

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**141 ADET DAİRE, 50 ADET İŞ YERİ,
17 ADET TRAFİKO
EYÜPSULTAN/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2020/4567

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
4.1.1.	TAPU KAYITLARI	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	13
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	13
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	14
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	15
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	16
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	17
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	17
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	17
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	18
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	19
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	21
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	21
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	22



6.3.	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	23
6.3.2.	EYÜPSULTAN İLÇESİ	23
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	25
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	28
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	29
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	29
8.1.1.	SATILIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	29
8.1.2.	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	30
8.1.3.	KİRALIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	30
8.1.4.	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	31
8.1.5.	ULAŞILAN SONUÇ	31
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	33
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	34
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	35
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	35
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	35
8.5.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	35
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	35
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	36
11.BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	36

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 27 Kasım 2020
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 07 Ocak 2021
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 590 - 2020/4567
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Güzeltepe Mahalesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi 858 ada 11 parselde yer alan 208 adet bağımsız bölüm – Eyüpsultan/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 858 ada, 11 parselde, 208 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İmar Durumu	: 858 ada, 11 parsel "Ticaret+Konut 2 Alanı" (KAKS: 1,80) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.. ¹

858 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 141 ADET DAİRE 50 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	311.750.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	333.361.800,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-İmzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-İmzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-İmzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rüzgarlıbahçe Mah., Özalp Çıkmazı No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
TELEFON NO	: (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 20.09.1996
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı Sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı



anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi 858 ada 11 no'lu parselde kayıtlı 141 adet konut, 50 adet iş yeri ve 17 adet trafo alanının pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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.
- Raporunda 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

4.1.1.TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Eyüpsultan

MAHALLESİ : Alibeyköy

ADA : 858

PARSEL : 11

31 KATLI A1 BLOK, 31 KATLI A2 BLOK, 17 KATLI B1 BLOK, 18 KATLI B2 BLOK, 17 KATLI B3 BLOK,17 KATLI B4 BLOK,17 KATLI C1,C2,C3,C4,C5,C6 BLOKLAR, 26 KATLI

NİTELİĞİ : D BLOK, 26 KATLI E1 BLOK, 25 KATLI E2 BLOK, 17 KATLI G1, BLOK 15 KATLI G2 BLOK NUMARALI 17 ADET BETONARME APARTMAN VE ARSASI 2

ARSA

ALANI : 141.596,38 m²

YEVMIYE

NO : 22832

TAPU

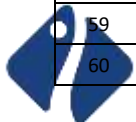
TARİHİ : 6.11.2018

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)
1	A1	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	599142 / 226554208	374,46
2	A1	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	59168 / 226554208	36,98
3	A1	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	65168 / 226554208	40,73
4	A1	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	89008 / 226554208	55,63
5	A1	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	86496 / 226554208	54,06
6	A1	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	56208 / 226554208	35,13
7	A1	7	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	123072 / 226554208	76,92
8	A1	8	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	107760 / 226554208	67,35
9	A1	9	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	126240 / 226554208	78,9
10	A1	10	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	87056 / 226554208	54,41
11	A1	11	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	40416 / 226554208	25,26
12	A1	12	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	68320 / 226554208	42,7
13	A1	13	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	52912 / 226554208	33,07
14	A1	14	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	80976 / 226554208	50,61

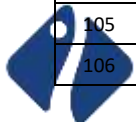


² Kat mülkiyetine geçilmiştir.

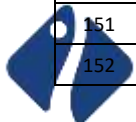
15	A1	15	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	80976 / 226554208	50,61
16	A1	16	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	60304 / 226554208	37,69
17	A1	17	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	55472 / 226554208	34,67
18	A1	18	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	70952 / 226554208	44,35
19	A1	19	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	81040 / 226554208	50,65
20	A1	20	1. KAT	KONUT	104240 / 226554208	65,15
21	A1	22	1. KAT	KONUT	75520 / 226554208	47,2
22	A1	26	1. KAT	KONUT	79968 / 226554208	49,98
23	A1	28	1. KAT	KONUT	79968 / 226554208	49,98
24	A1	32	1. KAT	KONUT	75520 / 226554208	47,2
25	A1	34	1. KAT	KONUT	95712 / 226554208	59,82
26	A1	35	2. KAT	KONUT	101584 / 226554208	63,49
27	A1	50	3.KAT	KONUT	101584 / 226554208	63,49
28	A1	56	3.KAT	KONUT	79968 / 226554208	49,98
29	A1	62	3.KAT	KONUT	75520 / 226554208	47,2
30	A1	63	3.KAT	KONUT	62656 / 226554208	39,16
31	A1	64	3.KAT	KONUT	101584 / 226554208	63,49
32	A1	66	4.KAT	KONUT	76064 / 226554208	47,54
33	A1	79	5.KAT	KONUT	76064 / 226554208	47,54
34	A1	105	7.KAT	KONUT	97120 / 226554208	60,7
35	A1	109	7.KAT	KONUT	97120 / 226554208	60,7
36	A1	115	7.KAT	KONUT	97120 / 226554208	60,7
37	A1	147	10.KAT	KONUT	96608 / 226554208	60,38
38	A1	153	11.KAT	KONUT	96608 / 226554208	60,38
39	A1	157	11.KAT	KONUT	96608 / 226554208	60,38
40	A1	169	12.KAT	KONUT	113664 / 226554208	71,04
41	A1	184	13.KAT	KONUT	69232 / 226554208	43,27
42	A1	195	14.KAT	KONUT	114256 / 226554208	71,41
43	A1	198	14.KAT	KONUT	69488 / 226554208	43,43
44	A1	200	15.KAT	KONUT	97472 / 226554208	60,92
45	A1	205	15.KAT	KONUT	114256 / 226554208	71,41
46	A1	207	15.KAT	KONUT	114256 / 226554208	71,41
47	A1	224	17.KAT	KONUT	97472 / 226554208	60,91
48	A1	232	17.KAT	KONUT	69488 / 226554208	43,43
49	A1	241	18.KAT	KONUT	113664 / 226554208	71,04
50	A1	243	18.KAT	KONUT	113664 / 226554208	71,04
51	A1	244	18.KAT	KONUT	69232 / 226554208	43,27
52	A1	249	19.KAT	KONUT	130704 / 226554208	81,69
53	A1	253	19.KAT	KONUT	130704 / 226554208	81,69
54	A1	259	19.KAT	KONUT	130704 / 226554208	81,69
55	A1	265	20.KAT	KONUT	130704 / 226554208	81,69
56	A1	268	20.KAT	KONUT	79632 / 226554208	49,77
57	A1	273	21.KAT	KONUT	130704 / 226554208	81,69
58	A1	281	21.KAT	KONUT	79632 / 226554208	49,77
59	A1	282	21.KAT	KONUT	79632 / 226554208	49,77
60	A1	283	21.KAT	KONUT	130704 / 226554208	81,69



