

ORAN



YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Dönüç (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Dönüç (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	2.855.724,88	100,81	0,00	0,00	B
Isıtma	1.862.435,04	65,75	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	491.665,84	17,36	0,00	0,00	C
Sofutma	135.584,45	4,79	0,00	0,00	A
Hizalandırma	259.003,89	9,14			D
Aydınlatma	107.035,66	3,78			A
Kojenleşme	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin Belge Düzenleyenin Kare Kod

Numarası: Y233456880D4E
Veriliş Tarihi: 14.7.2018
Son Geçerlilik Tarihi: 14.7.2028
İptal Edilen EKB No:

Adı Soyadı: FATİH DEMİREL
Firması: FATİH DEMİREL
Sertifika No: MMO-41-0353

İmza:



Sayfa 1 / 2



invest

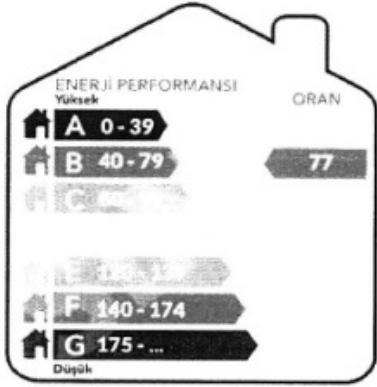
2022/3474



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans	Veriliş Tarihi: 17.7.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.8.2015	Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028	
Tedilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 35.663,46	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parsel/Pafta: 986 / 1 / -		
UAVT Bina No: 443238324		
Adı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A1 Blok		
Adresi: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 36 A BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL		

Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A1 Blok



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Bilimsel (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Bilimsel (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	2.351.807,70	96,97	0,00	0,00	B
Isınma	1.492.153,04	61,52	0,00	0,00	C
Sıfır Sıcak Su	424.196,33	17,49	0,00	0,00	C
Soğutma	119.765,75	4,94	0,00	0,00	A
Havalandırma	219.375,09	9,05			D
Aydınlatma	96.317,49	3,97			A
Klimatizasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2334830274E5	Adı Soyadı: FATİH DEMİREL	
Veriliş Tarihi: 17.7.2018	Firması: FATİH DEMİREL	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028	Sertifika No: MMO-41-0353	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/1



