Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6 ADET DÜKKAN VE 3 ADET BÜRO (12757 PARSEL) KAĞITHANE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2707

ORCUN ANIL TÜMER
Bu belge ********** kimlik numarali ORCUN ANIL TÜMER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 14/01/2025 19:50

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 14/01/2025 19:37

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 14/01/2025 20:01

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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. GAYRIMENKULÜN 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 10
4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE 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 11
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 15
6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 15
6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER 18
6.3. BÖLGE ANALİZİ 18
6.3.1. İSTANBUL İLİ 18

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 24
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 27
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 BÖLÜNMÜŞ 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 GAYRIMENKUL 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	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	17 Aralık 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	31 Aralık 2024
Rapor Tarihi	:	08 Ocak 2025
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 796 - 2024/2707
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi, No: 5, (12757 Parsel) Kağıthane/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12757 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	:	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli 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 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**45.805.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**54.966.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** 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 itibariyle 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 değerleme 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
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 200.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 330.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 04.01.2016
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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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, müşteri talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12757 no'lu parselde kayıtlı 6 adet dükkan ve 3 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme 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

İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kağıthane
MAHALLE	:	Merkez
PAFTA NO	:	13
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	12757
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	9 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	2.553,85 m²

BB NO	MALİK	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
31	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	Zemin	Dükkan	10232 / 510770	606	59949	30182	20.09.2022
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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.Kat	Ofis	4016 / 510770	606	59965	31464	3.10.2022
48	EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.Kat	Ofis	3478 / 510770	606	59966	31464	3.10.2022
60	EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.Kat	Ofis	3568 / 510770	606	59978	31464	3.10.2022

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 11.12.2024 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 Taşınmaz mal 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 MÜDDETLE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ 04/06/1987 YEV:1458 (04.06.1987 – 1458) (47 Nolu BB Hariç Tümü)

Rehinler Bölümü:

31 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 12.000.000 TL bedelle ipotek şerhi. (08.12.2022 tarih ve 38515 yevmiye no ile)

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)

60 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.700.000 TL bedelle ipotek şerhi. (13.09.2024 tarih ve 24476 yevmiye no ile)

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 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."

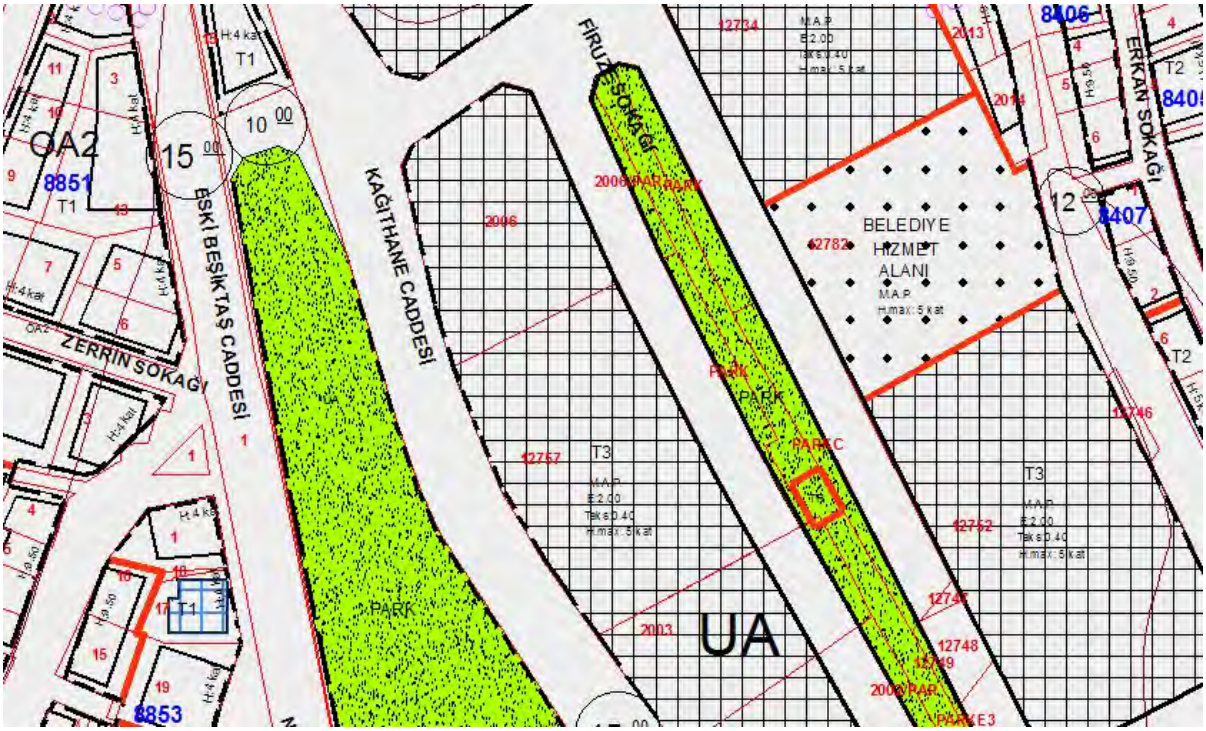
Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı 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, değerleme 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. Taşınmazlar üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli 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.