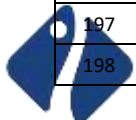
61	A1	289	22.KAT	KONUT	131392 / 226554208	82,12
62	A1	293	22.KAT	KONUT	79920 / 226554208	49,95
63	A1	313	24.KAT	KONUT	131392 / 226554208	82,12
64	A1	316	24.KAT	KONUT	79920 / 226554208	49,95
65	A1	317	24.KAT	KONUT	79920 / 226554208	49,95
66	A1	318	24.KAT	KONUT	79920 / 226554208	49,95
67	A1	320	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	100088 / 226554208	62,56
68	A1	324	1. BODRUM	İŞYERİ/OFİS	28496 / 226554208	17,81
69	A1	325	1. BODRUM	İŞYERİ/OFİS	306544 / 226554208	191,59
70	A1	323	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	177536 / 226554208	110,96
71	A1	322	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	456951 / 226554208	285,59
72	A1	321	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	489762 / 226554208	306,1
73	A2	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	117952 / 226554208	73,72
74	A2	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	126592 / 226554208	79,12
75	A2	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	109008 / 226554208	68,13
76	A2	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	306574 / 226554208	191,61
77	A2	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	49472 / 226554208	30,92
78	A2	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	83936 / 226554208	52,46
79	A2	7	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	98992 / 226554208	61,87
80	A2	8	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	47872 / 226554208	29,92
81	A2	9	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	1174572 / 226554208	734,11
82	A2	10	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	488965 / 226554208	305,6
83	A2	11	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	77424 / 226554208	48,39
84	A2	12	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	77424 / 226554208	48,39
85	A2	13	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	76944 / 226554208	48,09
86	A2	14	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	96128 / 226554208	60,08
87	A2	15	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	78880 / 226554208	49,3
88	A2	16	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	78880 / 226554208	49,3
89	A2	17	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	56272 / 226554208	35,17
90	A2	313	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	66704 / 226554208	41,69
91	A2	312	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	45152 / 226554208	28,22
92	A2	314	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	95680 / 226554208	59,8
93	A2	315	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	100016 / 226554208	62,51
94	A2	316	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	74800 / 226554208	46,75
95	A2	319	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
96	A2	320	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T2	16 / 226554208	0,01
97	A2	321	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T3	16 / 226554208	0,01
98	A2	322	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T4	16 / 226554208	0,01
99	A2	20	1. KAT	KONUT	59728 / 226554208	37,33
100	A2	31	1. KAT	KONUT	93824 / 226554208	58,64
101	A2	38	2. KAT	KONUT	93840 / 226554208	58,65
102	A2	48	3.KAT	KONUT	59728 / 226554208	37,33
103	A2	52	3.KAT	KONUT	93840 / 226554208	58,65
104	A2	65	4.KAT	KONUT	95776 / 226554208	59,86
105	A2	66	4.KAT	KONUT	95776 / 226554208	59,86
106	A2	90	6.KAT	KONUT	116288 / 226554208	72,68



