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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7027 Ada 9 parselde A blokta konumlu 6 adet “Ofis” nitelikli, B blokta konumlu 1 adet “Konut” nitelikli toplam 7 adet taşınmazın Gayrimenkul Değerleme Raporu

EGEYAPI

Özel 2024 - 684

Eylül, 2024

Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.11.2024
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 684
Raporun Konusu	Kordon İstanbul Projesi’nde Konumlu 7 Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, “A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7KATLI MESKEN VE ARSA” nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet “Ofis” nitelikli, B blokta konumlu 1 adet “Konut” nitelikli toplam 7 adet taşınmazın Türk Lirası cinsinden değer tespiti.

↗ İş bu rapor, 92 (Doksan İki) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23

5.1 Pazar Yaklaşımı 25

5.2 Maliyet Yaklaşımı 29

5.3 Gelir Yaklaşımı 30

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 32

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 33

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 33

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34

7. SONUÇ 35

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 35

7.2 Nihai Değer Takdiri 35

8. UYGUNLUK BEYANI 36

9. RAPOR EKLERİ 36

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme No ve Tarihi	Özel 2024 – 684 / 30.09.2024
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 – 684 / 20.11.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 taşınmazın değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hamidiye Mahallesi, Cendere Caddesi Kordon İstanbul Sitesi, No:33, BBn:7, 12, 19, 22, 29, 42 Hamidiye Mahallesi, Cendere Caddesi Kordon İstanbul Sitesi, No:33/1, BBn:14 Kâğıthane/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmaz
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile boş durumdadır.
İmar Durumu	Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, 30.09.2013 tasdik tarihli, CENDERE VADİSİ KAĞITHANE ALT BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında, "Eğitim, Bilişim, Teknoloji Sahası" lejandında kalmakta olup, Hmax: 45,50, Kaks: 1,20, Taks: 0,20 – 0,50 yapılaşma şartlarına haizdir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Toplam Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	**87.224.000,00 TL** **Seksenyedimilyonikiyüzyirmidörtbin Türk Lirası**
Toplam Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	**104.668.800,00 TL**
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerleme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-684 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu taşınmazların da içerisinde bulunduğu toplam 11 taşınmaz için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarih, Özel 2023 – 1648 sayılı, 22.02.2024 tarih, Özel 2024 – 0062 sayılı, 77.060.000,00-TL tutarlı 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır. Özel 2024 – 0062 sayılı rapor toplam 8 bağımsız bölümü kapsamakta olup, B blok 32 numaralı taşınmaz rapor kapsamı dışına çıkarılmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.

Halka Açıklık : -

Telefon : 0 216 478 48 18

E-Posta : info@egeyapi.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ,B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

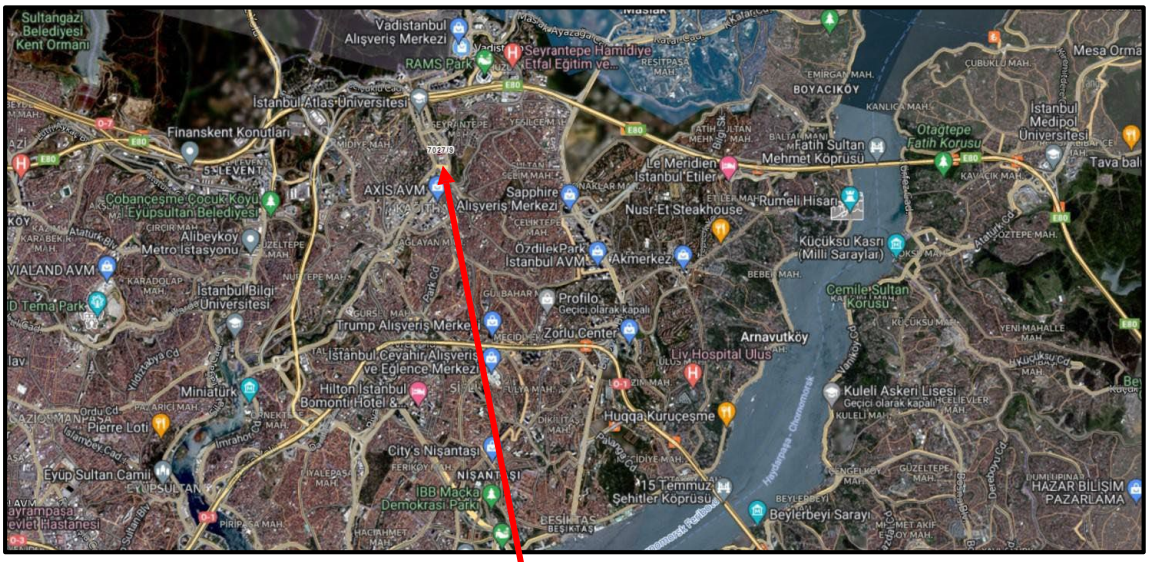
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinatlar

Enlem: 41.0930 **Boylam:** 28.9836

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - KAĞITHANE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: MERKEZ - / - /
ADA - PARSEL	: 7027 - 9
YÜZÖLÇÜM	: 4.756,89 M²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A BLOK 13 KAT OFİS,İŞYERİ,B BLOK 7KATLI MESKEN VE ARSA
BLOK – BB NO - KAT	: TABLO - 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: TABLO - 1
TAŞINMAZ ID	: TABLO - 1
CİLT - SAYFA NO	: TABLO - 1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO - 1
MALİK - HİSSE	: EGE YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış – 25.01.2024 - 2428

TABLO - 1

Sıra No	Blok	BB No	Kat	B.B Niteliği	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	A	7	1	Ofis	111995048	816	80761	3144	480000
2	A	12	2	"	111995053	816	80766	3126	480000
3	A	19	2	"	111995060	816	80773	3104	480000
4	A	22	3	"	111995063	816	80776	3202	480000
5	A	29	3	"	111995070	816	80783	3176	480000
6	A	42	5	"	111995091	816	80796	3362	480000
7	B	14	2	Konut	111995170	817	80874	6054	480000

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

21.02.2024 tarihli Takbis belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

Eklenti Bilgileri:

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

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

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

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

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

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Detayları													
Sıra No	Blok	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A	Yeni Yapı Ruhsatı	29.06.2017	5/15	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	IVB
2	B	"	29.06.2017	5/16	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA
3	A	İsim Değişikliği Ruhsatı	24.09.2018	3/51	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	IVB
4	B	"	24.09.2018	3/52	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA
5	A	Yeniden Ruhsatı	20.10.2020	3/15	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
6	B	"	20.10.2020	3/16	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA
7	A	İsim Değişikliği Ruhsatı	4.09.2023	3/73	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
8	A	Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.11.2023	2/16	Ofis ve İşyeri	106	5.659,34	6.472,78	12.132,12	2	11	13	VA
9	B	"	22.11.2023	2/17	Mesken	33	2.356,86	2.696,03	5.052,89	2	5	7	IVA

Konu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

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

Konu taşınmazların yapı denetim işlemlerini yapan şirket detayları şu şekildedir;

Yapı Denetim Şirket Detayları			
Sıra No	Blok	Yapı Denetim Şirketi Adı	Yapı Denetim Şirketi Adresi
1	A	Ergüz Yapı Denetim Limited Şirketi	Necip Fazıl Mh., Sarıkaya Sk., No: 2, BBn: 3 Ümraniye / İSTANBUL
2	B	İstanbul CLF Yapı Denetim Limited Şirketi	Merkez Mh., Nurhan Sk., No: 2, BBn: 22 Kağıthane / İSTANBUL

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş Enerji Kimlik Belge detayları şu şekildedir;

Enerji Kimlik Belge Detayları					
Sıra No	Blok	EKB Veriliş Tarihi	EKB Geçerlilik Tarihi	EKB No	EKB Sınıfı
1	A	23.05.2023	23.05.2033	Y243410DE6544	B
2	B	23.05.2023	23.05.2033	Y2234962527C7	B

