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

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HASKÖY PROJESİ (2 ADET PARSEL) BEYOĞLU/ İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2305

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 ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ ... 10
4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ... 12
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ... 13
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER ... 14
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER ... 14
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ... 14
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ... 14
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 14
4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 14
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ ... 14
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ ... 15
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER ... 15
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ ... 15
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 15
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR ... 17
5.3 PARSELLER ÜZERİNDE PLANLANAN PROJE HAKKINDABİLGİLER ... 17
5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ... 18
5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ... 18
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER ... 19
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ... 19
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER ... 21
6.3 BÖLGE ANALİZİ ... 22
6.3.1 İSTANBUL İLİ ... 22

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

6.3.2 BEYOĞLU İLÇESİ 22
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 23
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 24
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 26
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 26
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 28
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 28
8.2.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 29
8.2.2 PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 30
8.2.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ... 31
8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 36
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37
8.4.1 BOŞ ARSA DEĞERİNİN TESPİTİ 37
8.4.2 EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş.'NİN HAKLARININ DEĞERİNİN TESPİTİ 37
8.4.3 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 38
8.4.4 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 38
8.4.5 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 38
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 38
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 39

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	06 Kasım 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda
Ekspertiz Tarihi	:	07 Kasım 2024
Rapor Tarihi	:	08 Kasım 2024
Değer Tarihi	:	30 Eylül 2024
Raporun Türü:	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No		795 - 2024/2305
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Piripaşa Mahalesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak 3003 ada 39 ve 40 parseller Beyoğlu/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, - 3003 ada 39 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 2.014,84 m² yüzölçümlü - 3003 ada 40 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 6.855,87 m² yüzölçümlü 2 adet Arsa
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihi itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.[1]

DEĞERLEMEYE KONU PARSELLER ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJEDEKİ EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAK VE FAYDALARININ	
TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**429.460.000,-TL**
TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	**515.352.000,-TL**

DEĞERLEMEYE KONU PARSELLER ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJEDEKİ EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAK VE FAYDALARININ DEVİRE ESAS	
TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**300.622.000,-TL**
TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	**376.746.400,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	***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 6697no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 150.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 12.02.2015
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, gayrimenkule dayalı hak ve faydaların pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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 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 : Beyoğlu
MAHALLESİ : Pirimehmetpaşa
PAFTA : F21c25a1d
YEVMİYE NO : 18925 - 19399
TAPU TARİHİ : 08.11.2023 -15.11.2023

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m²)	MALİK	CİLT NO	SAHİFE NO
3003	39	Arsa	2.014,84	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.	48	4719
3003	40	Arsa	6.855,87	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.	48	4720

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 07.11.2024 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örnekleri ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesi:

- Taşınmaz üzerindeki 10/03/2023 tarih ve 4012 yevmiye numaralı satış vaadi şerhi ifraz öncesi 3003 ada 34 parsel (54,88 m²) [2] ve 3003 ada 12 parsel (804,92 m²) [3] den gelen hisseleri kapsamamaktadır. (08.11.2023 tarih ve 18925 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)
- Diğer (Konusu: park, yola terk, ifraz, tevhid ile maliye hazinesi adına tescil işlemlerinin yapılmasında ve 2863 sayılı yasa kapsamında hertürlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme) Tarih: - Sayı: - (07.08.2023 tarih, 13263 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Koruma alanında kalmaktadır ve 2863 sayılı yasa kapsamında hertürlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme) Tarih: - Sayı: - (08.06.2023 tarih, 9595 yevmiye)

[2] Bir sureti eklerde sunulan Kadastro Müdürlüğünden alınan Tescil Bildirimi dokümanından da anlaşılacağı üzere 54,88 m² yoldan ihdas edilmiş olup arsa sahibi ya da yüklenici tarafından bedeli ödenmiş alandır. İlgilileri bu alanın bedelinin yüklenici tarafından ödendiğini ve kat irtifakının kurulması sonrasında mahsuplaşılacağını belirtmişlerdir. Ancak sözleşmeye dahil olmadığı için bu alan projeksiyonlara dahil edilmemiştir.

[3] 804,92 m² büyüklüğündeki alan 12 nolu parselin alanı olup 36 nolu parselin olduğu kısma isabet etmektedir. Uygulamaya konu parsellerin bütünleştirilerek tek bir parsel haline getirilmesi ve oluşan bu parselin ifrazıyla önce 36, 37 ve 38 ve sonrasında 36 parsele dokunulmadan 39 ve 40 nolu parsellerin oluştuğu imar uygulamasında 12 nolu parsel konum olarak eğitim alanında kalması sebebiyle sözleşmeye dahil edilmediği bilgisi edinilmiştir. Ancak uygulamanın tekniği sebebiyle 12 nolu parselden gelen alan da proje alanında gibi görünmektedir. Oluşan parseldeki malikler ile 12 nolu parselin maliği aynı olduğundan başka bir deyişle uygulama sonrası oluşan mülkiyet durumu ile sözleşmeye konu mülkiyetin değişmemiş olması da dikkate alınarak 12 nolu parselden gelen bu alanın 36 nolu parselde kaldığı ve proje alanı içerisinde olmadığı değerlendirilmiştir.

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19.10.2022 tarih, 18840 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (08.09.2022 tarih, 16178 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (08.09.2022 tarih, 16118 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: Sayı: - (07.09.2022 tarih, 16011 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15816 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15804 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15798 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15796 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.04.2022 tarih, 7948 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.04.2022 tarih, 7941 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7060 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7028 yevmiye)
- 247 ada 13 parselin koruma alanında kalmaktadır. Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (14.04.2022 tarih, 6962 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6868 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6864 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6849 yevmiye)

Rehinler Hanesi:

- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 1. dereceden 9.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (14.01.2016 tarih ve 375 yevmiye) (tüm parseller)
- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 2. Dereceden 2.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (14.01.2016 tarih ve 402 yevmiye) (tüm parseller)

İrtifaklar Hanesi:

- Beyannamede gösterilen şekilde İ.E.T.T. lehine süresiz olarak trafo merkezi yeri için irtifak hakkı (08.07.1980 tarih ve 3757 yevmiye no) (3003/25)

Şerhler Hanesi:

- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine Tamamında/….. hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (12.01.2016 tarih ve 311 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)

- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi (Oran: 1/2) Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Oran: 1/2) lehine Tamamında/….. hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (10.03.2023 tarih 4012 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)
- Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehtarları): Lehtarı EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ iken EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak değiştirilmiştir. (19.02.2024 tarih ve 3184 yevmiye) (Tüm parseller üzerinde)

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde riskli yapı şerhleri, Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine ipotek, trafo merkezi için irtifak hakkı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunduğuna ilişkin belirtmeler ile uygulama öncesi hisselerin satış sözleşmesine dahil olmadığına yönelik beyan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Tebliğ'in 33. maddesine göre ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilirler. Değerleme konusu taşınmazlarda Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. arasında oluşturulmuş olan adi ortaklık, arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye ait arsa üzerinde, 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca gayrimenkul projesi geliştirmektedir. Mevcut durumun tebliğ hükümleri ile uyumlu olduğu ve anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir. Bu çerçevede, değerleme konu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin toplam tutarı arsa değerinin %50'sini geçmediğinden, anılan takyidatların Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Öte yandan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının

%10'unun aşılıp aşılmadığı konusunda tarafımızdan bir değerlendirme yapılamamakta olup, bu hususun ilgili kurumlar tarafından ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların ve anılan sözleşmenin devredilebilmesine dair bir sınırlama getirmediğinden ve anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