107	A2	95	6.KAT	KONUT	116624 / 226554208	72,89
108	A2	123	9.KAT	KONUT	57872 / 226554208	36,17
109	A2	136	10.KAT	KONUT	57232 / 226554208	35,77
110	A2	221	17.KAT	KONUT	91264 / 226554208	57,04
111	A2	278	22.KAT	KONUT	78304 / 226554208	48,94
112	A2	294	23.KAT	KONUT	98960 / 226554208	61,85
113	A2	305	24.KAT	KONUT	104944 / 226554208	65,59
114	A2	306	24.KAT	KONUT	98960 / 226554208	61,85
115	A2	317	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	1342004 / 226554208	838,75
116	A2	318	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	669426 / 226554208	418,39
117	B1	24	4.KAT	KONUT	145056 / 226554208	90,66
118	B2	34	6.KAT	KONUT	182976 / 226554208	114,36
119	B2	74	14.KAT	KONUT	205152 / 226554208	128,22
120	B2	82	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T5	16 / 226554208	0,01
121	B2	83	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T6	16 / 226554208	0,01
122	B2	84	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T7	16 / 226554208	0,01
123	B3	15	2.KAT	KONUT	109408 / 226554208	68,38
124	B3	50	9.KAT	KONUT	119504 / 226554208	74,69
125	B3	73	14.KAT	KONUT	176944 / 226554208	110,59
126	B3	77	15.KAT	KONUT	206176 / 226554208	128,86
127	B3	81	15.KAT	KONUT	133984 / 226554208	83,74
128	B4	21	3.KAT	KONUT	92848 / 226554208	58,03
129	B4	30	5.KAT	KONUT	92848 / 226554208	58,03
130	B4	44	8.KAT	KONUT	157168 / 226554208	98,23
131	B4	53	10.KAT	KONUT	134880 / 226554208	84,3
132	B4	70	13.KAT	KONUT	114512 / 226554208	71,57
133	B4	73	14.KAT	KONUT	151232 / 226554208	94,52
134	C1	1	1.BODRUM KAT	KONUT	98032 / 226554208	61,27
135	C1	23	3.KAT	KONUT	96800 / 226554208	60,5
136	C1	65	9.KAT	KONUT	106648 / 226554208	66,65
137	C1	79	11.KAT	KONUT	106480 / 226554208	66,55
138	C1	86	12.KAT	KONUT	119392 / 226554208	74,62
139	C1	89	12.KAT	KONUT	119392 / 226554208	74,62
140	C1	90	12.KAT	KONUT	119392 / 226554208	74,62
141	C2	49	6.KAT	KONUT	114016 / 226554208	71,26
142	C2	104	14.KAT	KONUT	119392 / 226554208	74,62
143	C3	3	1.BODRUM KAT	KONUT	51664 / 226554208	32,29
144	C3	67	9.KAT	KONUT	602224 / 226554208	376,39
145	C3	98	13.KAT	KONUT	126160 / 226554208	78,85
146	C3	105	14.KAT	KONUT	126160 / 226554208	78,85
147	C3	107	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	478112 / 226554208	298,82
148	C3	108	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T8	16 / 226554208	0,01
149	C3	109	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T9	16 / 226554208	0,01
150	C3	110	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
151	C3	111	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
152	C3	112	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01



153	C3	113	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
154	C4	22	2.KAT	KONUT	96032 / 226554208	60,02
155	C4	93	13.KAT	KONUT	117376 / 226554208	73,36
156	C5	5	ZEMİN KAT	KONUT	96256 / 226554208	60,16
157	C5	86	12.KAT	KONUT	118720 / 226554208	74,2
158	C5	104	14.KAT	KONUT	119088 / 226554208	74,43
159	C6	5	ZEMİN KAT	KONUT	96048 / 226554208	60,03
160	C6	37	5.KAT	KONUT	96048 / 226554208	60,03
161	C6	44	6.KAT	KONUT	105648 / 226554208	66,03
162	C6	51	7.KAT	KONUT	105648 / 226554208	66,03
163	C6	58	8.KAT	KONUT	105648 / 226554208	66,03
164	C6	65	9.KAT	KONUT	105648 / 226554208	66,03
165	C6	102	14.KAT	KONUT	69072 / 226554208	43,17
166	C6	106	14.KAT	KONUT	118464 / 226554208	74,04
167	D	1	ZEMİN KAT	KONUT	67264 / 226554208	42,04
168	D	2	ZEMİN KAT	KONUT	46032 / 226554208	28,77
169	D	89	11.KAT	KONUT	76160 / 226554208	47,6
170	D	128	15.KAT	KONUT	87136 / 226554208	54,46
171	D	131	16.KAT	KONUT	61360 / 226554208	38,35
172	D	133	16.KAT	KONUT	87136 / 226554208	54,46
173	D	141	17.KAT	KONUT	87136 / 226554208	54,46
174	D	170	21.KAT	KONUT	68176 / 226554208	42,61
175	E1	29	3. KAT	KONUT	75024 / 226554208	46,89
176	E1	37	4.KAT	KONUT	75024 / 226554208	46,89
177	E1	101	12.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
178	E1	117	14.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
179	E1	120	14.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
180	E1	125	15.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
181	E1	128	15.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
182	E1	141	17.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
183	E1	144	17.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
184	E1	145	18.KAT	KONUT	103904 / 226554208	64,94
185	E1	148	18.KAT	KONUT	103904 / 226554208	64,94
186	E1	152	18.KAT	KONUT	101280 / 226554208	63,3
187	E1	156	19.KAT	KONUT	115456 / 226554208	72,16
188	E1	168	20.KAT	KONUT	112528 / 226554208	70,33
189	E1	176	21.KAT	KONUT	112528 / 226554208	70,33
190	E1	190	23.KAT	KONUT	61584 / 226554208	38,49
191	E1	192	23.KAT	KONUT	112528 / 226554208	70,33
192	E2	64	7.KAT	KONUT	87280 / 226554208	54,55
193	E2	130	16.KAT	KONUT	72144 / 226554208	45,09
194	E2	133	16.KAT	KONUT	102464 / 226554208	64,04
195	E2	149	18.KAT	KONUT	102464 / 226554208	64,04
196	E2	152	18.KAT	KONUT	102464 / 226554208	64,04
197	E2	156	19.KAT	KONUT	116800 / 226554208	73
198	E2	173	21.KAT	KONUT	113856 / 226554208	71,16