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

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

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

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

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

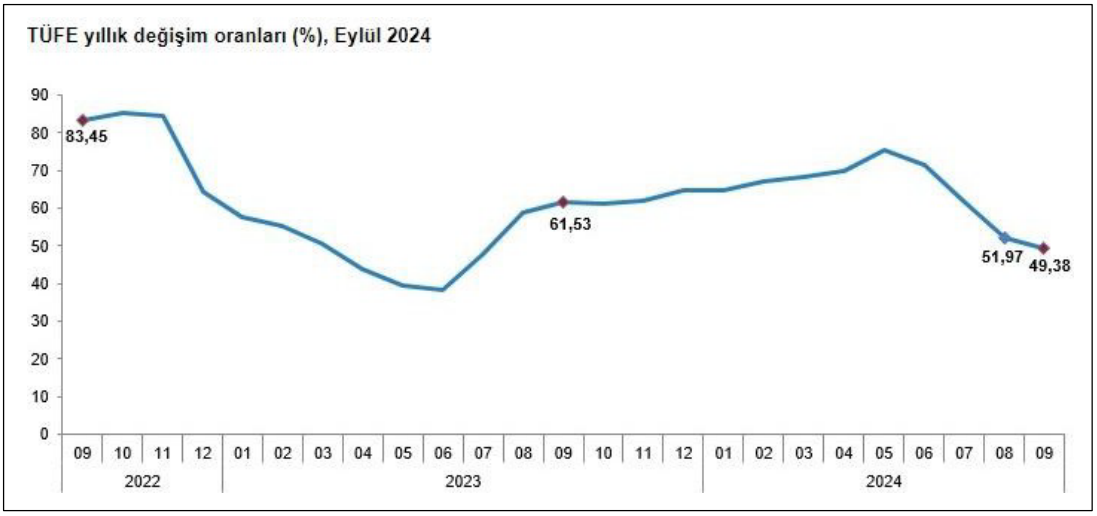
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

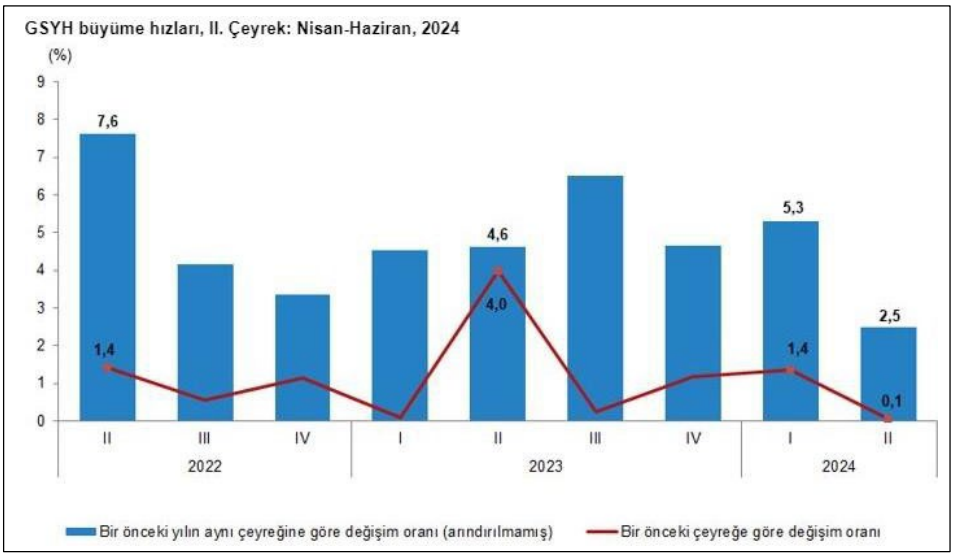
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



ÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-0,88 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,22, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,74 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TUİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TUİK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

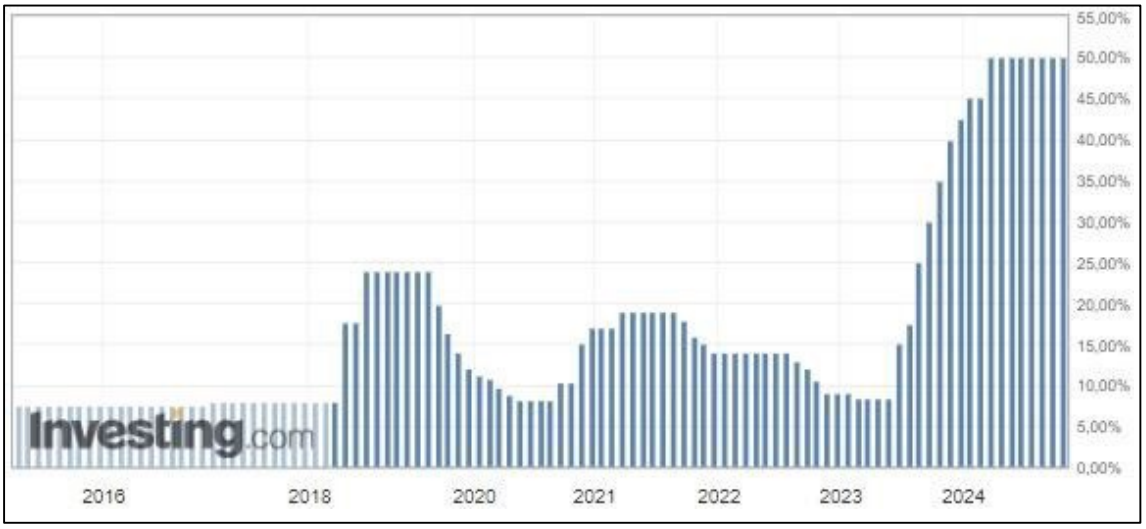
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