invest

2022/3474



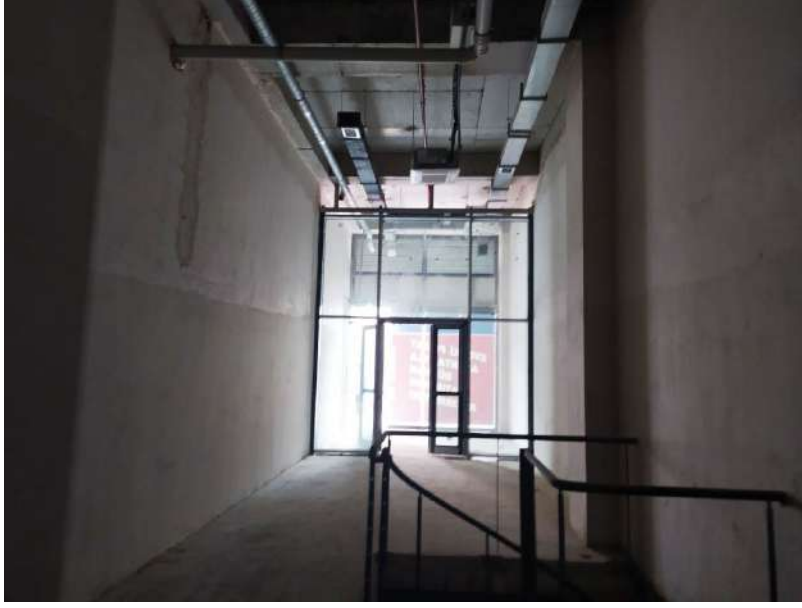










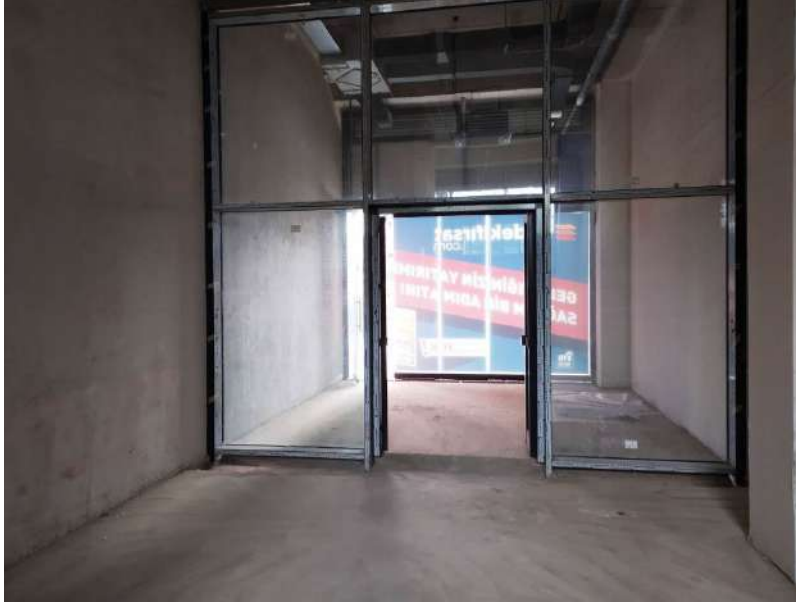