199	E2	184	22.KAT	KONUT	7116 / 226554208	4,45
200	E2	185	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
201	E2	186	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
202	E2	187	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
203	E2	188	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16 / 226554208	0,01
204	G1	3	1. BODRUM KAT	KONUT	135200 / 226554208	84,5
205	G1	32	5.KAT	KONUT	108064 / 226554208	67,54
206	G2	32	5.KAT	KONUT	108064 / 226554208	67,54
207	G2	37	6.KAT	KONUT	150528 / 226554208	94,08
208	G2	64	10.KAT	KONUT	150528 / 226554208	94,08

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 30.12.2020 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Yanı sıra tarafımızca alınan 16.12.2020 tarihli takyidat belgesi de eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- KM ne çevrilmiştir. (24.05.2019 tarih ve 11794 yevmie no ile)
- Yönetim Planı : 01/11/2018 (06.11.2018 tarih ve 22832 yevmiye no ile)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve cins değişikliği beyanları bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında ve cins değişikliği ise imar kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı

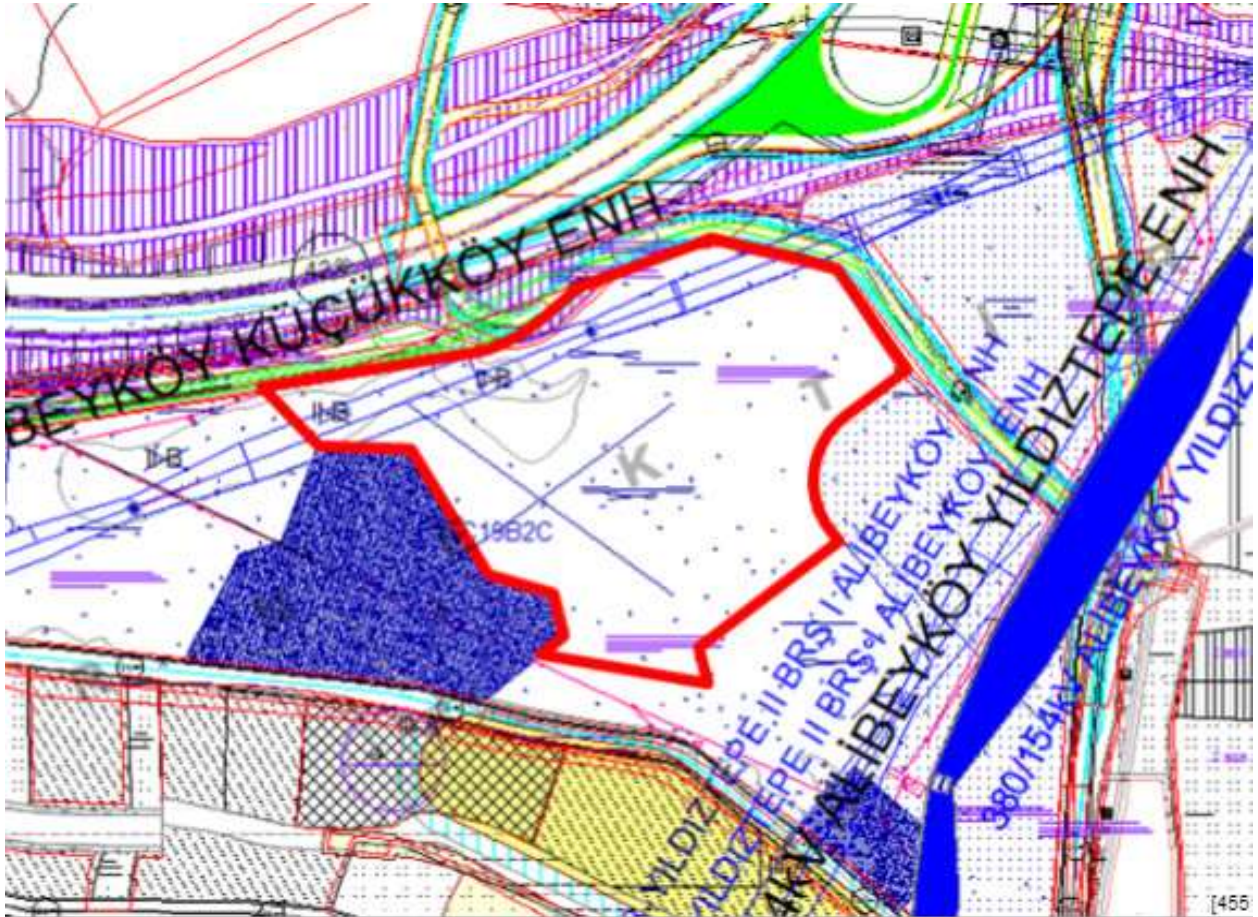


aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde “Konut, işyeri ve trafo alanları” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 19.03.2005 tasdik tarihli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret+Konut 2” alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının ‘Emsal: 1,80, TAKS: 0,40’ şeklinde olduğu öğrenilmiştir.