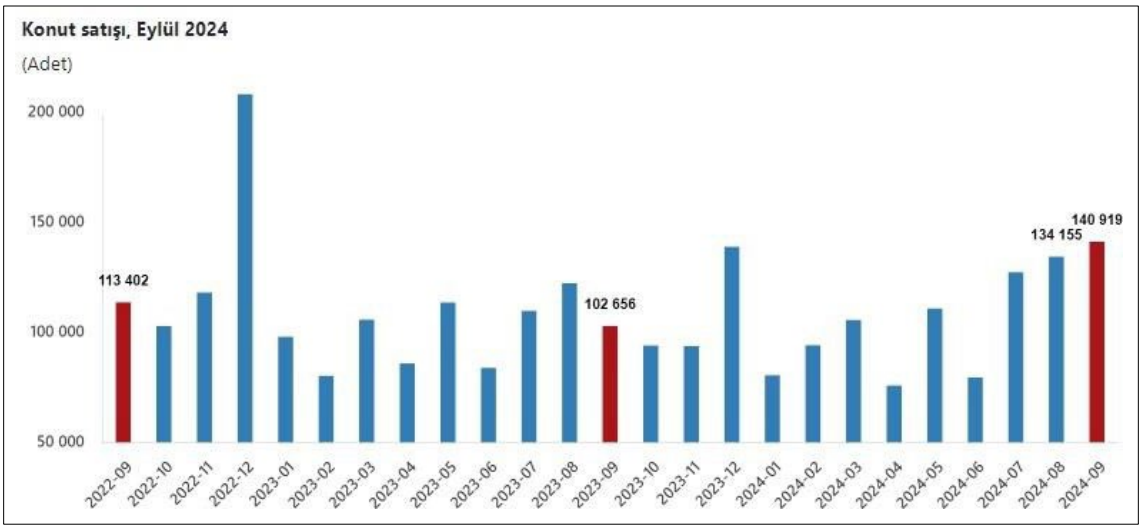
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TUİK)

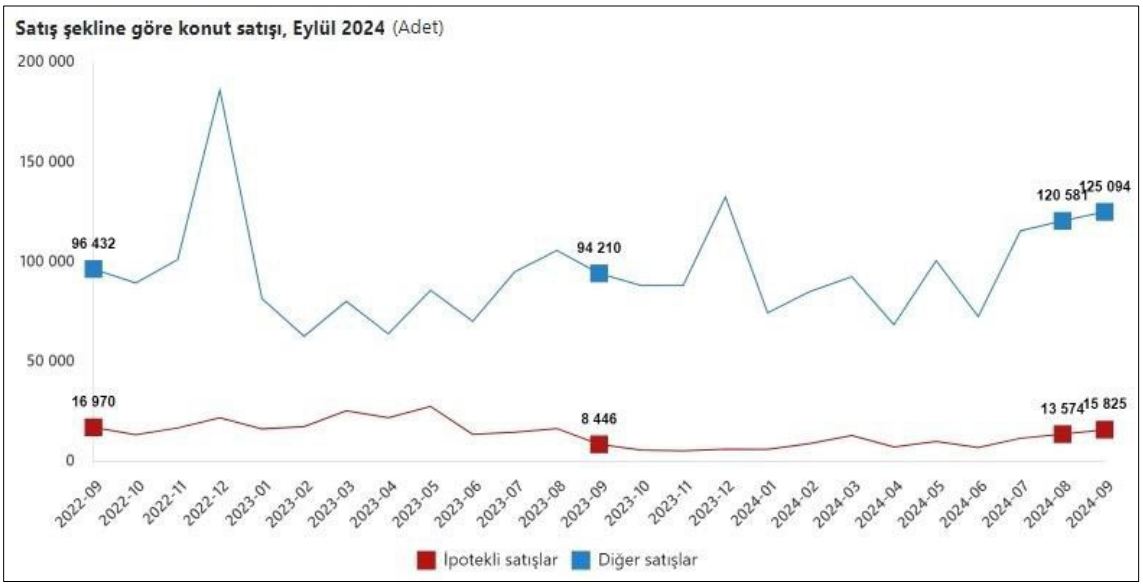


Konut satış sayısı, Eylül 2024

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**140 919**	**102 656**	**37,3**	**947 236**	**900 074**	**5,2**
İpotekli satış	15 825	8 446	87,4	92 310	160 884	-42,6
Diğer satış	125 094	94 210	32,8	854 926	739 190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	**140 919**	**102 656**	**37,3**	**947 236**	**900 074**	**5,2**
İlk el satış	44 858	30 488	47,1	300 879	268 597	12,0
İkinci el satış	96 061	72 168	33,1	646 357	631 477	2,4