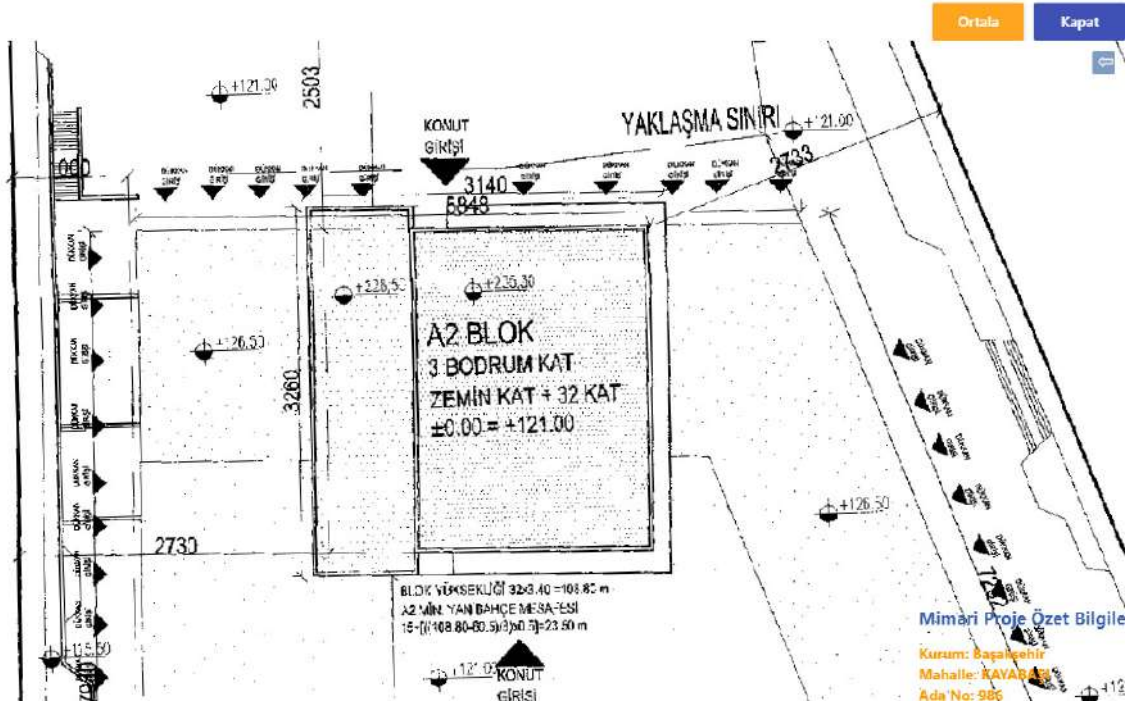
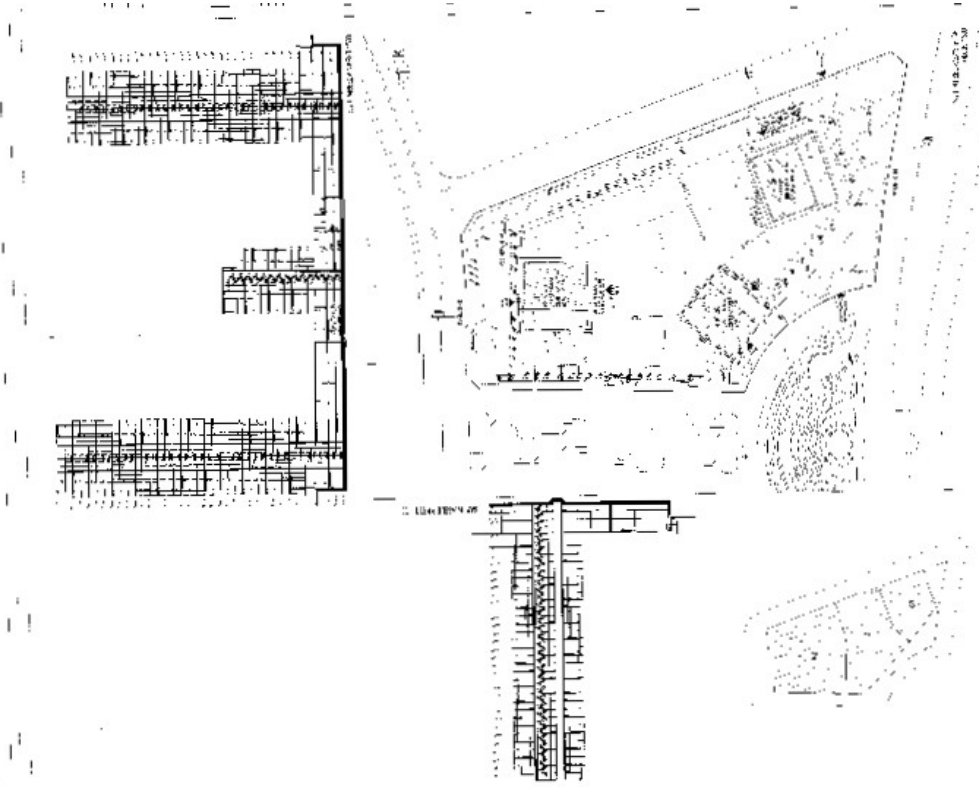
invest