Ticaret+Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkân, büro, özel kreş, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezi, büfe ve çeşitli hizmet birimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 19.03.2005 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazların ye aldığı bloklara ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

TARİH	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
7.03.2016	858	3	A1	49.896,35	31	311	MESKEN+ İŞYERİ
7.03.2016	858	3	A2	48.818,24	31	311	MESKEN+ İŞYERİ
4.05.2016	858	3	B1	20.687,79	17	81	MESKEN
4.05.2016	858	3	B2	20.687,79	17	81	MESKEN
4.05.2016	858	3	B3	20.687,79	17	81	MESKEN
4.05.2016	858	3	B4	20.687,79	17	81	MESKEN
27.07.2015	858	3	C1	25.123,57	17	106	MESKEN
27.07.2015	858	3	C2	25.123,57	17	106	MESKEN
27.07.2015	858	3	C3	25.123,57	17	106	MESKEN+ İŞYERİ
27.07.2015	858	3	C4	25.123,57	17	106	MESKEN
27.07.2015	858	3	C5	25.123,57	17	106	MESKEN
27.07.2015	858	3	C6	25.123,57	17	106	MESKEN
2.10.2015	858	3	D	39.560,71	26	184	MESKEN
2.10.2015	858	3	E1	41.087,70	26	192	MESKEN
2.10.2015	858	3	E2	39.447,45	25	184	MESKEN
2.10.2015	858	3	G1	21.387,11	17	96	MESKEN
2.10.2015	858	3	G2	18.742,06	15	84	MESKEN
TOPLAM				492.432,2		2322	

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ							
TARİH	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
8.05.2018	858	3	A1	54.113,50	31	325	MESKEN+ İŞYERİ
8.05.2018	858	3	A2	57.033,72	31	322	MESKEN+ İŞYERİ
8.05.2018	858	3	B1	20.687,79	17	81	MESKEN
8.05.2018	858	3	B2	19.731,69	17	84	MESKEN
8.05.2018	858	3	B3	20.687,79	17	81	MESKEN
8.05.2018	858	3	B4	20.687,79	17	81	MESKEN
8.05.2018	858	3	C1	25.123,57	17	106	MESKEN
8.05.2018	858	3	C2	25.123,57	17	106	MESKEN
8.05.2018	858	3	C3	26.540,55	17	113	MESKEN+ İŞYERİ
8.05.2018	858	3	C4	25.123,57	17	106	MESKEN
8.05.2018	858	3	C5	25.123,57	17	106	MESKEN
8.05.2018	858	3	C6	25.123,57	17	106	MESKEN
8.05.2018	858	3	D	39.560,71	26	184	MESKEN
8.05.2018	858	3	E1	41.087,70	26	192	MESKEN
8.05.2018	858	3	E2	38.706,67	25	188	MESKEN
8.05.2018	858	3	G1	20.422,22	17	96	MESKEN
8.05.2018	858	3	G2	18.742,06	15	84	MESKEN
TOPLAM				503.620,04		2361	

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı Bloklara ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivi ve Web Tapu Sisteminde taşınmazlara ait kat irtifakına esas 25.10.2018 tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Seyit Nizam Mahallesi, Gümüşsuyu Davutpaşa Caddesi, 2. Etap Topkapı Merkez Evleri Sitesi, E Blok, 17/1, İç kapı No:1 Zeytinburnu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaş. San. A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ



Taşınmazların yer aldığı Bloklara ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Proje, Kiptaş ile 27 Haziran 2013 tarihinde yapılan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında inşa edilmiştir.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde yer alan 858 ada 11 parselde konumlu, 5. Levent Projesi bünyesindeki A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D, E1, E2, G1 ve G2 Bloklarda bulunan toplam 208 adet bağımsız bölümdür.

858 ada 11 parsel üzerinde 5. Levent Projesi yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde, 5. Levent Sitesi 3. Etabı (inşaat aşamasında), Finanskent Sitesi, Alibeyköy Cep Otogarı, yer yer sanayi tesisi olarak kullanılan yapılar ve 4-5 katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