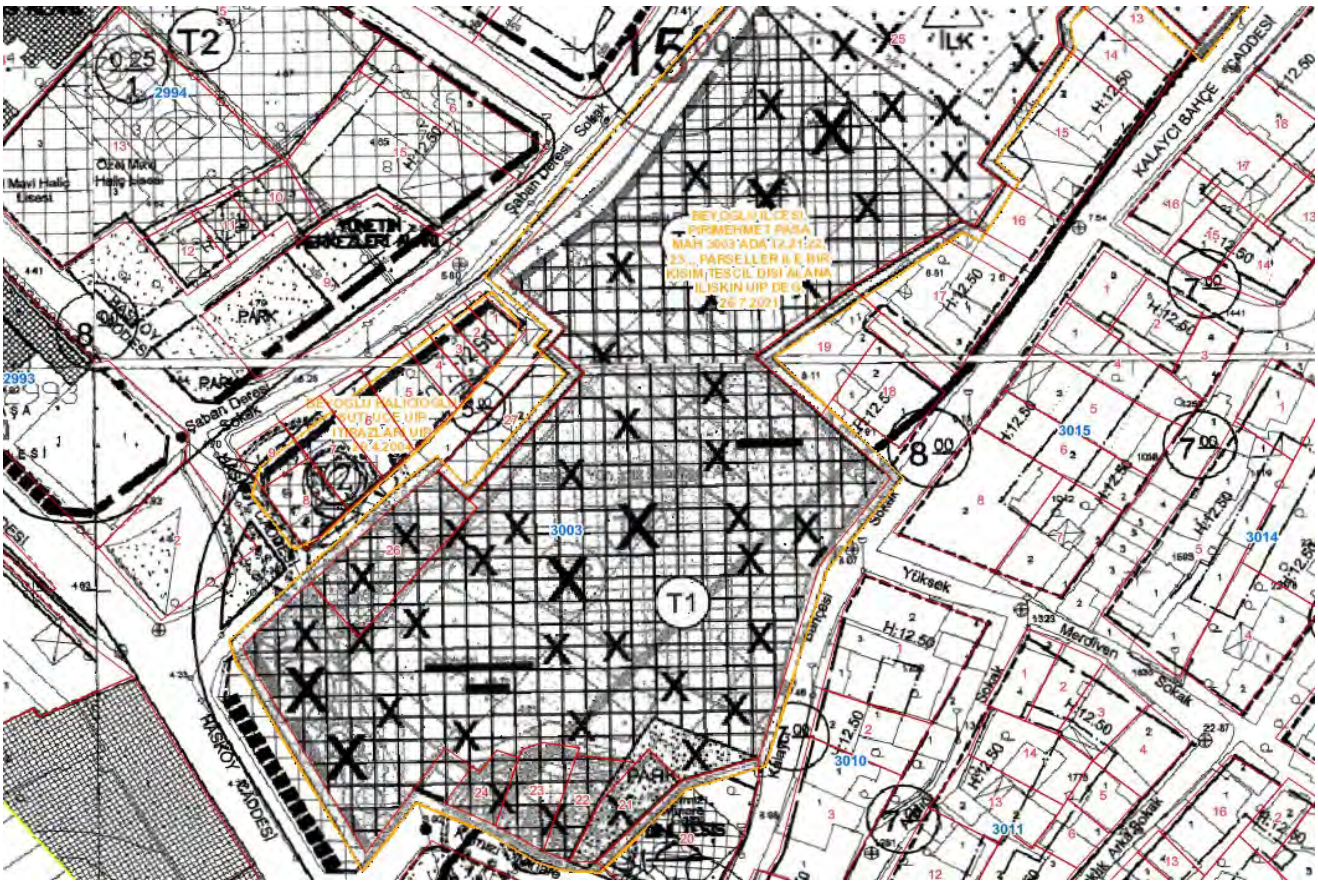
Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklığının mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Sermaye Piyasası Kurulu'na beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. Taşınmazlar üzerinde riskli yapılar bulunmakta olup, bu durum tapu siciline de şerh edilmiş durumdadır. Değerlemenin konusu bina veya arsa değerlemesi değil, 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden kaynaklanan hakların değerlenmesidir. Anılan sözleşmenin konusu taşınmazlar üzerindeki yapıların yıkılıp yerine yeni bir proje geliştirilmesi olduğundan, riskli yapılara dair şerhlerin anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Uygulama öncesi hisselerin satış sözleşmesine dahil olmadığına yönelik beyana ilişkin detaylı açıklamalar 8. sayfada yapılmış olup ihdas ile parsellere dahil olan 54,88 m² değerlemede dikkate alınmamış, uygulama öncesinde de eğitim alanında kalan 804,92 m² ise yine eğitim alanında kaldığı değerlendirilmiştir. Bu beyanın da sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

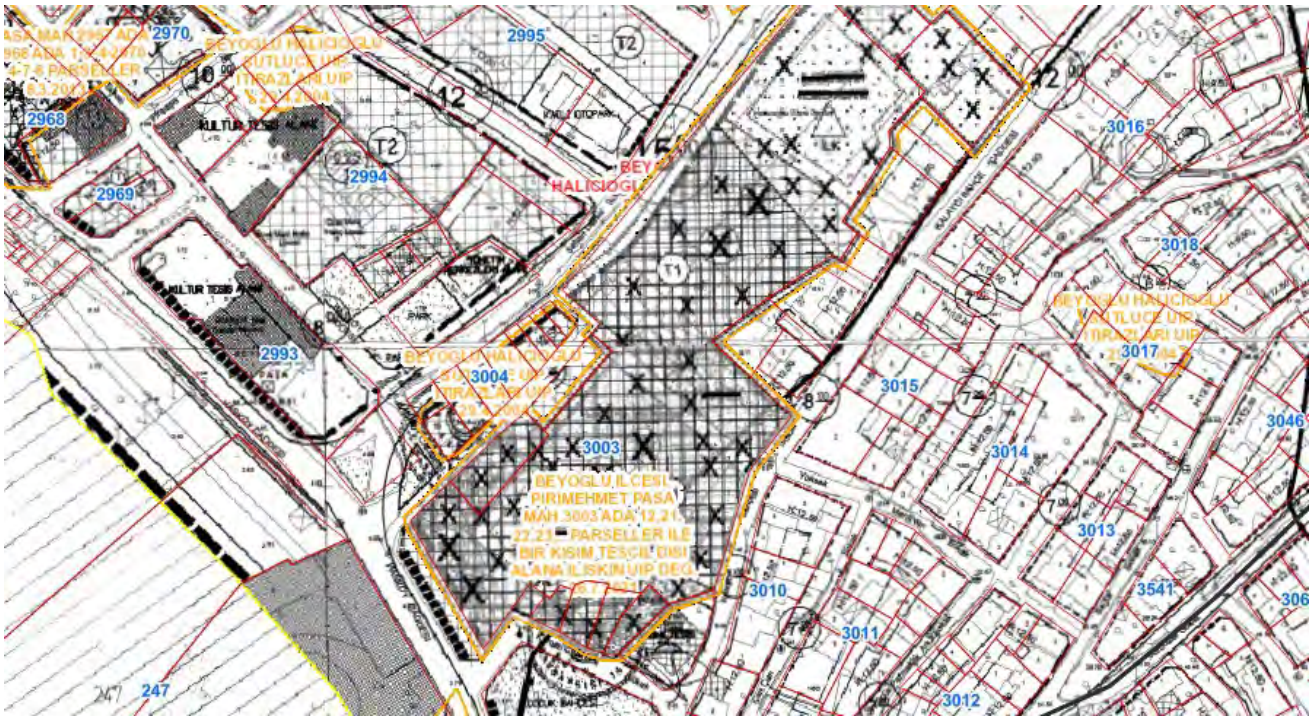
Tebliğ'in 26. maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklığı lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Değerleme konusu olan 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi arsa sahibi ile adi ortaklık arasında imzalanmış olup, adi ortaklığın o tarihteki pay sahiplerine atıf yapılarak "Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine

Tamamında/… hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.” şeklinde tapuya şerh edilmiştir. Diğer yandan zaman içinde adi ortaklık payları el değiştirmiş ve en son 08.08.2022 tarihinde yapılan pay devri ile Ege Yapı A.Ş. adi ortaklıktaki %50 payını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye devretmiştir. Bu sebeple sözleşmede 05.01.2023 tarihi itibariyle tadilat yapılarak 10.03.2023 tarihinde tapu kütüğüne şerh edildiği görülmüş olup, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda şifahen edinilen bilgilere göre; rapora konu 3003 Ada 39 ve 40 parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.07.2020 tarih ve 570 sayılı kararı ile tasdik edilmiş olan 1/5000 ölçekli Halıcıoğlu Sütlüce Nazım İmar Planı ve 26.07.2021 tarihli Beyoğlu Belediyesi Meclisi tarafından onaylanan Beyoğlu İlçesi PiriMehmet Paşa Mahallesi 3003 ada 12,12,22,23,24,25 ve 28 parseller ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre TAKS: 0,40, Emsal: 1,65, h=5 kat yapılaşma şartlarına sahip (T1) Ticaret Alanı’nda kalmakta olup, uygulama işlemleri tamamlanmıştır.





4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 21/03/2003 TT Halıcıoğlu Sütlüce Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Ticaret (T1), kısmen Ticaret (T2), kısmen Sosyal Tesis, Kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen Yol alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının Hmaks:12.50 m., TAKS:0,25, KAKS:1,00; 3003 ada 21, 22, 23 ve 24 parsellerin ise 21/03/2003 TT Halıcıoğlu Sütlüce Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret (T1) alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının Hmaks:12.50 m., TAKS:0,25, KAKS:1,00 şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu eski plan üzerinde hem 1/5000 ölçekli nazım imar planında hem de 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tadilatlar yapılarak mevcut imar durumuna sahip oldukları tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli son planın onay tarihi 26.07.2022 olmasına rağmen planın 03.10.2022 tarihinde askıya çıkarıldığı ve itirazsız bir şekilde askıdan inerek 2022 sonu itibariyle tescil edildiği bilgisi de ilgili memurlardan ayrıca öğrenilmiştir.

Parsellerin uygulaması ise 08.11.2023 tarihinde tamamlanarak tapuya tescil edilmiştir. Rapora konu proje alanını oluşturan toplam 8.870,71 m² alanlı 39 ve 40 nolu parseller bu uygulama sonrası oluşmuşlardır.

Uygulamaya giren parseller ve alanları ile uygulama sonrası 39 ve 40 nolu parselleri oluşturan net alan payları aşağıdaki gibidir. Ancak 54,88 m² alan yola tevhid işleminden kaynaklanmakta olduğundan bu alan proje büyüklüğüne dahil edilmemiş ve 8.815,83 m² olarak dikkate alınmıştır.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	TERKLERDEN SONRA KALAN ALANDAKİ PAYI (m²)
3003/21	168,65	120,49
3003/22	143,5	102,52
3003/23	183,3	130,96

3003/24	99,45	71,05
3003/25	11.744,40	8.390,81
YOLDAN İHDAS	54,88	54,88
TOPLAM	**12.339,30**	**8.870,71**

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu 3003 ada 39 ve 40 parseller üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde konu parseller için düzenlenmiş yapı ruhsatı ya da mimari proje gibi evraklar bulunmadığı görülmüştür.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Henüz ruhsat alınmadığından herhangi bir yapı denetim hizmet sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerindeki eski yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmıştır. Uygulama sonrası oluşan parseller üzerinde halihazırda herhangi bir yapı yoktur.