2022/3474





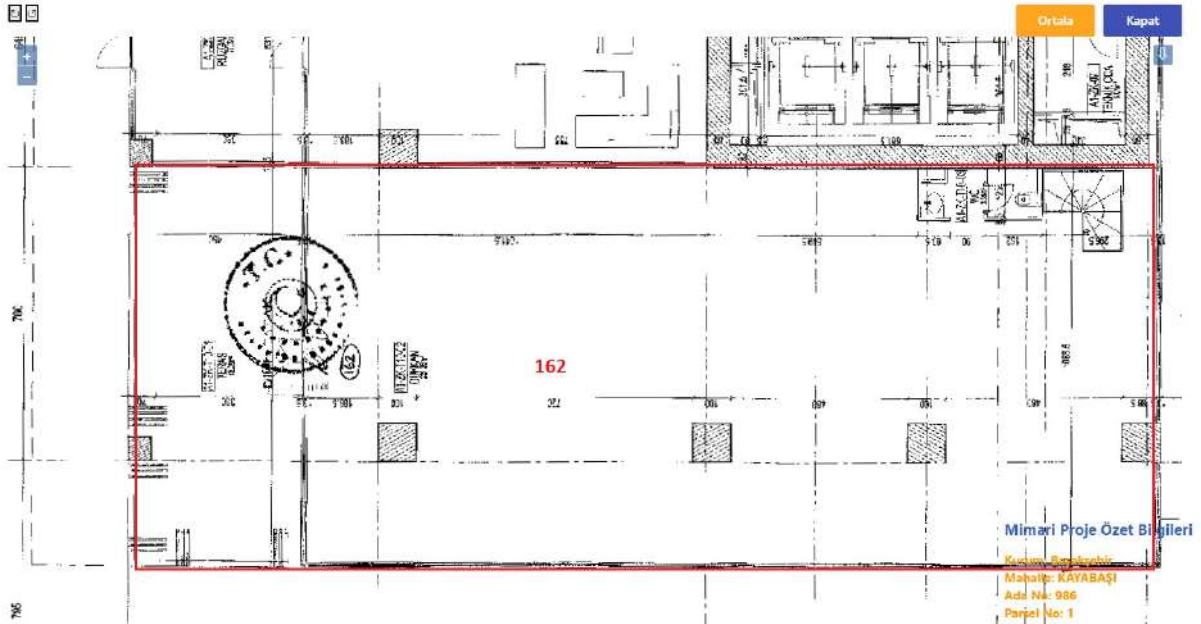
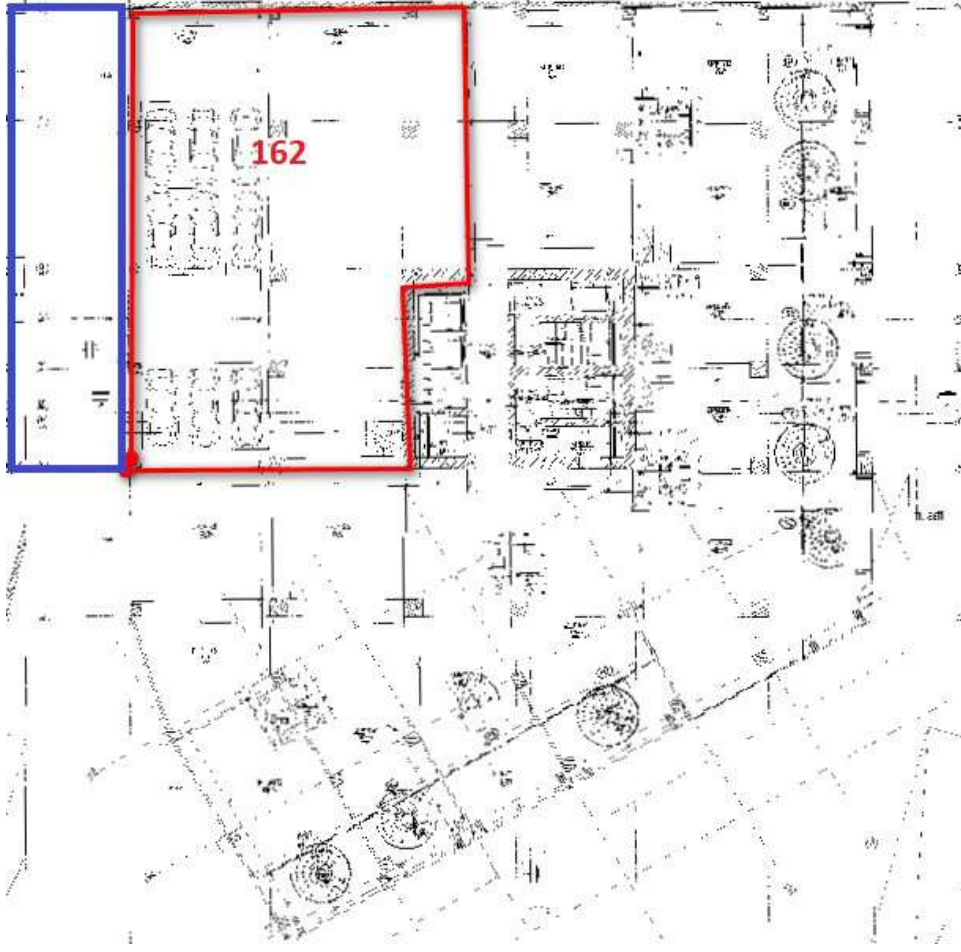