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



Genel olarak düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle (Metro ve Tramvay gibi) yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Hasdal Kemerburgaz Yolu'na 1,10 km, TEM Otoyolu'na 3 km, Türk Telekom Stadyumu'na 4,1 km, Maslak 8,5 km, Levent, ve FSM Köprüsü 10 km mesafede yer almaktadır.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu olan 858 ada 11 parsel bünyesindeki 5. Levent Projesinde yer almaktadırlar.
- Parsel bünyesinde A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D, E1, E2, G1 ve G2 bloklar olmak üzere toplam 17 adet blok yer almaktadır. Bloklarda A1, A2 ve C3 Blok bünyelerinde ticari alanlar mevcut olup diğer bloklar konut kullanımına sahiptir.
- Proje bünyesinde her blokta muhtelif sayıda bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2.361 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 5. Levent Projesi bünyesinde sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitness center, gym, cardio, spinning, plates stüdyosu, yoga stüdyosu, çok amaçlı stüdyo, kumsallı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk aktivite havuzu, koşu parkuru, yürüyüş Yolları, bisiklet yolları, çocuk oyun parkları, ağaç evler, tematik oyun parkı, kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran-cafeleler, yeme-içme alanları, 5. Levent çarşısı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatro, kır kahvesi, seyir ve oturma terasları, yansıma havuzları, tematik oyun parkı, atölye gibi zengin sosyal alanlar yer almaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı A1 ve A2 Bloklar 6 bodrum, zemin ve 24 normal katlı olmak üzere 31' er katlı olup, A1 Blok bünyesinde 325, A2 Blok bünyesinde 322 adet bağımsız bölüm, B4 Blok 5 bodrum, zemin ve 15 normal katlı olmak üzere 21 katlı olup blok bünyesinde 81 adet bağımsız bölüm, C1 ve C6 Bloklar 2 bodrum, zemin ve 14 normal katlı olmak üzere 17 katlı olup bloklar bünyesinde 106' şar adet bağımsız bölüm, D Blok 3 bodrum, zemin ve 22 normal katlı olmak üzere 26 katlı olup, blok bünyesinde 184 adet bağımsız bölüm, E1 Blok 2 bodrum, zemin ve 23 normal katlı olmak üzere 26 katlı olup, blok bünyesinde 192 adet bağımsız bölüm, E2 Blok 2 bodrum, zemin ve 22 normal katlı olmak üzere 25 katlı olup, blok bünyesinde 188 adet bağımsız bölüm ve G2 Blok bodrum, zemin ve 13 normal katlı olmak üzere 15 katlı olup, blok bünyesinde 84 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 kullanımlı farklı tipte daireler yer almaktadır.
- A1 ve A2 Bloklarda yer alan ticari ünitelerin bazılarında oturma olduğu, diğerlerinin natamam şekilde olduğu görülmüştür. Satış ofisi ile yapılan görüşmede dükkanların natamam olarak satış ve kiralamalarının gerçekleştirildiği/gerçekleştirileceği bilgileri alınmıştır. Bu nedenle natamam dükkanların tamamlanma seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazlardan konut kullanımına sahip gayrimenkullerin iç mekanları benzer özelliklere sahiptir. Salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Mutfak, antre ve hol zeminleri



seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise spo aydınlatmalı asma tavandır. Mutfak dolapları membran kaplama, tezgahı policordur. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavandır. Banyo-WC hacimlerinde lavabo, klozet ve kabinli dus teknesi veya küvet, WC hacminde ise lavabo ve klozet mevcuttur. Pencere dogramaları PVC den mamul ve çift camlıdır. Daire kapıları çelik, iç kapıları ise ahsaptır.

- Rapora konu 141 adet daire ve 50 adet dükkan/ofis kullanımları için kat, kullanım alanı ve tipleri ile ilgili olarak değerlendirme tablosunda detaylı olarak sunulmuştur.
- **Rapora konu olan 17 adet trafo yerleri ile ilgili olarak ekonomik değerleri bulunmadığından değerlendirme dışında bırakılmıştır.**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazların lokasyonu, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesinin 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 talepkar 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 piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı 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 kampanyalarla piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde stabil kalacağı ve daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



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

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

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

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

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

6.3.2. EYÜPSULTAN İLÇESİ

Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulunduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir.



Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropoliten alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibarıyla insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüp İlçesi kırsal alanının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır.



6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Yakın çevresinde yoğun konut arzının bulunması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Reklâm kabiliyeti,



- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması,
- Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerine yakınlığı,
- Mevcut ve planlamakta olan büyük toplu ulaşım projelerinin ve metro hatlarının kesişim noktasında 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.

Satılık Konut Emsalleri

1. 5. Levent projesinde yer alan 24. katta konumlu, brüt 130 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 1.350.000,-TL (10.385,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 534 301 05 81)
2. 5. Levent projesinde yer alan 20. katta konumlu, brüt 100 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 1.250.000,-TL (12.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 534 369 85 42)
3. 5. Levent projesinde yer alan 17. katta konumlu, brüt 100 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 1.275.000,-TL (12.750,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 533 515 86 76)
4. 5. Levent projesinde yer alan 6. katta konumlu, brüt 186 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 2.300.000,-TL (12.366,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kira bedelinin 7.000 TL olacağı öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi / 0 542 639 30 93)
5. 5. Levent projesinde yer alan 12. katta konumlu, brüt 194 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 2.400.000,-TL (12.371,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 350 06 33)
6. 5. Levent projesinde yer alan 2. katta konumlu, brüt 196 m² alana sahip, 4+1 kullanımlı daire 2.575.000,-TL (13.138,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 139 46 94)



7. 5. Levent projesinde yer alan 22. katta konumlu, brüt 83 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 1.100.000,-TL (13.253,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 346 13 88)
8. 5. Levent projesinde yer alan 2. katta konumlu, brüt 74 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 1.050.000,-TL (14.189,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kira bedelinin 3.250 TL olacağı öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi / 0 532 725 08 45)