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

Parsel üzerindeki yapılar ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmıştır.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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 aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmazlar 08.11.2023 tarihinde imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Son üç yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir. Diğer yandan riskli yapı beyanları ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat sözleşmesi dışında da 19.02.2024 tarihinde Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Lehtarı Egeyapı

Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi iken Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.) şerhi işlenmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkulün tapu kaydında muhtelif takyidatlar mevcuttur. Bu takyidatlar gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda bir sınırlama getirmemektedir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş. ile Ege Yapı A.Ş. - Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık") arasında 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. 08.08.2022 tarihinde yapılan pay devri ile Ege Yapı A.Ş. adi ortaklıktaki payını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devretmiştir. Sözleşmeye göre taşınmazlar üzerinde maliyeti Adi Ortaklık tarafından karşılanmak üzere inşa edilecek yapılar, %54'ü arsa sahibine ve %46'sı Adi Ortaklık'a olacak şekilde paylaşılacaktır. Adi ortaklıkta Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %50 ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. %50 oranında pay sahibidir. Bu sebeple sözleşmede 05.01.2023 tarihi itibariyle tadilat yapılarak 10.03.2023 tarihinde tapu kütüğüne şerh edildiği görülmüştür.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, Kırmızı Minare Sokak ve Müze Sokak'a cepheli 3003 ada 39 parsel ile, Kırmızı Minare Sokak, Kalaycı Bahçe Sokak ve Şaban Deresi Sokaklara cepheli 3003 ada 40 parseldir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, henüz inşai faaliyetlerine başlanılmamış 32.340 m² inşaat alanlı, 111 adet konut, 6 adet ticari ünite ve 73 odalı otelden oluşan proje yapılması planlanmaktadır.

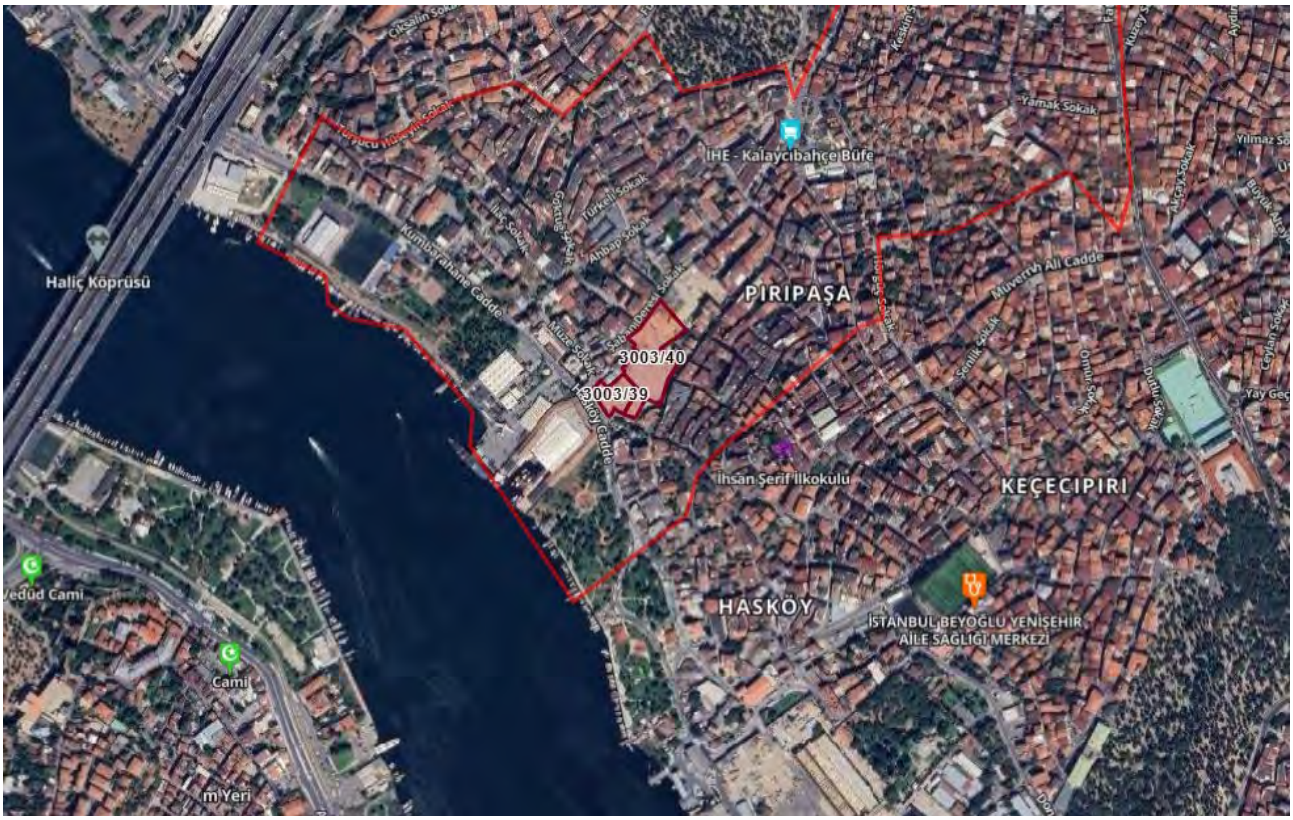
Taşınmazın yakın çevresinde, Rahmi M.Koç Müzesi, Hasköy İskelesi, Hasköy Parkı, Aynalıkavak Kasrı, Hasköy Spor Kulübü Tesisleri, İhsan Şerif İlkokulu ve 4-5 katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın ulaşım bağlantısı Halıcıoğlu Kavşağı ve D-100 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmaz gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Genel olarak eski ve çarpık bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup çehresi değişmektedir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Halıcıoğlu Kavşağı'na 600 m, D-100 Karayolu'na 1 km, Piyalepaşa Bulvarı'na 2 km, Refik Saydam Caddesi'ne 2,8 km mesafede yer almaktadır.

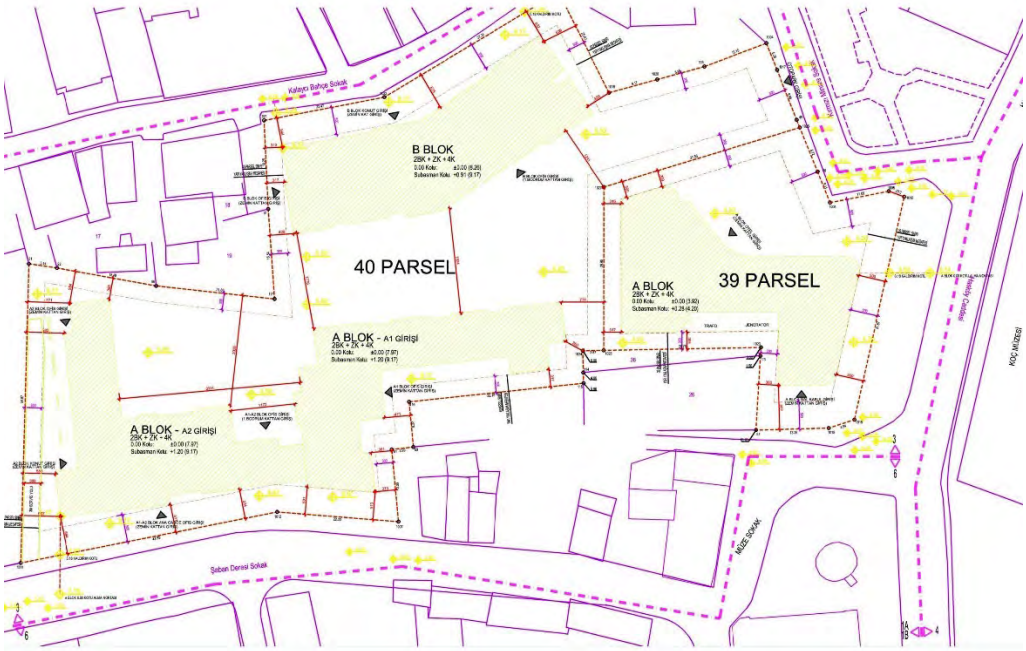


invest
2024/2305

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parseller, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi üzerinde konumlu olan 3003 ada 39 parsel ile Şaban Deresi Sokak, Kalaycıbahçe Sokak ve Kırmızı Minare Sokaklara cepheli 3003 ada 40 parseldir.
- Parseller üzerinde planlanan projeye henüz başlanmamış parsellerin etrafı beton, yollar, komşu parseller, duvar ve sac levhalar ile çevrilmiştir.
- 3003 ada 39 parsel 2.014,84 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup Kırmızı Minare Sokak'a cephesi yaklaşık 28 metre, Hasköy Caddesi'ne yaklaşık 42 metre, Müze Sokak'a 18 metre, diğer yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak belirgin bir şekli bulunmamakta olup düzgün olmayan yamuk (amorf) formdadır.
- 3003 ada 40 parsel 6.855,87 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup Kırmızı Minare Sokak'a cephesi yaklaşık 15 metre, Şaban Deresi Sokak'a yaklaşık 70 metre, Kalaycıbahçe Sokak'a cephesi yaklaşık 59,5 metredir. Diğer yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak belirgin bir şekli bulunmamakta olup düzgün olmayan yamuk (amorf) formdadır.
- Taşınmazların yer aldığı bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parsellerin etrafı beton, yollar, komşu parseller, duvar ve sac levhalar ile çevrilmiştir.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.3 PARSELLER ÜZERİNDE PLANLANAN PROJE HAKKINDABİLGİLER