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 ARŞİVİ'NDE 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

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 47, 48 ve 60 nolu bağımsız bölümlerin maliği 'EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ' iken 03.10.2022 tarihinde tüzel kişililerin unvan değişikliği ile 'EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V' olduğu; 31 nolu bağımsız bölümün maliğinin ise 'DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ' iken 20.09.2022 tarihinde satış işlemi ile 'EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ' olduğu 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

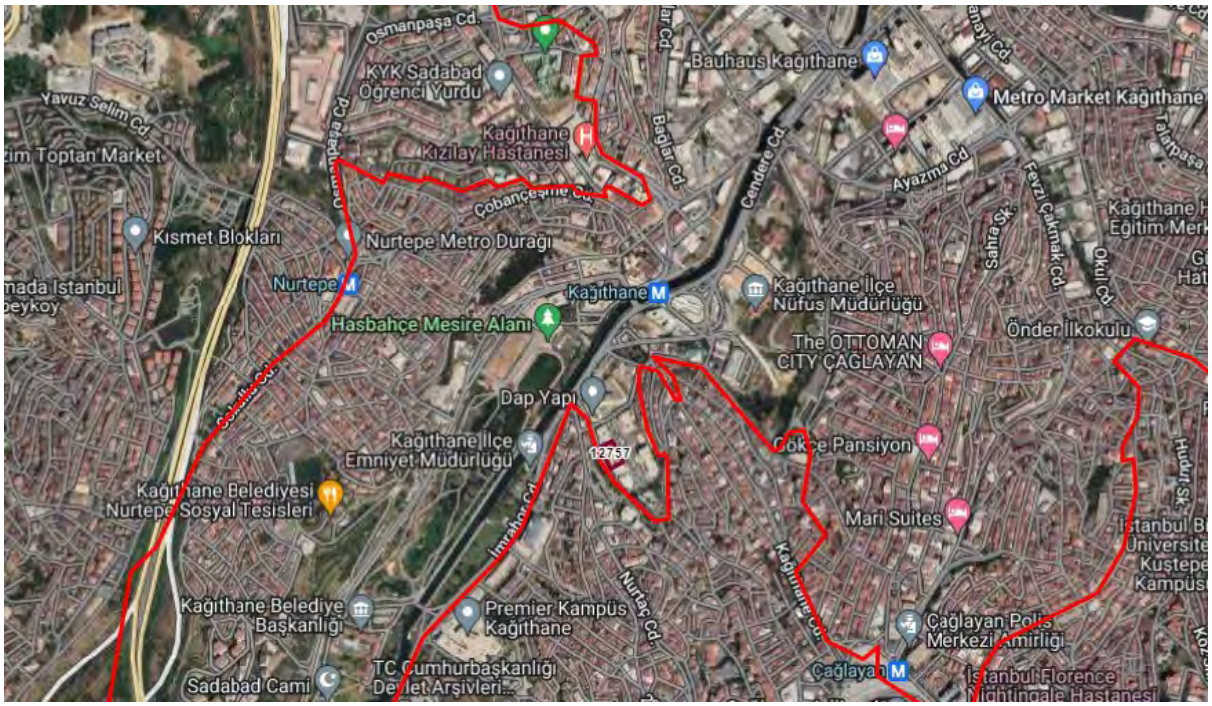
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

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 9 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yakın çevresinde iş merkezleri, ticaret merkezleri, konut siteleri, 3 - 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Bölgedeki eski ve gecekondu niteliğindeki yapıların yerine son yıllarda yeni yapılar inşa edildiği gözlenmektedir. Günübirlik 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.