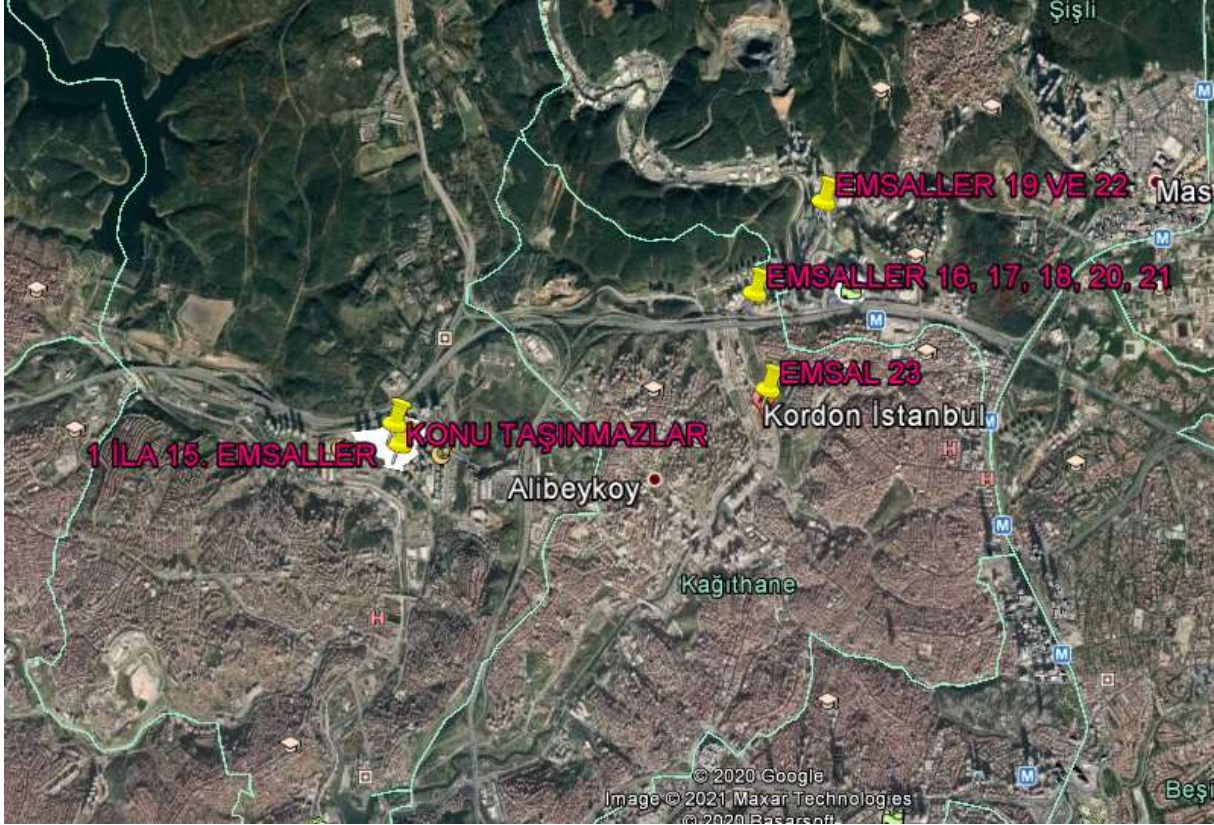
Kiralık Konut Emsalleri

9. 5. Levent projesinde yer alan 21. Katta konumlu, brüt 73 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 3.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 536 701 28 80)
10. 5. Levent projesinde yer alan 17. Katta konumlu, brüt 93 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 4.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 532 205 68 64)
11. 5. Levent projesinde yer alan 10. Katta konumlu, brüt 112 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 4.750,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 554 596 67 07)
12. 5. Levent projesinde yer alan 2. Katta konumlu, brüt 130 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 5.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 543 315 08 06)
13. 5. Levent projesinde yer alan 2. Katta konumlu, brüt 186 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 7.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 532 391 11 24)
14. 5. Levent projesinde yer alan 15. Katta konumlu, brüt 188 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 7.250,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 532 350 06 33)
15. 5. Levent projesinde yer alan 10. Katta konumlu, brüt 213 m² alana sahip, 4+1 kullanımlı daire 9.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 534 327 65 26)



Satılık Dükkan Emsalleri

16. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Porta Vadi Projesinde yer alan 1.051 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin kira bedelinin yaklaşık 100.000 TL/Ay civarında olacağı beyan edilmektedir. (23.787,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 533 310 58 53)
17. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Porta Vadi Projesinde yer alan 350 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 10.500.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin kira bedelinin yaklaşık 45.000 TL/Ay civarında olacağı beyan edilmektedir. (30.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 553 178 25 82)
18. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Porta Vadi Projesinde yer alan 1.350 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 41.000.000,-TL bedelle satılıktır. (30.370,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 533 164 34 34)
19. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Vadi 27stanbul Projesinde yer alan 300 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 11.500.000,-TL bedelle satılıktır.(38.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 533 091 83 30)



Kiralık Dükkan Emsalleri

20. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Porta Vadi Projesinde yer alan 450 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 45.000,-TL/ay bedelle satılıktır. (100,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0 532 524 11 84)
21. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Porta Vadi Projesinde yer alan 450 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 50.000,-TL/ay bedelle satılıktır. (111,11,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0 538 976 49 19)



22. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Vadi İstanbul Projesinde yer alan 324 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 37.500,-TL/ay bedelle satılıktır.(115,74,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0 532 413 0 72)
23. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Kordon İstanbul Projesinde yer alan 100 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 10.000,-TL/ay bedelle satılıktır. (100,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0 532 718 04 78)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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