- Parsellerin toplam yüz ölçümü 8.870,71 m² dir.
- Proje bünyesinde 39 parsel üzerinde Haliç'e Otel olarak planlanan A Blok ve bu bloğun arkasında konut ve ticari alanlardan oluşan 40 parsel üzerinde konumlu A Blok A1 Girişi, A Blok A2 Girişi ve B Blok olmak üzere toplam 4 blok planlanmaktadır.
- Bloklar 2. bodrum katta bina ortak alanları ve otopark alanlarından oluşan yaygın kitle üzerinde 1. Bodrum, zemin, 4 normal ve çatı olmak üzere 8 katlı (otel 7 katlı) planlanmıştır.
- A Blok geneli otel olarak planlanmış olmasına rağmen zemin katında otel harici ticari alanlar da yer alacaktır.
- 40 parselde A Blok A1 Girişi, A Blok A2 Girişi ve B Blokların altında kısmen ticari alanlar bulunacak olup bloklarda 2+1 ve 3+1 olarak planlanmış konut birimleri yer alması öngörülmektedir.
- Konutlardan bazılarının dubleks olarak planlandığı tarafımıza verilen sunum ve mimari projesinde yapılan incelemeye göre;
    - 39 parselde konumlu A Blok bünyesinde 42 adet oda planlandığı
    - 40 parselde konumlu A Blok A1 girişi bünyesinde 24 adet daire, 10 adet ofis, 1 adet dükkan planlandığı,
    - 40 parselde konumlu A Blok A2 girişi bünyesinde 25 adet daire, 8 adet ofis ve 4 adet dükkan planlandığı,
    - 40 parselde konumlu B Blok bünyesinde 38 adet daire, 16 adet ofis planlandığı

  görülmüştür.
- Buna göre proje bünyesinde 42 odalı otel, 5 adet dükkan ve 126 adet konut planlanmıştır.
- 40 parsel üzerinde Planlamaya göre proje bünyesindeki satılabilir konut alanı 7.741,24 m², ofis alanları 2.695,49 m², dükkan alanları 364,83 m², otel olarak ayrılan kısım 6.027 m² ve bina ortak alanları (otopark alanları, teknik alanlar, güvenlik kulübesi vs.) 9.473,61 m² olmak üzere proje bünyesinde planlanan toplam inşaat alanı 20.274,64 m²'dir. 39 parsel üzerinde ise planlanan otel ise brüt 6.027,26 m² inşaat alanına sahiptir.

5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.5 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.

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

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 gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde ticari ve konut birimlerinin bulunduğu karma proje inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı 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 göreceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da 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.

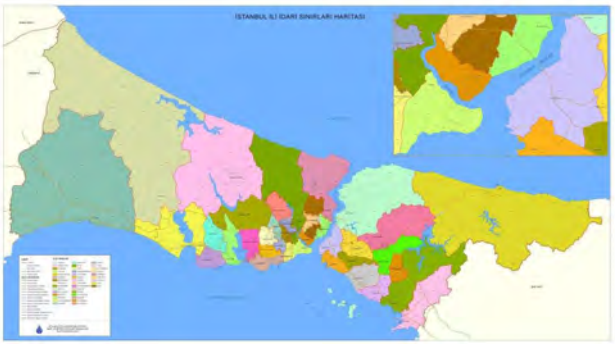
Fırsatlar:

- 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.

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

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 870 mm'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 BEYOĞLU İLÇESİ

Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir.

Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur.

Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 Mahalle Muhtarlığı vardır.

2018 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 230.500 kişilik nüfusu bulunmaktadır.

İlçe nüfusu, İstanbul ili toplam nüfusunun % 1.77 sini, Türkiye toplam nüfusunun % 0.32'sini barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı % 05'dir. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km²'lik ilçemizde bir kilometrekareye 28.099 kişi düşmektedir. İstanbul'da bir kilometrekareye 2.593 kişi, Türkiye'de ise bir kilometrekareye 96 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir.

İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede bu durumu kalıcı kılmak, mevcut kriterlere göre uygun, hatta daha iyi hale getirecek stratejik durumunun kullanılması, planlı, akılcı etütler yapılarak değişen duruma göre uyumlaştırılmasıyla mümkündür. Önümüzdeki yıllarda Beyoğlu ilçesi, İstanbul'da kültür, eğlence ve iş alanlarında örnek gösterilen cazibe merkezlerini bölgesinde barındırmak suretiyle diğer ilçeler için yönlendirici rol üstlenecektir. Bu nedenle hazırlıklı olmak, gelişmiş yörelerde hızlı nüfus artışına paralel olarak karşılaşılan işsizlik, altyapı yetersizliği, kaçak yapılaşma, asayiş ve çevre sorunları konusunda çözümler geliştirilmesi ve uygulanması gereklidir.

Beyoğlu İlçemiz Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu İlçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Tercih edilen bölgede konumlu olması,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Tarihi ve turistik bölgelere yakınlığı,
- Yapılaşmaya uygun yüzölçümüne sahip olması,
- Yapılaşmaya hazır durumda olmaları (imar uygulamalarının tamamlanmış ve eski yapıların yıkılmış olması)
- İmar durumu,
- İnşa edilmesi ön görülen projenin çeşitli sosyal imkan ve donatılara sahip olması,

- Proje bünyesinde oluşacak yapıların üst katlarından Haliç Manzarası bulunacak olması,
- Yapılacak projede Haliç manzarası bulunacak olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

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.

Arsa Emsalleri

1. Beyoğlu Sütlüce Mahallesi'nde Turizm Alanı, Ayrık Nizam, Emsal:2,20 imarlı 675 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 220.000.000,-TL (325.926,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer lejantta yer almasına rağmen bitişik nizamda inşaat izni olduğundan yapılaşma emsali 2,20'ye tekabül etmektedir. Yapılaşma hakları bakımından avantajlı olup bitişik nizama izinli olması bakımından dezavantajlıdır. Yüksek pazarlık payı olduğu değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 534 945 56 55)
2. Beyoğlu Bedrettin Mahallesi'nde, Turizm+Konut Alanı imarlı 181 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 51.500.000,-TL (284.530,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Manzara, cephe ve yapılaşma hakları bakımından dezavantajlıdır. Ana ulaşım yoluna ve toplu taşımaya yakın olması sebebi ile avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 532 507 56 01)
3. Beyoğlu Örnektepe Mahallesi'nde, Ticaret Alanı imarlı 512 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 61.000.000,-TL (119.141,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma hakları bakımından benzer imarlı olup bitişik nizama izinli olması ve bulunduğu konum açısından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 530 545 49 31)
4. Beyoğlu İstiklal Mahallesi'nde, 1257 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip ticaret imarlı arsanın 256.000.000,-TL (203.660,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer yapılaşma koşullarına sahip olmasına karşın bulunduğu bölge bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 530 545 49 31)
5. Beyoğlu İstiklal Mahallesi'nde, 1155 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip büyük kısmı ada boşluğunda yer alan yapılaşma açısından zorlukları bulunan arsanın 175.000.000,-TL (151.515,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma koşulları ve bulunduğu bölge bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 535 226 40 42)

Konut Emsalleri

6. Sütlüce Toki projesinde yer alan 6. katta konumlu, brüt 72 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 7.000.000,-TL (97.222,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 534 871 01 32)
7. Sütlüce Toki projesinde yer alan 6. katta konumlu, brüt 72 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 6.900.000,-TL (95.833,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 534 622 01 61)
8. Sütlüce TOKİ projesinde yer alan 2. katta konumlu, brüt 80 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 7.785.000,-TL (91.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal konum ve inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 532 203 88 16)
9. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 3 katlı binanın 3. Katında konumlu 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 dairenin 5.750.000,-TL (76.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. Site içinde bulunmaması ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir.
10. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 3 katlı binanın 2. Katında konumlu 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 dairenin 6.850.000,-TL (91.333,-TL/m²) bedelle satılıktır. Site içinde bulunmaması ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir.

HALİÇ VE BEYOĞLU BÖLGESİ OTEL KONAKLAMA BEDELLERİ

Otel Adı	Oda Adedi	Gecelik Fiyatı
Ramada by Wyndham İstanbul Golden Horn	112	4.000 TL - 6.500 TL
Clarion Hotel Golden Horn	185	7.500 TL - 11.500 TL
Stayso The House Hotel	45	8.500 TL - 11.500 TL
Millennium Istanbul Golden Horn	127	9.000 TL - 16.000 TL
SuB Karaköy - Special Class	20	4.500 TL - 6.000 TL
	Ortalama	**6.700 TL - 10.300 TL**

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

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin 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 yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE 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.

Arsa emsallerinin verilerinden hareketle tespit edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki gibidir.

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı (m²)	675	181	512	1.257	1.155
İstenen Fiyat (TL)	220.000.000	51.500.000	61.000.000	256.000.000	175.000.000
Birim Değer (TL/m²)	325.926	284.530	119.141	203.660	151.515
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	10%	70%	15%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-30%	-20%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	10%	5%	40%	40%	60%
Pazarlık Payı (%)	-25%	-5%	-5%	-30%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-35%	-20%	85%	15%	45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	211.850	227.625	220.410	234.210	219.695
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**222.760**				

Emsallerin analizinde aşağıdaki kabuller kullanılmıştır.