invest

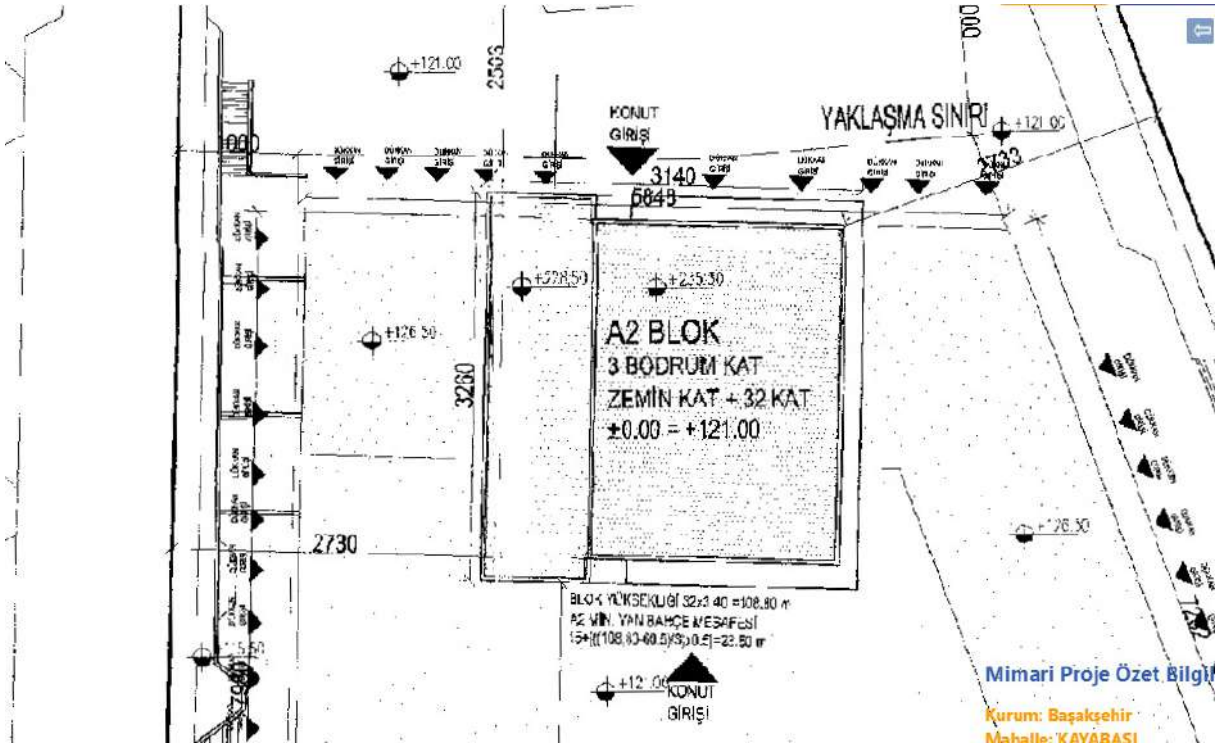
2022/3474

BİNA ORTAK KULLANIM ALANINA GERÇEKLEŞEN BÜYÜME



invest

2022/3474



A2 BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BÖLÜM ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BÜYÜKLERÜ KAT	ANSA PATT	HEZELİĞİ	ENCLİBETİ	KAHRA
A2 BLOK	1	1. KAT	570 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	2	5. KAT	474 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	3	3. KAT	553 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	4	3. KAT	587 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	5	3. KAT	487 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	6	1. KAT	370 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	7	2. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	8	2. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	9	2. KAT	555 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	10	2. KAT	506 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	11	2. KAT	499 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	12	2. KAT	587 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	13	3. KAT	587 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	14	2. KAT	553 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	15	2. KAT	506 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	16	2. KAT	506 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	17	2. KAT	480 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	18	1. KAT	581 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	19	4. KAT	528 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	20	4. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	21	4. KAT	550 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	22	4. KAT	528 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	23	4. KAT	528 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	24	4. KAT	528 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	25	4. KAT	528 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	26	4. KAT	528 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	27	5. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	28	5. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	29	5. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	30	5. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	31	5. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	32	6. KAT	480 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	33	6. KAT	583 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	34	6. KAT	583 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	35	6. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	36	6. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	37	6. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	38	7. KAT	499 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	39	7. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	40	7. KAT	583 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	41	7. KAT	481 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	42	7. KAT	550 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	43	8. KAT	528 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	44	8. KAT	480 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	45	8. KAT	602 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	46	8. KAT	480 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	47	8. KAT	583 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	
A2 BLOK	48	8. KAT	583 / 300511	DAIRE	EMLAK KONGRE	