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



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 konumludur.
- 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 tavandır. Blokların dış cepheleri kompozit panel giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m²)
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
60	1.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 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 değerin 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 talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. 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. İçinde bulunduğumuz yıllar 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 piyasalarındaki 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 birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018beklentilerin 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 yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 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 yansıması 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 erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması 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.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

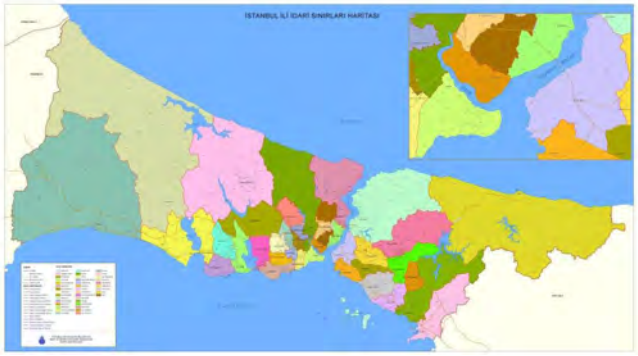
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

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 otalama 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 aksı Seyrantepe 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 Z Blok'ta 2. normal katta konumlu, 244 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 17.000.000,-TL (69.672,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta konumlu, 241 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 21.000.000,-TL (87.136,-TL/m²) bedelle

satılıktır. (Emlakçı: 0532 361 98 34) Taşınmazın 80.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

3. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde S Blok'ta 3. normal katta konumlu, 75 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 6.800.000,-TL (90.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta 2. normal katta konumlu, 172 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 12.750.000,-TL (74.127,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde S Blok'ta konumlu, 166 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 14.000.000,-TL (84.337,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Bumerang Blok'ta 4. normal katta konumlu, 101 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 40.000,-TL (396,03-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde S Blok'ta 3. normal katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 38.000,-TL (475,00-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Bumerang Blok'ta 4. normal katta konumlu, 100 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 45.000,-TL (450,00-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 709 94 24)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta 4. normal katta konumlu, 61 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 25.000,-TL (409,83-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta zemin katta konumlu, 140 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 13.750.000,-TL (98.214,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
11. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta zemin katta konumlu, 198 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 17.250.000,-TL (87.121,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta proje içerisine cepheli 1. bodrum katta konumlu, 88 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 9.750.000,-TL (110.795,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
13. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta proje içerisine cepheli zemin katta konumlu, 78 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 6.250.000,-TL (80.128,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67) Taşınmazın 30.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

14. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta zemin katta konumlu, 58 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 4.650.000,-TL (80.172,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

15. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta zemin katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 30.000,-TL (600,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
16. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Z Blok'ta zemin katta konumlu, 120 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 65.000,-TL (541,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 254 47 28)
17. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde Y Blok'ta zemin katta konumlu, 63 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 35.000,-TL (555,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
18. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde A Blok'ta zemin katta konumlu, 52 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 36.500,-TL (701,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0549 806 40 13)

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 değerin 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerin 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 değerin 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 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 (m²)	140	198	88	77	58
İstenen Fiyat (TL)	13.750.000	17.250.000	9.750.000	6.250.000	4.650.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	13.062.500	16.732.500	9.176.700	6.000.000	4.417.500
Birim Değer (TL/m²)	93.304	84.508	104.281	77.922	76.164
Konum Düzeltmesi (%)	10%	15%	5%	20%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	20%	30%	15%	30%	35%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	10%	10%	5%	15%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	40%	55%	25%	65%	70%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	130.625	130.985	130.350	128.570	129.480
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**130.000**				
SATILIK DÜKKAN					

Emsal No	15	16	17	18
Kullanım Alanı (m²)	50	120	63	52
İstenen Fiyat (TL)	30.000	65.000	35.000	36.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	28.500	61.750	33.250	32.850
Birim Değer (TL/m²)	570	515	530	630
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	20%	15%	10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	20%	15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	625	620	610	630
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**620**			
KİRALIK DÜKKAN				