- Emsal 2, 3, 4 ve 5 Haliç hattına göre içeride ve nispetle uzak ve kısmi manzaralı olduklarından sırasıyla %10, %70, 15 ve %5 konum düzeltmesi getirilmiştir. Emsal 1 ise Haliç hattında kot avantajlı olduğundan -%10 konum düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsaller alan olarak konu taşınmazlardan küçük alanlı olduklarından emsal 1, 2, 3, 4 ve 5 için sırasıyla -%10, -%30, -%20, -%10 ve -%10 düzeltme yapılmıştır. Düzeltme miktarları alan küçüldükçe büyüdüğü kabulüyle belirlenmiştir.
- Yapılaşma hakları bakımından emsallerin yapılaşma şartlarına kıyasla düzeltme oranları sırasıyla %10, %5, %40, %40 ve %60 olarak belirlenmiştir.
- Pazarlık payları ise tabloda görüleceği üzere hem ilgilileri ile yapılan görüşmeler hem de ofisimizdeki mevcut bilgiler doğrultusunda 2 ve 3 nolu emsaller için %5, 5 nolu emsal için %10, 1 nolu emsal için %25 ve 4 nolu emsal için %30 olarak belirlenmiştir.
- Emsal analizi 6.855,87 m² alanlı 3003 ada 40 parsel için yapılmış olup 2.014,84 m² alanlı 3003 ada 39 parselin ise alan olarak küçük olduğundan alan düzeltmesi (%5) yapılması gerektiği kanaatiyle toplam %5 düzeltme yapılarak birim değeri tespit edilmiştir.

Rapora konu parseller ile bölgede yer alan benzer özelliklerde, daha az yapılaşma şartlarına sahip veya daha iyi yapılaşma şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak 3003 ada 40 parselin düzeltilmiş arsa birim m² değeri

222.760,-TL/m², 3003 ada 39 nolu parselin ise %5 daha yüksek şerefiyeye sahip olacağı değerlendirilerek arsa m² birim değeri **233.898,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak ve yanı sıra konu taşınmazların aynı imar durumuna sahip olmasına rağmen yüzölçümlerinin farklı olması sebebiyle yukarıda hesaplanan birim değerlerin realize olacağı kanaatiyle arsa değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL NO	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
3003/39	233.898	2.014,84	471.265.000
3003/40	222.760	6.855,87	1.527.215.000
	TOPLAM	**8.870,71**	**1.998.480.000**

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 indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
b) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde yapılması planlanan otel, ticari ünite ve konutların planlanan alanları ile gerçekleşecekleri varsayılmıştır.
- 40 parsel üzerinde planlamaya göre proje bünyesindeki satılabilir konut alanı 7.741,24 m², ofis alanları 2.695,49 m², dükkan alanları 364,83 m², otel olarak ayrılan kısım 6.027,26 m² ve bina ortak alanları (otopark alanları, teknik alanlar, güvenlik kulübesi vs.) 9.473,61 m² olmak üzere proje bünyesinde planlanan toplam inşaat alanı 20.274,64 m²'dir. 39 parsel üzerinde ise planlanan otel ise brüt 6.027,26 m² inşaat alanına sahiptir.

FONKSİYON	ALAN (m²)
KONUT+OFİS	10.436,73
DÜKKAN	364,83
OTEL	6.027,26
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	9.473,61
TOPLAM	**26.302,43**

- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı konut ve ticari alanlar için IV-C, otel için V-C olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-C olan yapıların m² birim bedeli 18.700,-TL, V-C olan yapıların ise 21.200 TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle bu değerler konut ve ticari alanlarda %35, otelde %55 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut ve ticari alanlarında 25.250,-TL, otel alanlarında 32.900,-TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise takdiren 17.500,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri

ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	10.436,73	25.250	263.527.433
TİCARİ	364,83	25.250	9.211.958
OTEL	6.027,26	32.900	198.296.854
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	9.473,61	17.500	165.788.175
TOPLAM	**26.302,43**	24.212	636.824.419
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	19.104.733
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	25.472.977
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,50%	-	15.920.610
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,50%	-	15.920.610
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	127.364.884
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		**31.959,34**	**840.608.233**

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerden konut ve ticari alanların tamamının satılacağı, otelin ise işletileceği varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır.

Toplam hasılatın hesabında sözleşmeye dahil olmadığı beyan edilen 54,88 m²'lik kısma isabet eden konut ve ticaret alanı düşülerek hesap yapılmıştır. Otelin ise komple sözleşmeye dahil olacağı varsayılmıştır. Ancak değerleme konusu konut, ofis ve dükkan alanlarının proje brüt alanları üzerinden değil de bağımsız bölüm satılabilir alanları üzerinden satılabileceği kabulü ile proje hasılatı hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesindeki satılabilir alan konut 14.622,63 m² ve dükkan 364,83 m² iken toplam hasılat 14.567,75 m² konut alanı ve 364,83 m² ticaret alanı üzerinden hesaplanmıştır.

Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile aşağıdaki emsallerin karşılaştırma analizine yönelik tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m²)	72	72	80	75	75
İstenen Fiyat (TL)	7.000.000	6.900.000	7.785.000	5.750.000	6.850.000
Birim Değer (TL/m²)	97.222	95.833	97.313	76.667	91.333
Konum/Manzara Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	35%	35%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	20%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	35%	35%	35%	35%	35%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	75%	75%	85%	85%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	170.140	167.710	170.300	141.835	168.965
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**163.790**				

Konut emsalleri ise taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan site tarzı yapılarda bulunan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır. Bölgede konu taşınmaza benzer niteliklerde proje ve ticari ünite bulunamamış olması sebebiyle ticari alanlar için konutlar için hesaplanan birim değerin minimum satış değeri olarak esas alınabileceği kanaatiyle ticari alanlar için de konut satış m² birim değeri esas alınmıştır.

Buna göre konut ve ticari birimlerden elde edilmesi öngörülen hasılatın bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT+OFİS	14.567,75	169.555	2.386.051.773
DÜKKAN	364,83	169.555	59.755.506
		TOPLAM	**2.445.807.278**

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/ gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Konut ve Ticari Alanların Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların başlaması sonrasında 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2025	2026	2027
Satış Gerçekleşme Oranı	%0	%40	% 40	% 20
Konut ve Ticari m² Satış Fiyatı	163.790 TL	232.582 TL	313.985 TL	408.181 TL

Otel oda sayısı

Otel 42 oda olarak planlanmıştır.

Otel Gelir Dağılımı:

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir. Gelirler benzer niteliklerdeki otellerin verilerinden hareketle oda gelirleri toplam gelirin %60'ı, yiyecek içecek geliri toplam gelirin %25'i ve diğer gelirler (otel bünyesinde oluşacak ticari alan kiraları, spor salonu ve SPA vb.) ise %15 olacak şekilde gelir dağılımı tahmin edilmiştir.

Otel Gider Oranları:

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Otel Departman Giderleri / Toplam Gelir:

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının %15'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

Otel ortalama doluluk oranları:

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için %45, 2. Yıl için %75, 3. Yıl için %80, 4. Yıl için %85 ve takip eden yıllarda ise %90 olarak alınmıştır.

Otel ortalama oda fiyatları:

Konu proje bünyesinde yer alması öngörülen otele benzer konumda ve nitelikte olan otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları sayfa 25'te verilmiştir. Fiyatların ağırlıklı olarak 6.700 TL ila 10.300 TL aralığında olduğu görülmüştür. İnşa edilecek otel projesinin yüksek standartlarla hayata geçeceği kabulüyle manzarası ve konumu da dikkate alındığında İstanbul'daki prestijli otellerden biri olacağı düşünülmektedir. Farklı konsepti ve tarihi dokuya uygunluğunun yanı sıra Haliç'e sıfır konumda olmasının otel standartları ve oda fiyatlarına etkisi olacağı düşünülmektedir. Her ne kadar bölgesel olarak cazibesi İstanbul Avrupa Yakasındaki merkezi iş alanları ve Boğaz çevresindeki tesisler kadar olmasa da projenin yaratacağı değer göz önünde tutularak oda fiyatı

tahmini yapılmıştır. Yapılan projeksiyonda konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yaklaşık 41 odalı otelin ortalama oda fiyatının 2024 yılı için ortalama 10.000,-TL/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl bir tablodaki artış oranı ile artacağı kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 26.302,43 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 30'da toplam **840.608.233,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %30 mertebesinde artacağı öngörülmüştür. İnşaatın 3 yıl süreceği ve ilk yıl %10, ikinci yıl %60 ve son yıl %30 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı:

Kapitalizasyon oranı sektörün ve piyasanın şartları doğrultusunda %9 kabul edilmiştir. Bölgede son dönemde yaklaşık 1,5 yıl önce Hilton Garden Inn Istanbul Golden Horn satışı gerçekleştiği bilinmekte olup ilgililerden otelin yıllık net gelirinin 2,75 milyon USD mertebesinde olduğu ve satışın vergiler hariç 38 ila 40 milyon USD gerçekleştiği öğrenilmiştir. Kapitalizasyon oranı (2,75/38 ila 2,75/40) 0,072 ila 0,069 aralığında hesaplanmıştır. Ancak önceki çalışmalarımız dikkate alınarak ve yanı sıra mevcut otelin henüz planlanma aşamasında olması ve faaliyete geçmesine ilişkin zaman da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %9 mertebesinde alınmıştır.

Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (2.643.017.091) **2.643.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Yapılmış olan sözleşme kapsamında adi ortaklığın sözleşmeden doğan hakkı olan %46 payına tekabül eden gayrimenkule dayalı hakkın bugünkü finansal değeri (858.922.890) **858.920.000,-TL**, adi ortaklık bünyesindeki Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen hakkın bugünkü finansal değeri ise (429.461.445) **429.460.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsa sahibinin payına düşen net bugünkü değer ise (1.784.094.201) **1.784.100.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

HASKÖY PROJESİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

OTEL	Toplam Oda Sayısı	42
	Yıllık Oda Sayısı	15.330
	Ortalama Oda Fiyatı (2024 yılı için)	10.000
	Gelir Dağılımı	
	Oda	60%
	Yiyecek – İçecek	25%
	Diğer	15%
	Gider Oranları	
	Oda	25%
	Yiyecek – İçecek	45%
	Diğer	20%
	Operasyon Giderleri/Toplam Gelir	15%
TİCARİ	Toplam Satılabilir Alan (m²)	365
	Birim Satış Değeri (TL/m²)	163.790,00
KONUT	Toplam Satılabilir Alan (m²)	14.568
	Birim Satış Değeri (TL/m²)	163.790,00
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı (Otel)	9,00%
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%
	Risksiz Getiri Oranı	25,00%
	Risk Primi	8,00%
	Nominal İskonto Oranı	33,00%
	Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo

	30.09.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	30.06.2035
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	0%	0%	0%	45%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	10.000	10.000	14.200	19.170	24.921	31.151	37.382	44.858	53.829	63.519	74.952	88.443
Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	0%	42%	35%	30%	25%	20%	20%	20%	18%	18%	18%
Ticari Birim Satış Değeri	163.790	163.790	232.582	313.985	408.181	510.226	622.476	746.971	896.366	1.057.711	1.248.099	1.472.757
Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	40%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kümülatif Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Konut Birim Satış Değeri	163.790	163.790	232.582	313.985	408.181	510.226	622.476	746.971	896.366	1.057.711	1.248.099	1.472.757
Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	40%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kümülatif Satış Gerçekleşme Oranı (%)	-	0%	40%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Konut Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	0%	42%	35%	30%	25%	22%	20%	20%	18%	18%	18%

Otel Gelirleri	**0**	**0**	**0**	**220.407.075**	**477.548.663**	**636.731.550**	**811.832.726**	**1.031.505.111**	**1.237.806.133**	**1.460.611.237**	**1.723.521.260**	**2.033.755.087**
Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	0	132.244.245	286.529.198	382.038.930	487.099.636	618.903.067	742.683.680	876.366.742	1.034.112.756	1.220.253.052
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	0	55.101.769	119.387.166	159.182.888	202.958.182	257.876.278	309.451.533	365.152.809	430.880.315	508.438.772
Diğer Gelirler	0	0	0	33.061.061	71.632.299	95.509.733	121.774.909	154.725.767	185.670.920	219.091.686	258.528.189	305.063.263
Otel Giderleri	**0**	**0**	**0**	**97.530.131**	**211.315.283**	**281.753.711**	**359.235.981**	**456.441.012**	**547.729.214**	**646.320.472**	**762.658.157**	**899.936.626**
Oda Giderleri	0	0	0	33.061.061	71.632.299	95.509.733	121.774.909	154.725.767	185.670.920	219.091.686	258.528.189	305.063.263
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	0	24.795.796	53.724.225	71.632.299	91.331.182	116.044.325	139.253.190	164.318.764	193.896.142	228.797.447
Diğer Giderler	0	0	0	6.612.212	14.326.460	19.101.947	24.354.982	30.945.153	37.134.184	43.818.337	51.705.638	61.012.653
Departman Giderleri	0	0	0	33.061.061	71.632.299	95.509.733	121.774.909	154.725.767	185.670.920	219.091.686	258.528.189	305.063.263
Ticari Birim Satış Geliri	**0**	**0**	**33.917.869**	**45.789.123**	**29.762.930**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Konut Satış Gelirleri	**0**	**0**	**1.355.277.407**	**1.829.624.499**	**1.189.255.924**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
İnşaat Maliyeti	**0**	**84.060.823**	**655.674.422**	**426.188.374**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri	**0**	**0**	**0**	**6.612.212**	**14.326.460**	**19.101.947**	**24.354.982**	**30.945.153**	**37.134.184**	**43.818.337**	**51.705.638**	**61.012.653**
Otel Nakit Akımı	**0**	**0**	**0**	**116.264.732**	**251.906.919**	**335.875.893**	**428.241.763**	**544.118.946**	**652.942.735**	**770.472.428**	**909.157.465**	**1.072.805.808**
Ticari Birim Nakit Akımı	**0**	**0**	**33.917.869**	**45.789.123**	**29.762.930**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Konut Nakit Akımı	**0**	**0**	**1.355.277.407**	**1.829.624.499**	**1.189.255.924**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Proje Nakit Akımı	**0**	**-84.060.823**	**733.520.854**	**1.565.489.980**	**1.470.925.774**	**335.875.893**	**428.241.763**	**544.118.946**	**652.942.735**	**770.472.428**	**909.157.465**	**1.072.805.808**
Uç Değer												**11.920.064.536**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**0**	**-84.060.823**	**733.520.854**	**1.565.489.980**	**1.470.925.774**	**335.875.893**	**428.241.763**	**544.118.946**	**652.942.735**	**770.472.428**	**909.157.465**	**12.992.870.344**
Arsa Sahibi Payına Düşen Net Nakit Akımı	**0**	**0**	**750.165.449**	**1.075.506.311**	**794.299.918**	**181.372.982**	**231.250.552**	**293.824.231**	**352.589.077**	**416.055.111**	**490.945.031**	**7.016.149.986**
Adi Ortaklık Payına Düşen Net Nakit Akımı	**0**	**-84.060.823**	**-16.644.595**	**489.983.669**	**676.625.856**	**154.502.911**	**196.991.211**	**250.294.715**	**300.353.658**	**354.417.317**	**418.212.434**	**5.976.720.358**

Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.643.017.091
Arsa Sahibi Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)	1.784.094.201
Adi Ortaklık Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)	858.922.890
Egeyapı Avrupa Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)	429.461.445

8.3 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 taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.4.1 BOŞ ARSA DEĞERİNİN TESPİTİ

Değerleme çalışmasında öncelikle pazar yaklaşımı ile taşınmazların boş arsa değeri tespit edilmiştir. Ardından gelir yaklaşımı ile taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek bir projenin nakit akımları tahmin edilmiş ve 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca arsa sahibi lehine kalan serbest nakit akımları bugüne indirilerek arsa değerine ulaşılmıştır.

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir:

	KDV HARİÇ (TL)
Arsanın Pazar Yaklaşımı ile Tespit Edilen Değeri	**1.998.480.000**
Arsanın Gelir Yaklaşımı ile Tespit Edilen Değeri	**1.784.100.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. 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 boş arsa değeri KDV Hariç **1.998.480.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

8.4.2 EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş.'NİN HAKLARININ DEĞERİNİN TESPİTİ

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmektedir. Anılan sözleşmeye göre taşınmazlar üzerinde inşaat maliyeti Adi Ortaklık tarafından karşılanmak üzere inşa edilecek yapılar, %54'ü arsa sahibine ve %46'sı Adi Ortaklık'a

ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Adi ortaklıkta Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %50 oranında pay sahibidir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini tespit edebilmek için gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Projede inşa edilecek yapılardan elde edilecek gelirin %46'sının adi ortaklığa ait olacağı kabul edilmiş, bu gelirden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek adi ortaklığın net akışı ve bunun net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Son olarak adi ortaklıktaki %50 hissesi dikkate alınarak Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen değer bulunmuştur.

	KDV HARIÇ TL
Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne göre Yüklenici Adi Ortaklık Payına Düşen Değer	**858.920.000**
Adi Ortaklıktaki Hissesi Nispetinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değer	**429.460.000**

Yukarıda tespit edilen sözleşmeden doğan hakkın değerinin; mevcut piyasa koşulları, projede henüz ruhsat alınmamış olması ve proje riskleri sebebiyle takdir edilen proje değeri üzerinden %30 iskontolu olarak devredilebileceği değerlendirilmiştir. Bu devir değeri %30 iskontolu olarak (429.460.000,-TL * (1-0,30) =) **300.622.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

8.4.3 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.4 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemenin konusu Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı haklarının tespiti olup, değerlenmesi gereken müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

İlgililerinden temin edilen bilgiye göre parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje için sözleşme imzalanmış olup sözleşme şartları doğrultusunda yüklenici payının %46 ve arsa sahibi payının %54 olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir. Söz konusu oranların emsallerine uygun olduğu düşünülmektedir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) [4]	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
14.10.2022	2022/3438	393.540.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
12.04.2023	2023/1348	400.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
19.02.2024	2023/3689	403.625.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2024/1123	426.400.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin ve üzerlerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel, konut ve ticari birimlerinden oluşacak projenin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.09.2024 tarihi itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.998.480.000,-TL**
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - DAĞBAŞI PROJE YATIRIM VE TİCARET A.Ş. ADİ ORTAKLIĞI'NIN YÜKLENİCİ SIFATIYLA ARSA SAHİBİ HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş. İLE YAPMIŞ OLDUĞU 16.11.2015 TARİHLİ ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ'NDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**858.920.000,-TL**
ADİ ORTAKLIKTA %50 ORANINDA PAY SAHİBİ OLAN EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN DEĞER (KDV HARİÇ)	**429.460.000,-TL**
ADİ ORTAKLIKTA %50 ORANINDA PAY SAHİBİ OLAN EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN DEVİRE ESAS DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**300.622.000,-TL**