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu. Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti. (TUİK)

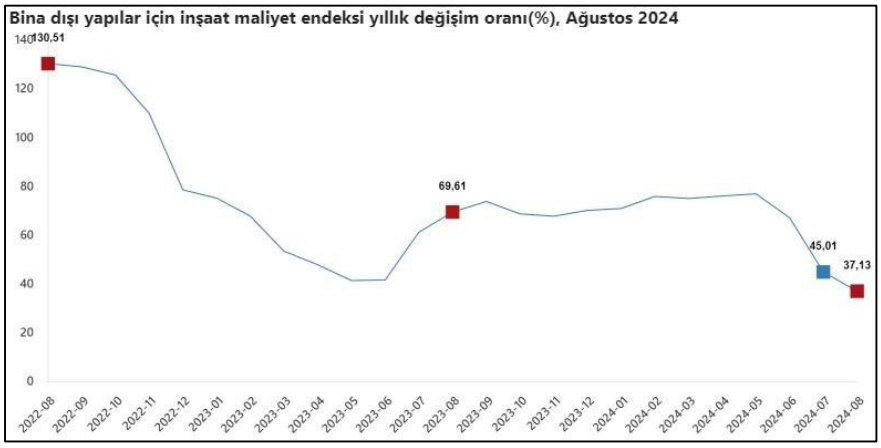


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı. (TUİK)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,38 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,65 arttı, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,10 arttı, işçilik endeksi %55,88 arttı. (TUİK)

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı. (TUİK)

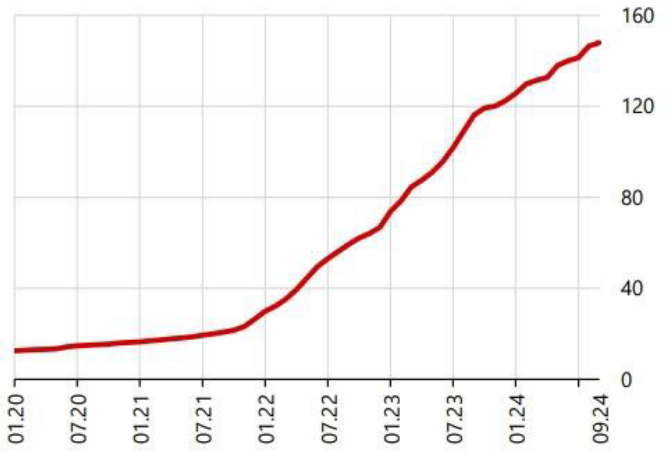


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

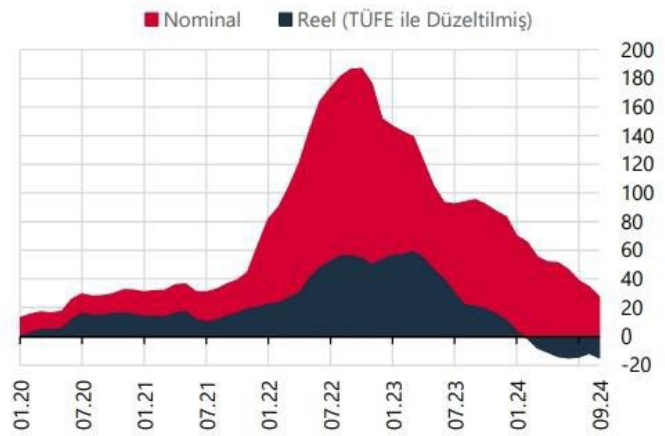
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

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



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **1,0** oranında artarak **148,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **27,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

Blok Özellikleri;

A Blok:

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

B Blok:

2 bodrum + zemin + 4 normal kattan ibaret olup bodrum katta; kapalı otopark alanı, zemin katta 5 adet konu, normal katların her birinde 7'şer adet konut bulunmakta olup, blokta toplamda 33 bağımsız bölüm tescillidir.. Blok girişi zemin kattan, doğu aksından olup vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapısı cam üzeri alüminyum doğramadır. Bina içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blokta 3 adet asansör bulunmaktadır. Blok dış cephesi mantolama üzerine akrilik boyalıdır