8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	244	241	75	172	166
İstenen Fiyat (TL)	17.000.000	21.000.000	6.800.000	12.750.000	14.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	16.320.000	20.370.000	6.664.000	12.240.000	13.440.000
Birim Değer (TL/m²)	66.885	84.523	88.853	71.163	80.964
Konum Düzeltmesi (%)	25%	15%	10%	15%	15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	50%	30%	30%	50%	35%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	10%	0%	5%	15%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	85%	45%	45%	80%	50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	123.735	122.560	128.835	128.095	121.445
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**124.930**				
SATILIK OFİS					

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m²)	101	80	100	61
İstenen Fiyat (TL)	40.000	38.000	45.000	25.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	38.000	36.100	42.750	23.750
Birim Değer (TL/m²)	375	450	430	390
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	35%	15%	20%	30%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	15%	20%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	505	520	515	505
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	510			
KİRALIK OFİS				

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde 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, 32, 35, 44, 45, 46 nolu bağımsız bölümler EYG Ofis ve Konut A.Ş., 47, 48 ve 60 nolu bağımsız bölümler EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup malik bazında toplam değerler tablonun alt kısmında belirtilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
31	Dükkan	130.000	620	45	5.850.000	28.000
32	Dükkan	130.000	620	40	5.200.000	25.000
35	Dükkan	127.500	610	37	4.720.000	22.500
44	Dükkan	135.000	640	34	4.590.000	22.000
45	Dükkan	133.000	630	32	4.255.000	20.000
46	Dükkan	135.000	640	33	4.455.000	21.000
47	Ofis	124.930	510	48	5.995.000	24.500
48	Ofis	124.930	510	41	5.120.000	21.000
60	Ofis	124.930	510	45	5.620.000	23.000
			TOPLAM	**355**	**45.805.000**	**207.000**

EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	221	29.070.000	138.500
EYG GAY. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	134	16.735.000	68.500
TOPLAM	**355**	**48.805.000**	**207.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme 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 değerleme 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 değerlemeci 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;

Kapitalizasyon Oranı = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

<u>Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:</u>

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	80.000	960.000	21.000.000	0,046
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 13	30.000	360.000	6.250.000	0,058
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 bazında 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(m²)	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
31	Dükkan	45	0,058	28.000	336.000	5.795.000
32	Dükkan	40	0,058	25.000	300.000	5.170.000
35	Dükkan	37	0,058	22.500	270.000	4.655.000
44	Dükkan	34	0,058	22.000	264.000	4.550.000
45	Dükkan	32	0,058	20.000	240.000	4.140.000
46	Dükkan	33	0,058	21.000	252.000	4.345.000
47	Ofis	48	0,046	24.500	294.000	6.390.000
48	Ofis	41	0,046	21.000	252.000	5.480.000
60	Ofis	45	0,046	23.000	276.000	6.000.000
TOPLAM				**207.000**	**2.484.000**	**46.525.000**

EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	138.500	1.662.000	28.655.000
EYG GAY. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	68.500	822.000	17.870.000
TOPLAM	**207.000**	**2.484.000**	**46.525.000**

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 değerin 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	45.805.000
Gelir Yaklaşımı	46.525.000
Uyumlaştırılmış Değer	**45.805.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerin alınması uygun görülmüştür. Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **45.805.000,-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 207.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 2.484.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış 3 adet gayrimenkul değerleme raporu bulunmaktadır, bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
13.09.2022	2022/3472	28.750.000[2]	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.01.2023	2022/5297	26.845.000[3]	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3533	40.060.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

[2] 13 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Rapora konu 9 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam değer 20.135.000 TL'dir.
[3] 11 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Rapora konu 9 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam değer 22.140.000 TL'dir.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 9 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 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**45.805.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**54.966.000,-TL**

Taşınmazların mülkiyetleri 2 farklı firmaya ait olup firmalara göre değerlerin dağılımları ise aşağıdaki gibidir.

FİRMA	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş.	29.070.000	34.884.000
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	16.735.000	20.082.000
TOPLAM	**45.805.000**	**54.966.000**

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

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Orçun Anıl TÜMER	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**	**M. Mustafa YÜKSEL**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
(Lisans No: 409714)	(Lisans No: 401865)	(Lisans No:401651)