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Kasım 2024

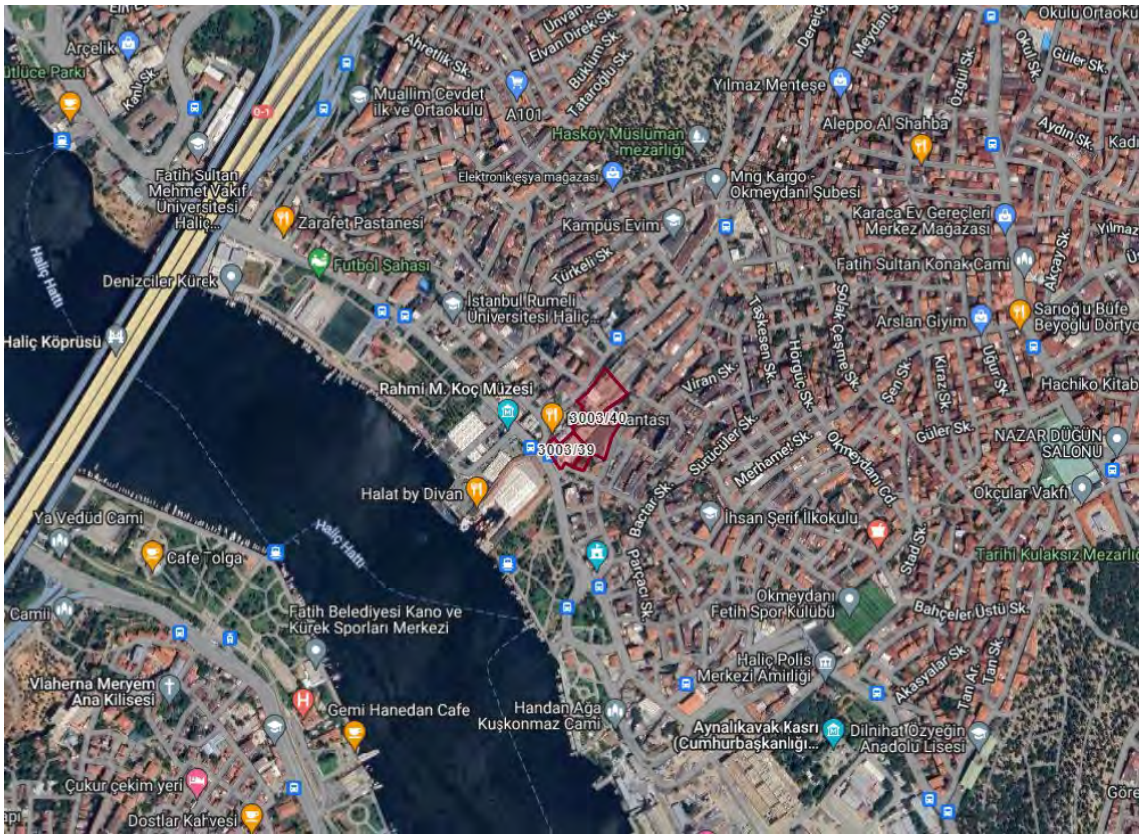
(Ekspertiz tarihi: 11 Kasım 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Fahri ŞAHİN **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 411563)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)

[4] Takdir edilen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların Toplam Değeridir.

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



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

DIŞ GÖRÜNÜMLER

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

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

OTOMOTİV & EMLAK
EMLAK KİRALAMA

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

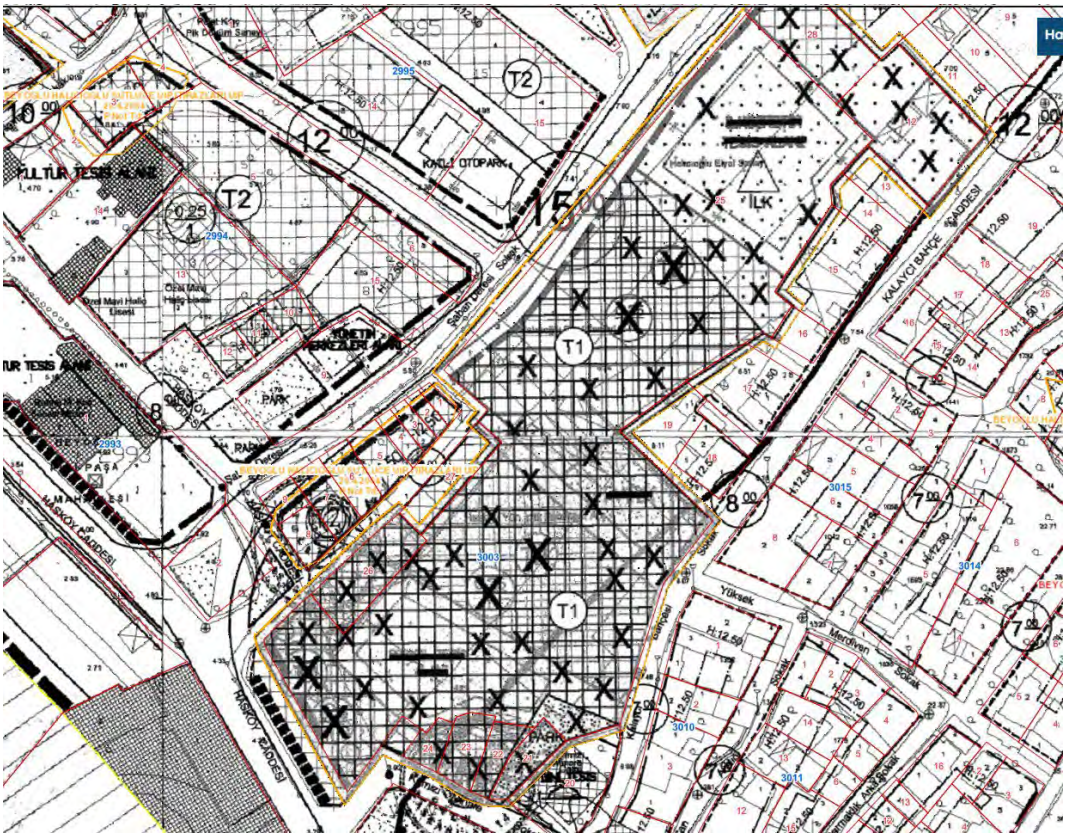
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

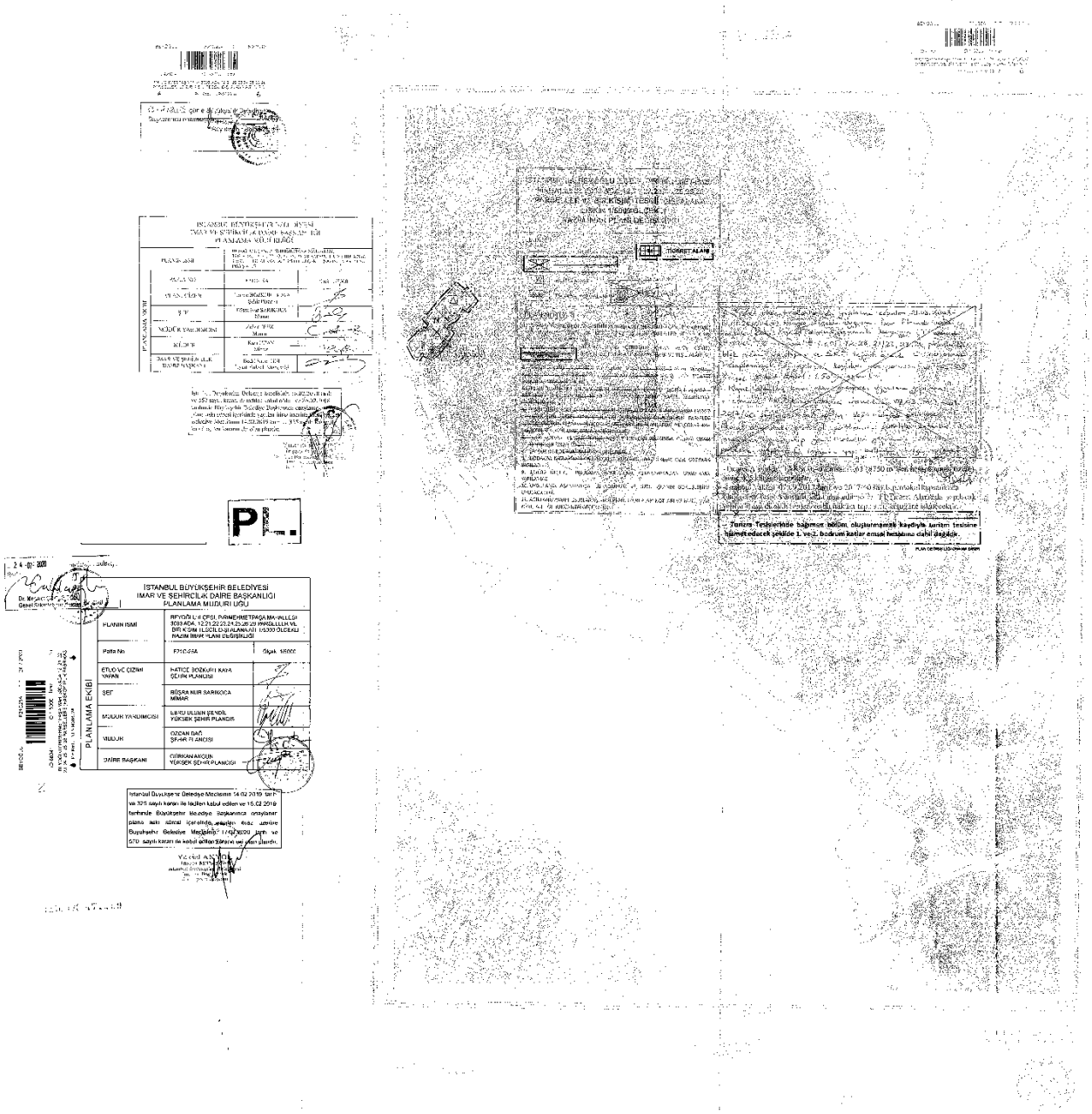
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