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

TABLO - 1

Sıra No	Blok	BB No	Kat	B.B Niteliği	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	A	7	1	Ofis	111995048	816	80761	3144	480000
2	A	12	2	"	111995053	816	80766	3126	480000
3	A	19	2	"	111995060	816	80773	3104	480000
4	A	22	3	"	111995063	816	80776	3202	480000
5	A	29	3	"	111995070	816	80783	3176	480000
6	A	42	5	"	111995091	816	80796	3362	480000
7	B	14	2	Konut	111995170	817	80874	6054	480000

Konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup, herhangi bir tadilat ihtiyacı yoktur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların herhangi bir aykırılığı bulunmadığı görülmüştür.

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

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların herhangi bir aykırılığı bulunmadığı görülmüştür.

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

Rapora konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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.

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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.

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 100 m² alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 90 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 13.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %5 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır. **İlgilisi: 0 501 337 00 002**

Emsal 2 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 136 m² alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 126 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 18.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır **İlgilisi: 0 553 565 34 45**

Emsal 3 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 131 m² alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 121 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 17.900.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %10 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır **İlgilisi: 0 5337 966 49 02**

Emsal 4 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 101 m² alanlı olduğu beyan edilen yapılan görüşme sonucunda 91 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 13.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı olması sebebiyle %5 oranında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır **İlgilisi: 0 533 679 74 82**

Emsal 5 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 52 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 8.300.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 552 427 57 57**

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 55 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 7.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 538 283 35 17**

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 60 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 8.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 532 621 20 61**

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 60 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 8.420.000 TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 541 479 09 16**

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 45 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 28.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 543 217 60 50**

Emsal 10 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 40 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 27.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 530 182 04 53**

Emsal 11 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 50 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 30.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 532 174 34 86**

Emsal 12 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 40 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 530 040 10 44**

Emsal 13 [Kiralık Konut]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 50 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 27.500,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 554 146 05 65**

Emsal 14 [Kiralık Konut]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 52 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 27.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 553 565 34 45**

Emsal 15 [Kiralık Konut]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 70 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 507 316 23 25**

Emsal 16 [Kiralık Konut]: Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 50 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 27.000,00-TL bedelle kiralıktır. **İlgilisi: 0 532 471 68 61**

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

*Emsal taşınmazların tamamının Kordon İstanbul 1 ve 2. Etapta konumlanıyor oluşu gerekçesiyle tek tek işaretleme yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip satılık ve kiralık "ofis" ve "konut" emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan konutlar için birim satış fiyatının alanına ve cephesine göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.
Ofis m^2 birim değeri 135.000,00-TL/m^2 ila 145.000,00-TL/m^2 arasında değişmektedir. Bölgede kira birim değeri ise alan ve konumuna göre 600,00 – TL/m^2 ile 650,00 – TL/m^2 aralığındadır
Konut m^2 birim değeri 115.000,00-TL/m^2 ila 125.000,00-TL/m^2 arasında değişmektedir. Bölgede kira birim değeri ise alan ve konumuna göre 500,00 – TL/m^2 ile 520,00 – TL/m^2 aralığındadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için emsal araştırması yapılırken taşınmazların konumlandığı projenin imalatını yapan yüklenicinin taşınmaz proje yakın çevresinde, projeyle çok benzer özellikli 2 etap daha ürettiği görülmüştür. Emsaller proje etaplarından elde edilmiş olup, taşınmazlarla çok benzer özellikli olması sebebiyle herhangi bir şerefiye düzeltmesi yapılmamıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde alansal büyüme oldukça birim fiyatın düştüğü tespit edilmiş olması gerekçesiyle emsaller üzerinde %5-%10 arasında alansal düzeltme şerefiyesi uygulanmıştır.

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

Emsal taşınmazların tamamının Kordon İstanbul 1 ve 2. Etapta konumlanıyor oluşu gerekçesiyle tek tek işaretleme yapılmamıştır. Bölge genelinde taşınmazların yaklaşık pazarlık payı %3 ila %5 oranındadır.