A2 BLOK	153	27. KAT	488 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	154	27. KAT	516 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	155	28. KAT	516 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	156	28. KAT	494 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	157	28. KAT	628 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	158	28. KAT	628 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	159	28. KAT	483 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	160	28. KAT	510 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	161	29. KAT	510 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	162	29. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	163	29. KAT	628 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	164	29. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	165	29. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	166	29. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	167	30. KAT	516 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	168	30. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	169	30. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	170	30. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	171	30. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	172	30. KAT	484 / 309518	DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	173	31-32. KATLAR	856 / 309518	ÇATI FİYESİ DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	174	31-32. KATLAR	846 / 309518	ÇATI FİYESİ DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	175	31-32. KATLAR	936 / 309518	ÇATI FİYESİ DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	176	31-32. KATLAR	836 / 309518	ÇATI FİYESİ DAİRE	EMLAK KONUT
A2 BLOK	177	1. BODRUM KAT	244 / 309518	DÜKKAN	77 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	178	1. BODRUM KAT	296 / 309518	DÜKKAN	79 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	179	1. BODRUM KAT	126 / 309518	DÜKKAN	179 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	180	1. BODRUM KAT	136 / 309518	DÜKKAN	180 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	181	1. BODRUM KAT	126 / 309518	DÜKKAN	181 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	182	1. BODRUM KAT	140 / 309518	DÜKKAN	182 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	183	1. BODRUM KAT	128 / 309518	DÜKKAN	183 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	184	1. BODRUM KAT	126 / 309518	DÜKKAN	184 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	185	1. BODRUM KAT	112 / 309518	DÜKKAN	185 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	186	1. BODRUM KAT	122 / 309518	DÜKKAN	186 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	187	1. BODRUM KAT	120 / 309518	DÜKKAN	187 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	188	1. BODRUM KAT	108 / 309518	DÜKKAN	188 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	189	1. BODRUM KAT	92 / 309518	DÜKKAN	189 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	190	1. BODRUM KAT	82 / 309518	DÜKKAN	190 NOLLU DEPO VE OTOPARK
A2 BLOK	191	ZEMİN KAT	1028 / 309518	DÜKKAN	EMLAK KONUT
A2 BLOK	192	ZEMİN KAT	822 / 309518	DÜKKAN	EMLAK KONUT
A2 BLOK	193	ZEMİN KAT	916 / 309518	DÜKKAN	EMLAK KONUT

İNTEYA & EYO & PARTNERLERİ
 MÜHÜR
 T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
 İZMİR ŞİRKETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
 İZMİR
 0232 217 29 43
 0232 217 29 43

DU DO

ARSA PAZİLİ VE MADR GÜÇLERİ TAPU
 MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN
 İZMİR ŞİRKETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



İNTEKON MENKUL DEĞERLER A.Ş. İSTANBUL
Nispetiye Mahallesi Yeniyol Cad.No:3
Nispetiye Tower Kat:4 Şişli, İSTANBUL
Tel: (0212) 217 29 43
Gsm: 0531 478 054 1799

ARSA PAZARI VE MALİK BİLGİLERİ TABLOSU
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN
KONTROL EDİLMİŞTİR

A2 BLOK	194	ZEMİN KAT	830 / 309913	DÜKKAN		EMLAK KONUT
A2 BLOK	195	ZEMİN KAT	1723 / 309918	DÜKKAN	195 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	196	ZEMİN KAT	780 / 309918	DÜKKAN	196 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	197	ZEMİN KAT	3064 / 309918	DÜKKAN	197 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	198	ZEMİN KAT	3064 / 309918	DÜKKAN	198 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	199	ZEMİN KAT	1030 / 309916	DÜKKAN	199 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	200	ZEMİN KAT	1406 / 309916	DÜKKAN	200 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	201	ZEMİN KAT	050 / 309918	DÜKKAN	201 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	202	ZEMİN KAT	048 / 309918	DÜKKAN	202 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	203	ZEMİN KAT	048 / 309918	DÜKKAN	203 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	204	ZEMİN KAT	1184 / 309918	DÜKKAN	204 NOLU DEPO VE OTO PARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	205	ZEMİN KAT	095 / 309918	DÜKKAN	205 NOLU DEPO VE OTO PARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	206	ZEMİN KAT	1034 / 309918	DÜKKAN	206 NOLU DEPO VE OTO PARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	207	ZEMİN KAT	974 / 309918	DÜKKAN	207 NOLU DEPO VE OTO PARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	208	ZEMİN KAT	987 / 309918	DÜKKAN	208 NOLU DEPO VE OTO PARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	209	ZEMİN KAT	894 / 309918	DÜKKAN	209 NOLU DEPO VE OTO PARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	210	ZEMİN KAT	1064 / 309918	DÜKKAN	210 NOLU DEPO VE OTO PARK	EMLAK KONUT