İMAR PLANI VE PARSEL BİLGİLERİ



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



1/5000 Ölçekli Plan Tadilat Paftası

(EK 6A)

Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ

İLİ	İLÇESİ	MAH./KÖY	MEVKİİ
İSTANBUL	BEYOĞLU	PİRİMEHMETPAŞA	-

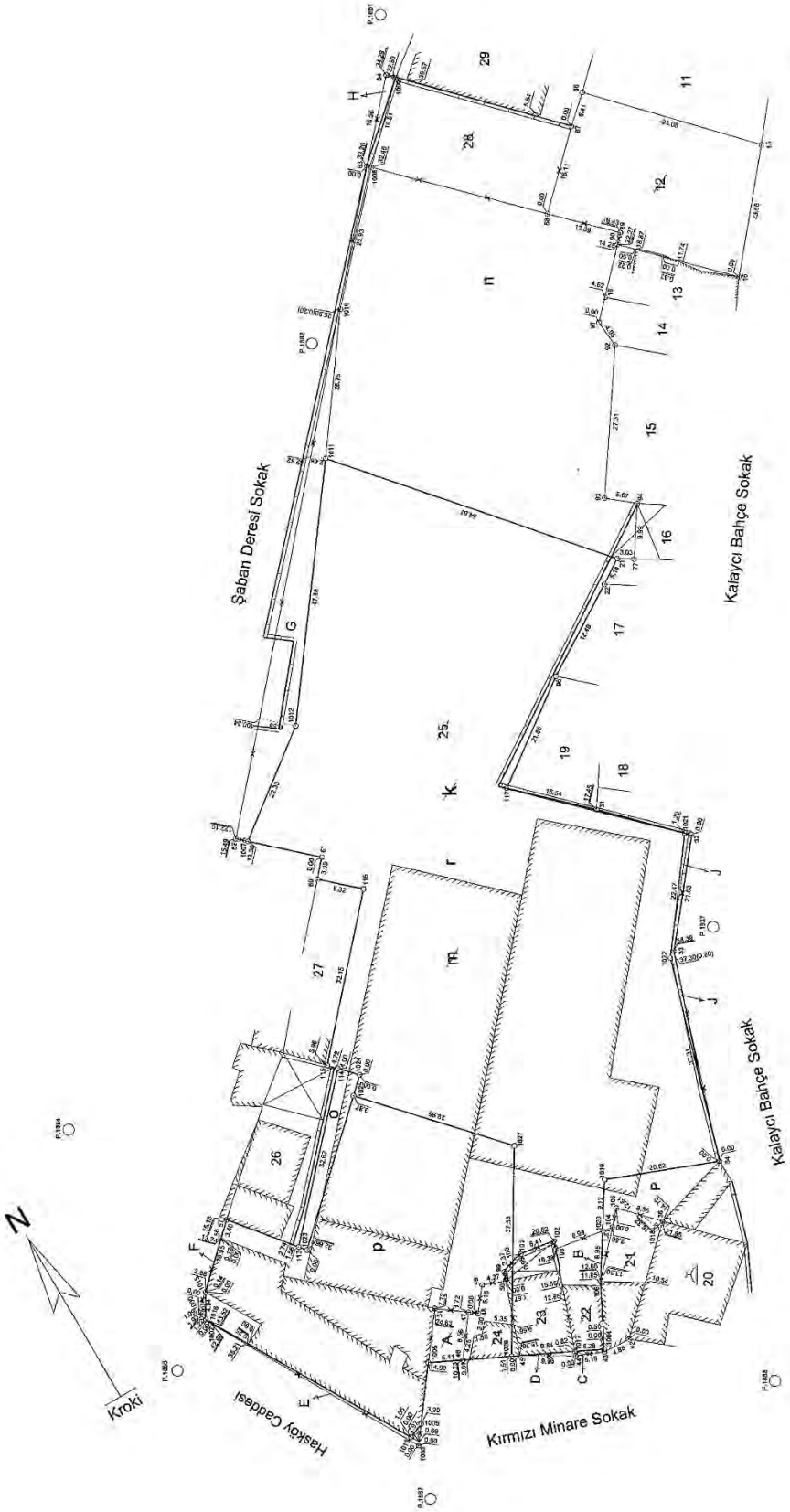
~~Düzeltme~~ - Ayırma - Birleştirme ~~Cins Değişikliği~~ ~~İrtifak Hakkı~~ - Yola Terk-Parka Terk/İhdas ~~Muhdesat Terkini - Kamulaştırma~~

Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü Ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²	Cinsi	Maliki	Düşünceler ve İşlemin Şekli
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~A~~	~~0~~	~~54~~	~~88~~	~~ARSA~~	~~BEYOĞLU BELEDİYESİ~~	Yoldan İhdas oldu. 12, 22, 23, 24, 25, 28 parseller ile tevhidden k parsel oldu.
	~~F21C25A1A~~	~~3003~~	~~12~~	~~0~~	~~804~~	~~92~~	~~ARSA~~	~~HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.~~	A, 22, 23, 24, 25, 28 parseller ile tevhidden k parsel oldu.
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~21~~	~~0~~	~~168~~	~~65~~	~~BODRUM ZEMİN İKİ NORMAL KATLI ÜÇ DAİRELİ KARGİR APARTMAN~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	Park alanına terk edildi.
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~22~~	~~0~~	~~143~~	~~50~~	~~EV~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	B= 7.46 m² Parka Terk oldu. C= 3.47 m² Yola Terk oldu.
	F21C25A1D	3003	B	0	7	46	PARK	—	Parka Terk
	F21C25A1D	3003	C	0	3	47	YOL	—	Yola Terk
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~22~~	~~0~~	~~132~~	~~57~~	~~EV~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	A, 12, 23, 24, 25, 28 parseller ile tevhidden k parsel oldu.
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~23~~	~~0~~	~~183~~	~~30~~	~~KARGİR DEPO~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	D= 3.97 m² Yola Terk oldu.
	F21C25A1D	3003	D	0	3	97	YOL	—	Yola Terk
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~23~~	~~0~~	~~170~~	~~33~~	~~KARGİR DEPO~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	A, 12, 22, 24, 25, 28 parseller ile tevhidden k parsel oldu.
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~24~~	~~0~~	~~99~~	~~45~~	~~ARSA~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	A, 12, 22, 23, 25, 28 parseller ile tevhidden k parsel oldu.
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~25~~	~~1~~	~~1744~~	~~40~~	~~-~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	E= 10.59 m² Yola Terk oldu. F= 4.92 m² Yola Terk oldu. G= 365.87 m² Yola Terk oldu. J= 32.44 m² Yola Terk oldu. P= 124.17 m² Parka Terk oldu.
	F21C25A1D	3003	E	0	19	59	YOL	—	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	F	0	4	62	YOL	—	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	G	0	365	87	YOL	—	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	J	0	32	44	YOL	—	Yola Terk
	F21C25A1D	3003	P	0	124	17	PARK	—	Parka Terk
	~~F21C25A1D~~	~~3003~~	~~25~~	~~1~~	~~1197~~	~~71~~	~~-~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş.~~	A, 12, 22, 23, 24, 28 parseller ile tevhidden k parsel oldu.
	~~F21C25A1A~~	~~3003~~	~~28~~	~~0~~	~~551~~	~~15~~	~~ARSA~~	~~HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.~~	H= 21.24 m² Yola Terk oldu.
	F21C25A1A	3003	H	0	21	34	YOL	—	Yola Terk
	~~F21C25A1A~~	~~3003~~	~~28~~	~~0~~	~~529~~	~~81~~	~~ARSA~~	~~HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş.~~	A, 12, 22, 23, 24, 25 parseller ile tevhidden k parsel oldu.
	~~F21C25A1D~~ ~~F21C25A1A~~	~~3003~~	~~k~~	~~1~~	~~2998~~	~~67~~	~~-~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HİSS.~~	İfrazen ve taksimen m ve n parseller oldu.
	~~F21C25A1D~~ ~~F21C25A1A~~	~~3003~~	~~m~~	~~0~~	~~8961~~	~~16~~	~~-~~	~~HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HİSS.~~	İfrazen ve taksimen o, p ve r parseller oldu.
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	o	0	90	45	-	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HİSS.	Daha sonra 26 parsel ile tevhid edilmek üzere İfraz edildi.
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	p	0	2014	84	-	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HİSS.	
	F21C25A1D F21C25A1A	3003	r	0	6855	87	-	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HİSS.	
	F21C25A1A	3003	n	0	4037	51	-	HASKÖY DIŞ TİCARET A.Ş. ve HİSS.	İlköğretim alanında kalmaktadır.

ONAY
Kadastro Müdürü a.

Fen Kayıt No:	Düzenleyen: Kadastro Müdürlüğü / ~~Lisanslı Büro~~		Kontrol Eden: Kontrol Memuru	Kontrol Eden: Kont. Mühendisi	Paftasına, Fen Klasörüne, Tescil Tarihi-Yevmiye Numarası ve Megsis'e: İşlenmiştir	Paftasına, Fen Klasörüne, Tescil Tarihi-Yevmiye Numarası ve Megsis'e: Kontrol Edilmiştir.	Belediye Encümeni / ~~İl İdare Encümeni~~ Tarih: No:
Adı Soyadı							..../...../20.... tarih ve ..... Yevmiye Numarası ile tescil edilmiştir.
Tarih							
İmza							

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



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

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

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

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