8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

8.1.1. SATILIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10	11	12	13
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	130	100	100	186	194	196	83	74
İstenen Fiyat (TL)	1.350.000	1.250.000	1.275.000	2.300.000	2.400.000	2.575.000	1.100.000	1.050.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.242.000	1.150.000	1.173.000	2.116.000	2.208.000	2.369.000	1.012.000	966.000
Birim Değer (TL/m ²)	9.555	11.500	11.730	11.375	11.380	12.085	12.195	13.055
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	9.555	11.500	11.730	11.375	11.380	12.085	12.195	13.055
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	11.040							



Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan benzer özelliklere sahip satılık konut emsalleri araştırılmıştır. Emallerin pazarlık payları dikkate alınarak düzeltilmiş birim m² değerleri **11.040,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Ancak bu m² birim değer baz m² birim değer olarak dikkate alınmış, konutların büyük-küçük alanlı olması vb nedeniyle alan düzeltmeleri eklenerek m² birim değerleri belirlenmiştir.

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre konut nitelikli toplam 141 adet bağımsız bölümün pazar değerleri toplamı 219.970.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.2. SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	16	17	18	19
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	1.051	350	1.350	300
İstenen Fiyat (TL)	25.000.000	10.500.000	41.000.000	11.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	20.000.000	8.400.000	32.800.000	9.200.000
Birim Değer (TL/m ²)	19.029	24.000	24.296	30.667
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	-15%	0%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	16.175	20.400	24.296	23.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	20.968			

Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve benzer proje konseptine sahip olan sitelerde yer alan benzer özelliklere sahip satılık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak birim m² değeri **20.968,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Proje bünyesindeki dükkanların cephelerine göre bu m² birim değerine düzeltmeler uygulanmıştır.

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre dükkan nitelikli toplam 50 adet bağımsız bölümün pazar değerleri toplamı 91.780.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.3. KİRALIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	9	10	11	12	13	14	15
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	73	93	112	130	186	188	213
İstenen Fiyat (TL)	3.500	4.000	4.750	5.500	7.000	7.250	9.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	3.150	3.750	4.275	4.950	6.300	6.500	8.000
Birim Değer (TL/m ²)	43	40	38	38	34	35	38
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	43	40	38	38	34	35	38
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	38						



Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan benzer özelliklere sahip kiralık konut emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak düzeltilmiş birim m² değeri **38,-TL/m²/ay** olarak hesaplanmıştır. Bu birim değer baz m² birim değer olup taşınmazların alanları ve kat şerefiyelerine göre düzeltmeler uygulanmıştır.

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre konut nitelikli toplam 141 adet bağımsız bölümün aylık kira değerleri toplamı 757.000,-TL ve yıllık kira değerleri toplamı ise 9.084.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.4. KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	450	450	324	100
İstenen Fiyat (TL)	45.000	50.000	37.500	10.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	42.500	45.000	30.000	9.000
Birim Değer (TL/m ²)	94	100	93	90
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	85	91	85	82
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	86			

Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve benzer proje konseptine sahip olan sitelerde yer alan benzer özelliklere sahip kiralık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim m² değeri **86,-TL/m²/ay** olarak hesaplanmıştır. Bu m² birim değeri baz m² birim değeri olup taşınmazların alanları, eklenti alanları ve cephelerine göre düzeltme uygulanmıştır.

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre dükkan nitelikli toplam 50 adet bağımsız bölümün aylık kira değerleri toplamı 376.500,-TL ve yıllık kira değerleri toplamı ise 4.518.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.5. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payları dahil Pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	141	20.821,74	219.970.000	757.000	9.084.000
Ticari	50	8.572,29	91.780.000	376.500	4.518.000
TOPLAM	191	29.394,03	311.750.000	1.133.500	13.602.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

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

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

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

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

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



Konutlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 4	7.000	84.000	2.300.000	0,037
Emsal 8	3.250	39.000	1.050.000	0,037
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			0,037	

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Konutların Değer Hesabı

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre konut nitelikli toplam 141 adet bağımsız bölümün direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan pazar değerleri toplamı 245.505.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	100.000	1.200.000	25.000.000	0,048
Emsal 2	45.000	540.000	10.500.000	0,051
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			0,050	

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Dükkanların Değer Hesabı

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre dükkan nitelikli toplam 50 adet bağımsız bölümün direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan pazar değerleri toplamı ise 90.355.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	141	20.821,74	245.505.000
Ticari	50	8.572,29	90.355.000
TOPLAM	191	29.394,03	335.860.000

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	311.750.000
Gelir Yaklaşımı	335.860.000
Uyumlaştırılmış Değer	311.750.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi



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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **311.750.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup 141 adet konut ve 50 adet dükkan olmak üzere toplam 191 adet bağımsız bölüm için hesap ve takdir edilen aylık kira değerleri toplamı 1.133.500,-TL ve yıllık kira değerleri toplamı ise 13.602.000,-TL'dir.

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

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



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

858 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 141 ADET DAİRE 50 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	311.750.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	333.361.800,-TL

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

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

KDV oranı 150 m² altındaki konutlar için %1, diğer gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2021

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2020)

11.BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Konut ve İşyeri" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

e-İmzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-İmzalıdır.

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

e-İmzalıdır.

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