İNTEKON MENKUL DEĞERLER A.Ş. İSTANBUL
Nispetiye Mahallesi Yeniyol Cad.No:3
Nispetiye Tower Kat:4 Şişli, İSTANBUL
Tel: (0212) 217 29 43
Gsm: 0531 478 054 1799

du so



Kon:

5.6.

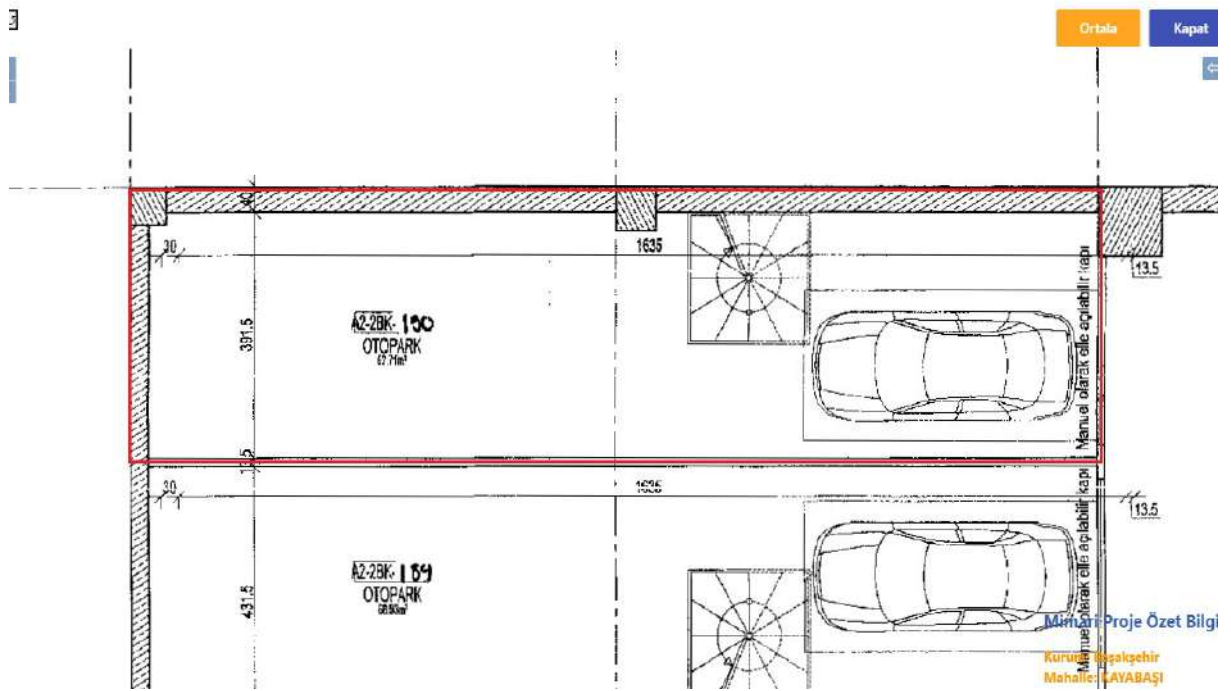
Sevda G.
Bilgi İşleri

ARSA PAZARI VE MALİK BİLGİLERİ TABLOSU
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN
KONTROL EDİLMİŞTİR



invest

2022/3474



invest

2022/3474