Satışa ve kiraya konu emsallerin tamamı Kordon İstanbul 1 ve 2. Etaptan alınmış olup değerleme konusu taşınmazlar ile arasında etap şerefiyesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlar daha yüksek inşaat kalitesine ve sosyal olanaklara sahiptir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK OFİS							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçümü (m²)	90,00m²		126,00m²		121,00m²		91,00m²	
Satış fiyatı	13.500.000 TL		18.500.000 TL		17.900.000 TL		13.500.000 TL	
m² birim fiyatı	150.000 TL		146.825 TL		147.934 TL		148.352 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Alan şerefiyesi	5%	+	10%	+	10%	+	5%	+
Etap Şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	174.750 TL		178.907 TL		181.160 TL		174.165 TL	
Ortalama Birim fiyat	177.245TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçümü (m²)	52,00m²		55,00m²		60,00m²		60,00m²	
Satış fiyatı	8.300.000 TL		7.500.000 TL		8.500.000 TL		8.420.000 TL	
m² birim fiyatı	159.615 TL		136.364 TL		141.667 TL		140.333 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	3%	+	0%	-	0%	+
Etap Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	155.465 TL		136.909 TL		137.502 TL		136.123 TL	
Ortalama Birim fiyat	141.500TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK OFİS							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçümü (m²)	45,00m²		40,00m²		50,00m²		55,00m²	
Satış fiyatı	28.000 TL		27.000 TL		30.000 TL		40.000 TL	
m² birim fiyatı	622 TL		675 TL		600 TL		727 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Etap Şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	691 TL		753 TL		667 TL		808 TL	
Ortalama Birim fiyat	730TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK KONUT							
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16	
Yüzölçümü (m²)	50,00m²		52,00m²		70,00m²		50,00m²	
Satış fiyatı	27.500 TL		27.000 TL		35.000 TL		27.000 TL	
m² birim fiyatı	550 TL		519 TL		500 TL		540 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Etap Şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	621 TL		587 TL		565 TL		610 TL	
Ortalama Birim fiyat	596TL/m²							

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI											
Sıra No	Blok	Taşınmaz Niteliği	BB No	Kat	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Depo Eklenti Alanı (m2)	Taşınmaz Brüt Alan Şerefiyeli Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	A	Ofis	7	1. Kat	62,00	5,50	₺186.993,48	₺37.398,70	₺11.593.595,45	₺205.692,82	₺11.799.288,27
2	A	Ofis	12	2. Kat	62,00	5,50	₺180.346,79	₺36.069,36	₺11.181.500,83	₺198.381,47	₺11.379.882,29
3	A	Ofis	19	2. Kat	62,00	6,00	₺183.448,58	₺36.689,72	₺11.373.811,65	₺220.138,29	₺11.593.949,94
4	A	Ofis	22	3. Kat	65,00	6,00	₺180.789,90	₺36.157,98	₺11.751.343,50	₺216.947,88	₺11.968.291,38
5	A	Ofis	29	3. Kat	62,00	5,50	₺184.334,80	₺36.866,96	₺11.428.757,60	₺202.768,28	₺11.631.525,88
6	A	Ofis	42	5. Kat	62,00	5,50	₺181.676,13	₺36.335,23	₺11.263.919,75	₺199.843,74	₺11.463.763,49
7	B	Konut	14	2. Kat	115,00	6,00	₺149.636,25	₺29.927,25	₺17.208.168,75	₺179.563,50	₺17.387.732,25
										TOPLAM	₺87.224.433,50
										~~	**₺87.224.000,00**

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yöntemi 'ne göre taşınmazlara toplam **~87.224.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmemiştir.

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel

brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde ofis vasıflı taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 18,5 yıl olacağı ön görülmüştür. Buna göre ofis nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı 0,054 (~18,5 yıl), konut vasıflı taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 19,5 yıl olacağı ön görülmüştür. Buna göre konut nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı 0,051 (~19,5 yıl) olarak belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı yöntemine göre taşınmaz bazında değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI																	
Sıra No	Blok	Taşınmaz Niteliği	BB No	Kat	Tip	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Depo Eklenti Alanı (m2)	Taşınmaz Brüt Alan Şerefiyeli Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	/	Taşınmaz Değeri (TL)
1	A	Ofis	7	1. Kat	1+1	62,00	5,50	₺770,15	₺154,03	₺47.749,30	₺847,17	₺48.596,47	₺583.157,58	0,054	/	₺10.799.214,44
2	A	Ofis	12	2. Kat	1+1	62,00	5,50	₺742,78	₺148,56	₺46.052,05	₺817,05	₺46.869,10	₺562.429,23	0,054	/	₺10.415.356,11
3	A	Ofis	19	2. Kat	1+1	62,00	6,00	₺755,55	₺151,11	₺46.844,10	₺906,66	₺47.750,76	₺573.009,12	0,054	/	₺10.611.280,00
4	A	Ofis	22	3. Kat	1+1	65,00	6,00	₺744,60	₺148,92	₺48.399,00	₺893,52	₺49.292,52	₺591.510,24	0,054	/	₺10.953.893,33
5	A	Ofis	29	3. Kat	1+1	62,00	5,50	₺759,20	₺151,84	₺47.070,40	₺835,12	₺47.905,52	₺574.866,24	0,054	/	₺10.645.671,11
6	A	Ofis	42	5. Kat	1+1	62,00	5,50	₺748,25	₺149,65	₺46.391,50	₺823,08	₺47.214,58	₺566.574,90	0,054	/	₺10.492.127,78
7	B	Konut	14	2. Kat	2+1	115,00	6,00	₺630,27	₺126,05	₺72.481,05	₺756,32	₺73.237,37	₺878.848,49	0,051	/	₺17.232.323,29
														TOPLAM		₺81.149.866,07
														~~		**₺81.150.000,00**

Sonuç olarak Gelir Yöntemine göre taşınmazlara toplamda **~81.150.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmaz bazında aylık kira değer detayı şu şekildedir;

KİRA DEĞER DETAYI								
Sıra No	Blok	Taşınmaz Niteliği	BB No	Taşınmaz Brüt Alan Şerefiyeli Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Eklenti Birim Kira (TL/m2)	Taşınmaz Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	A	Ofis	7	₺770,15	₺154,03	₺47.749,30	₺847,17	₺48.596,47
2	A	Ofis	12	₺742,78	₺148,56	₺46.052,05	₺817,05	₺46.869,10
3	A	Ofis	19	₺755,55	₺151,11	₺46.844,10	₺906,66	₺47.750,76
4	A	Ofis	22	₺744,60	₺148,92	₺48.399,00	₺893,52	₺49.292,52
5	A	Ofis	29	₺759,20	₺151,84	₺47.070,40	₺835,12	₺47.905,52
6	A	Ofis	42	₺748,25	₺149,65	₺46.391,50	₺823,08	₺47.214,58
7	B	Konut	14	₺630,27	₺126,05	₺72.481,05	₺756,32	₺73.237,37
							TOPLAM	₺360.866,32
							DÜZELTİLMİŞ DEĞER~~	**₺361.000,00**

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre taşınmazlara toplamda aylık **~361.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu, tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

Δ Fırsatlar

- Ticari hareketliliğin yüksek olması.

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

A Blok: 7, 12, 19, 22, 29, 42 numaralı bağımsız bölümler ve B Blok: 14 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği ve fiili kullanımı birbiriyle uyumludur;

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde, "A BLOK 13 KAT OFİS, İŞYERİ, B BLOK 7 KATLI MESKEN VE ARSA" nitelikli ana taşınmazda, A blokta konumlu 6 adet "Ofis" nitelikli, B blokta konumlu 1 adet "Konut" nitelikli toplam 7 adet taşınmazın değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla;**87.224.000,00-TL** ve Yazıyla **Seksenyedimilyonikiyüzyirmidörtbin Türk Lirası dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 104.668.800,00-TL dir.

"24/12/2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine ilişkin Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendendinde yer alan "%18" ibaresi 07.07.2023 tarih, 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile "%20" olarak değiştirilmiştir."

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

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

Mehmet AFŞAR — Digitally signed by Mehmet AFŞAR DN: CN=Mehmet AFŞAR, E=mehmetafsar@netgd.com.tr Reason: I am the author of this document Location: Date: 2024.11.25 09:20:05 +03'00' Foxit PDF Reader Version: 12.1.3

Raci Gökcehan SONER — Digitally signed by Raci Gökcehan SONER DN: CN=Raci Gökcehan SONER, E=raci.gokcehan@netgd.com.tr Reason: I am the author of this document Location: Date: 2024.11.25 09:20:49 Foxit PDF Reader Version: 12.1.3

Erdeniz BALIKÇIOĞLU — Digitally signed by Erdeniz BALIKÇIOĞLU DN: CN=Erdeniz BALIKÇIOĞLU, E=erdeniz@netgd.com.tr Reason: I am the author of this document Location: Date: 2024.11.25 09:21:20+03'00' Foxit PDF Reader Version: 12.1.3

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

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

Δ Yapı Ruhsatları,

Δ Yapı Kullanma İzin Belgeleri,

Δ Projeler,

Δ Enerji Kimlik Belge Görselleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri