

**EGEYAPI AVRUPA
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**CER İSTANBUL YEDİKULE PROJESİ
(33 ADET ASMA KATLI İŞYERİ)
FATİH/ İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2556

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	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.2.1	TAKYİDATLAR İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
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	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	14
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	21
6.3	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.1	İSTANBUL İLİ	22
6.3.2	FATİH 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	27
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	0
8.2.1	ULAŞILAN SONUÇ	1
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	3
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	3
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ...	4
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.	4
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	4
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	4
8.4.5	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	4
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	5

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 19 Kasım 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 795 - 2025/2556
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Yedikule Mahallesi, Yedikule Bucakbaşı Sokak, Cer İstanbul Yedikule Projesi, T1 ve T1A Blok No: 13/F, 33 Adet Dükkan Fatih/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Tapu Kayıtları
İmar Durumu	: Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

2384 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN T1 ve T1A BLOKLARDA KONUMLU 33 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	660.143.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	792.171.600,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı / Kontrolör	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Halime BÜYÜKÜNLÜER (SPK Lisans Belge No: 406998)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

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



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak D Blok No: 3, İç Kapı No:8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 200.000.000,-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.

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 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, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin 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 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Fatih
MAHALLESİ : İmrahor İlyas Bey
ADA : 2384
PARSEL : 7
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Yedikule İstasyon ve Müştemilatı
YÜZÖLÇÜMÜ : 40.945,86 m²
GİRİŞ : Bkz. Tablo
YEVMIYE NO : 27298
TAPU TARİHİ : 09.08.2024

GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA		CİLT NO	SAYFA NO	UAVT NO
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	1	Asma Katlı İşyeri	2206	/ 377050	16	1550	5246657216
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	2	Asma Katlı İşyeri	1621	/ 377050	16	1551	5469677230
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	3	Asma Katlı İşyeri	1745	/ 377050	16	1552	5360387467
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	4	Asma Katlı İşyeri	3020	/ 377050	16	1553	5463249077
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	5	Asma Katlı İşyeri	1584	/ 377050	16	1554	5090420091
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	6	Asma Katlı İşyeri	1502	/ 377050	16	1555	5244967823
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	7	Asma Katlı İşyeri	1891	/ 377050	16	1556	5413989392
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	8	Asma Katlı İşyeri	1752	/ 377050	16	1557	5049124570
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	9	Asma Katlı İşyeri	2106	/ 377050	16	1558	5113542186
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	10	Asma Katlı İşyeri	1661	/ 377050	16	1559	5221652521
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	11	Asma Katlı İşyeri	1944	/ 377050	16	1560	5134129989
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	12	Asma Katlı İşyeri	1874	/ 377050	16	1561	5454963231
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	13	Asma Katlı İşyeri	2526	/ 377050	16	1562	5386433980
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	14	Asma Katlı İşyeri	1352	/ 377050	16	1563	5363243444
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	15	Asma Katlı İşyeri	1777	/ 377050	16	1564	5393025027
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	16	Asma Katlı İşyeri	1208	/ 377050	16	1565	5358265386
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	17	Asma Katlı İşyeri	2021	/ 377050	16	1566	5173082032
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	18	Asma Katlı İşyeri	1774	/ 377050	16	1567	5167741338
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	19	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	2159	/ 377050	16	1568	5358860152
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	20	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	3338	/ 377050	16	1569	5005349179
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	21	Asma Katlı İşyeri	1398	/ 377050	16	1570	5191059269
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	22	Asma Katlı İşyeri	1398	/ 377050	16	1571	5005948160
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	23	Asma Katlı İşyeri	1710	/ 377050	16	1572	5013112569
T1-A G	ZEMİN KAT	1	Asma Katlı İşyeri	1379	/ 377050	16	1573	5074269662
T1-A G	ZEMİN KAT	2	Asma Katlı İşyeri	1365	/ 377050	16	1574	5023778128

T1-A G	ZEMİN KAT	3	Asma Katlı İşyeri	1366	/	377050	16	1575	5464536530
T1-A G	ZEMİN KAT	4	Asma Katlı İşyeri	1544	/	377050	16	1576	5286213367
T1-A G	ZEMİN KAT	5	Asma Katlı İşyeri	1107	/	377050	16	1577	5077397361
T1-A G	ZEMİN KAT	6	Asma Katlı İşyeri	1616	/	377050	16	1578	5265180173
T1-A G	ZEMİN KAT	7	Asma Katlı İşyeri	1616	/	377050	16	1579	5171199937
T1-A G	ZEMİN KAT	8	Asma Katlı İşyeri	1617	/	377050	16	1580	5062446041
T1-A G	ZEMİN KAT	9	Asma Katlı İşyeri	1875	/	377050	16	1581	5297321100
T1-A G	ZEMİN KAT	10	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	4859	/	377050	16	1582	5099161365

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 02.12.2025 tarihi itibarıyla temin edilen ve örneği ekte sunulan T1 Giriş bloğa ait tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur. T1-A-G Bloğa ait tapu kayıtları temin edilememiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (07.08.2017 tarih ve 15267 yevmiye)
- LOJMAN VE ATELYE BÜROLARI 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 19/09/2005 YEV: 8873 (19.09.2025 tarih ve 8873 yevmiye)
- PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 M2 LİK KISIM 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 01/03/2005 TAR. YEV: 1586 (01.03.2005 tarih ve 1586 yevmiye)
- PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 M2 LİK KISIM 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 22/06/2005 TARİH YEV: 5976 (22.06.2005 tarih ve 5976 yevmiye)
- Yönetim Planı : 07/08/2024 (09.08.2024 tarih ve 27298 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (Lethar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ) (01.06.2020 tarih ve 11189 yevmiye)

4.2.1 TAKYİDATLAR İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde yönetim planı, riskli yapı beyanı, korunması gerekli kültür varlığı beyanı ile resmi kurumlar lehine kira şerhi bulunmaktadır.

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. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269)

Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar

üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

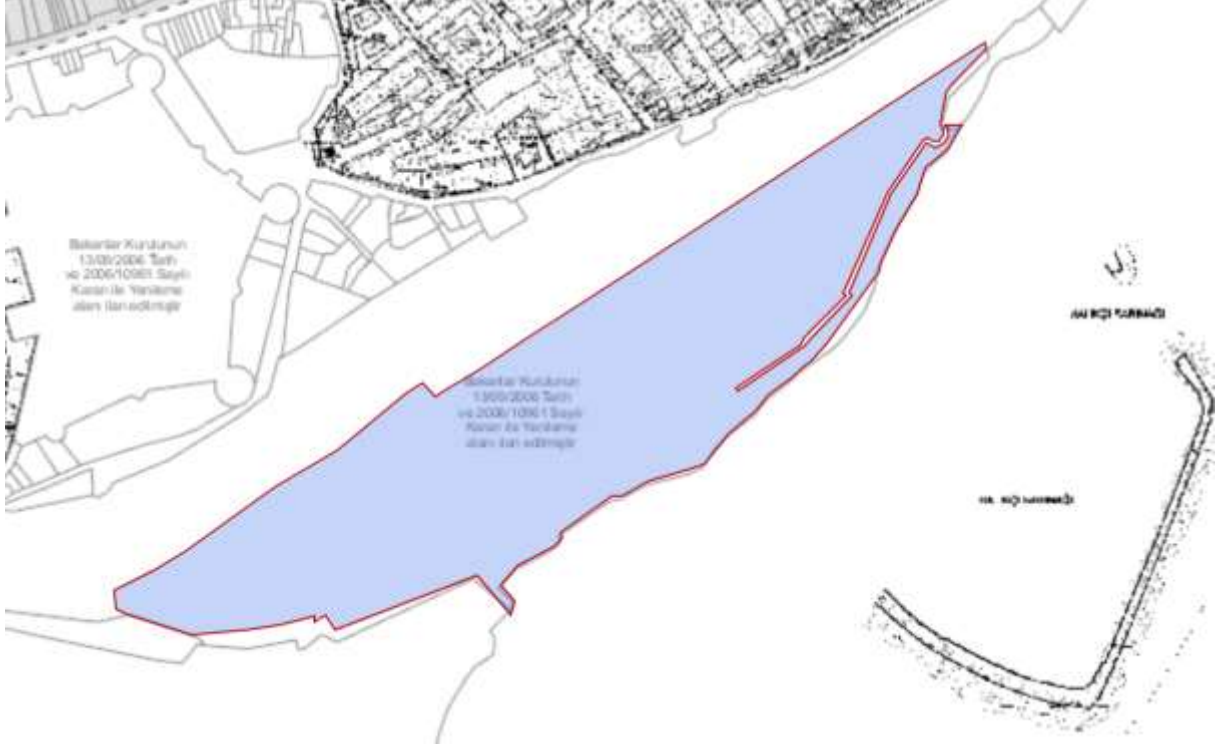
Bütün bu hususlar dikkate alındığında parsel üzerindeki beyanların taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmediği ve taşınmazın GYO portföyünde “İŞYERİ” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde kurulan temaslarda değerlemeye konu taşınmazın 30.12.2011 tasdik tarihli Mer`i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ve Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar, korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartlarıyla bölge dokusu ve `Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1.derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanları) Silüetine` aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, E:0,75 yapılaşma koşulları aşılmama şartı ile `Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanı` olarak belirlenen sahada kaldığı şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca dosyasında yapılan incelemelerde İstanbul 2 No`lu Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun; 16.02.2016 tarihli ve 1415 sayılı kararında 2384 ada 7 parselle ilişkin yenileme avan projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna karar verdiği görülmüştür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 29.06.2016 tarihli yazısında ise konu gayrimenkul hakkında, 2. grup yenileme alanı, 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi incelendiğinde; 30.12.2011 tasdik tarihli mer`i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Fatih 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi; 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında Kanunun 2. Maddesi ve yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanunun

uygulama yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince, 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı belirtilmektedir.

Parsel 09.06.2006 tarih ve 2006/70 sayılı Fatih Belediyesi Meclis kararı, 13.07.2006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı olarak belirlenmiş, 13.09.2006 tarih 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır.



4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 11.04.2017 tarih ve 2017/E.2777 sayılı T1 Blok için düzenlenmiş restorasyon ruhsatı,
- 03.01.2019 tarih ve 2019/E.152640 sayılı T1 Blok için düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatı,
- 25.04.2022 tarih ve 2022/7944 sayılı T1 Blok için düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatı,
- 02.06.2022 tarih ve 2022/10296 sayılı T1 Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı,

- 12.12.2022 tarih ve 2022/22977 sayılı T1 Blok için düzenlenmiş tadilat ruhsatı,
- 27.11.2023 tarih ve 2023/23320 sayılı T1 Blok için düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatı,
- 17.12.2025 tarih ve 2025/129452 sayılı T1 Blok için düzenlenmiş tadilat ruhsatı (tüm taşınmazlar tek bağımsız bölüm olarak düzenlenmiş),
- 23.11.2022 tarih ve 2022/72349 sayılı kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi ve Fatih Belediyesi),

Ayrıca dosyasında T1 Blok ile ilgili yer alan kurul kararlarının tarih, karar no ve özetleri kronolojik sıralamasıyla bilgi amaçlı aşağıda belirtilmiş ve ekler bölümünde sunulmuştur.

12.11.2020 Tarih 4954 No Kurul Kararı

T1-A yapısının T1; T1-B yapısının da T1-A olarak değiştirilmesine; bu doğrultuda 13.08.2020 tarih ve 4833 sayılı kararımızın gerekliliklerinin yerine getirilmesine karar verildi.

21.01.2021 Tarih 5123 No Kurul Kararı

T1 binasında ortaya çıkarılan Bizans Devri sarnıcı olduğu ifade edilen yeraltı yapı içerisinde yer alan kalıntıların haricindeki, kalıntı rölöveleri uygun bulunan kalıntıların İlgili Müze denetiminde kaldırılabilmesine, Bizans Devri'ne ait sarnıç yapısı ve içindeki kalıntılara dair nihai kararın verilebilmesi için alandaki kazı çalışmalarının ivedilikle tamamlanmasına, sarnıcın güncel durumunu ve kesin sınırları içeren kalıntı rölövesinin hazırlanarak kazı sonuç raporu ile birlikte kurula iletilmesine karar verildi.

06.04.2022 Tarih 9293 No Kurul Kararı

T1 blokta devam eden kazı çalışmalarına yönelik kurula sunulan 31.12.2021 tarih ve 03.03.2022 tarihli müze ara raporlarından bilgi alınmasına karar verildi.

06.07.2022 Tarih 9852 No Kurul Kararı

T1 – T1A blok yapısına yönelik sunulan restorasyon tadilat projesinin sarnıç kalıntıları ile ilişkisinin anlaşılmaması sebebiyle uygun olmadığına, 28.09.2021 tarih 8374 sayılı karar gereklerinin yerine getirilmesine, iletilen müze, yangın, konservasyon, sanat tarihi, statik teknik raporlarından bilgi alınmasına karar verildi.

17.08.2022 Tarih 9979 No Kurul Kararı

A1, A2, A3, B ve C blok yapıları ve mescit yapısına ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinde sakınca olmadığına, T1 Blok yapısında devam eden kazı çalışmalarına yönelik kurula sunulan 05.07.2022 tarihli müze ara raporundan bilgi alınmasına karar verildi.

07.09.2022 Tarih 10076 No Kurul Kararı

T1 – T1A blok yapısında ortaya çıkarılan ve kurula sunulan kalıntı rölövesi, röleve dönem analiz, malzeme analiz, rölöve analiz paftaları ile kaldırılması önerilen kalıntılar paftasının uygun olduğuna, uygulamaların ilgili müze denetiminde yapılmasına, T3 blok yapısına yönelik restorasyon tadilat projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildi.

05.10.2022 Tarih 10239 No Kurul Kararı

T1 – T1A blok yapılarına ait restorasyon tadilat projesi, plan paftası, kesit-görünüş detay paftası, onaylı avan projesi ve restorasyon projesindeki kontur ve gabarisi ile uyumlu olduğu, yapı içerisinde yer alan kalıntıların korunduğu, müdahale paftasının düzeltmelerle uygun olduğuna, sanat tarihi, konservasyon ve yangın raporlarından bilgi alınmasına, uygulamanın müellif mimar sorumluluğunda, KUDEB denetiminde yapılmasına karar verildi.

07.06.2023 Tarih 11733 No Kurul Kararı

T1 – T1A blok yapısında devam eden kazı çalışmalarına ilişkin konunun ayrıntılı değerlendirilebilmesi için yerinde inceleme yapılmasına karar verildi.

20.06.2023 Tarih 11835 No Kurul Kararı

T1 – T1A blok yapısı alanında bulunan kalıntılardaki imalatlara ilişkin ilgili müze müdürlüğünce hazırlanacak raporun kurula iletilmesine karar verildi.

13.09.2023 Tarih 12218 No Kurul Kararı

T1 – T1A blok yapısı alanında ortaya çıkan sarnıç kalıntısının 1. derece koruma grubu olarak belirlenmesine, tescil fişinin uygun olduğuna, ortaya çıkarılan kuyunun sarnıç kalıntısının devamı niteliğinde olduğundan kaldırılmasına ilişkin talebin uygun olmadığına, rölövesinin hazırlanarak kurula iletilmesine, sarnıç kalıntısında bulunan imalatlara ilişkin ilgili müze müdürlüğünce hazırlanacak raporun kurula iletilmesine karar verildi.

25.10.2023 Tarih 12492 No Kurul Kararı

T1 – T1A blok yapısı alanında ortaya çıkan sarnıç kalıntısındaki imalatlara ilişkin iletilen müze raporundan bilgi alınmasına, T1 – T1A blok yapısında yürütülen uygulamaların onaylı restorasyon projesi doğrultusunda müellif mimar sorumluluğunda ve ilgili KUDEB denetiminde, zemin altı uygulamalarının ilgili müze denetiminde yapılmasına karar verildi.

13.12.2023 Tarih 12732 No Kurul Kararı

Taşınmaza (parşel) ilişkin iletilen müze raporundan bilgi alınmasına, 13.09.2022 tarih ve 12218 sayılı kararımız ile tescillenen kuyuya ait rölöve ve müdahale önerilerini içeren konservasyon raporunun hazırlanarak kurulumuza iletilmesine karar verildi.

18.09.2024 Tarih 14080 No Kurul Kararı

Taşınmaza ilişkin kurula sunulan müze sonuç raporundan bilgi alınmasına, 13.09.2022 tarih ve 12218 sayılı karar ile tescil edilen kuyuya ilişkin hazırlanacak konservasyon raporunun ve rölövesinin iletilmesine karar verildi.

30.07.2025 Tarih 15598 No Kurul Kararı

T1-T1A, T2, T3 blok yapılarına ilişkin konunun yerinde incelenmesine karar verildi.

12.08.2025 Tarih 15650 No Kurul Kararı

T1-T1A, T2, T3 blok yapılara ilişkin restorasyon tadilat projelerinin uygun olduğu, mimari sorumluluğunun KUDEB denetiminde yapılmasına, parşelde yapılacak uygulamaların Kurul izni olmadan yapılmaması hususunun ilgililerine hatırlatılmasına karar verildi.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

4708 sayılı yapı denetim kanununun 1. maddesine göre yapı denetimine tabi değildir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkullere ait 24.11.2027 tarihli Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşai faaliyetlerin devam ettiği ve mevcut süreçleri dikkate alındığında tekrar ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum oluşabileceği öngörülmektedir.

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 gayrimenkullere ile 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

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 09.08.2024 tarihinde kat irtifakı tesisi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne geçmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

02.08.2013 tarih ve 27674 sayılı İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesine göre; şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yüklenici: Pilot Ortak Ege Yapı Ltd. Şti. %30, Özel Ortak Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti.

%24, Özel Ortak Sena Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş. %23, Özel Ortak Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti %23 'tür.

Sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu teklifinde belirtilmiş olduğu gibi; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKŞTG) olarak öngördüğü 302.680.000,00 TL + KDV (ÜçyüzikimilyonaltıyüzseksenbinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %35,01 (Yüzdeotuzbeşvirgülsıfırbir) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 105.968.270,00 TL +KDV (YüzbeşmilyonaltmışsekizbinikiyüzyetmişTürkLirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %64,99 (Yüzdealtmışdörtvirgüldoksandokuz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 196.711.730,00 TL+ KDV (YüzdoksanalıtmilyonyediyüzonbirbinyediyüzotuzTürkLirası)'dır. 24.05.2017 tarih ve 11328 numaralı Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesine göre; yazılı hükümler sonucunda Buktör Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin, Metropolist Yapı Ltd. Şti'nin, Sena Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.'nin ortaklıkta hiçbir hissesi kalmamış ve bu kapsamda ortaklıktan çıkarılmıştır. Bu durumda adi ortaklığın ünvanı Ege Yapı A.Ş. - Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiştir.

Yeniden düzenleme sonrası yeni pay oranları: %52 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.,%1 Ege Yapı A.Ş, %47 Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak tadil edilmiştir.

21 Aralık 2023 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde sayfa 11, 5. madde, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'nin, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir" ibaresi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, Yedikule Bucakbaşı Sokak üzerinde yer alan ve 2384 ada 7 nolu parsel üzerinde konumlu Cer İstanbul Projesi bünyesindeki T1 ve T1-A Blok'ta yer alan 1 ila 33 bağımsız bölüm nolu dükkanlardır.



Kennedy Caddesi kenarındaki surlar ile eski Yedikule CER Atölyesi Tren Servis Yolu arasında kalan bölgede ve eski TCDD CER Atölyeleri`nin olduğu alanda planlanan projenin yakın çevresinde sahil bandında yer alan park alanları, tarihi sur kalıntıları ve etrafındaki Yedikule Zindanları gibi tarihi yapılar, iç kesimlerde 3 - 4 katlı zemin katları kısmen dükkan olarak kullanılan yapılar, sahil bandında balıkçı barınakları, limanlar (Zeyport vd), Yenikapı Miting Alanı ve yeni inşa edilmiş ya da inşa edilmekte olan nitelikli konut projeleri (Yedi Mavi Konut Projesi, Büyükyalı Konut Projesi, Pruva 34 Konut Projesi vd) bulunmaktadır.

Sahil yolu (Kennedy Caddesi) üzerinde Yenikapı - Bakırköy İstikametinde ilerlerken sağa ayrılan Genç Osman Caddesi`ne girilir ve 300 m sonra sağdaki BP Akaryakıt İstasyonu`na gelmeden sağa ayrılan Gültekin Sokağa dönülerek 200 m ileride yer alan proje alanına ulaşım sağlanır.

Proje Marmaray Kazlıçeşme İstasyonu`na 800 m, Yenikapı İDO İskelesi`ne 2,5 km, Avrasya Tüneli`ne 3 km, Atatürk Havalimanı`na 14 km, Boğaziçi Köprüsü`ne 16 km, İstanbul 3. Havalimanı`na ise yaklaşık 50 km mesafede yer almaktadır.

Marmaray İstasyonu`na yakın olması sebebiyle toplu taşıma ve Sahil hattında yer alması sebebiyle de deniz ulaşımı alternatifleri ile birlikte Sahil Yolu ile Avrasya Tüneli`ne, Genç Osman Caddesi üzerinden E-5 (D-100) Karayolu`na rahat ulaşılabilir konumda olan proje ayrıcalıklı lokasyona sahiptir. Bölgede tüm altyapı hizmetleri mevcuttur.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konusu taşınmazların yer aldığı Cer İstanbul Projesi; 40.945,86 m2 yüzölçümlü olan 2384 ada, 7 nolu parsel üzerinde 4A, 5C ve 5D yapı sınıflarında ve ayrık nizamda inşa / restore edilmekte veya edilmiş olan 11 adet bloktan (A1, A2, A3, B, C, Mescit, T1, T2, T3, T5 ve T6) oluşmaktadır. Site bünyesinde 147 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır. T1 Blok; 5D yapı sınıfında inşa edilmektedir.
- İlgili inşai faaliyetleri devam eden site bünyesinde tamamlandığında, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, çok amaçlı spor salonu, kapalı spor salonu, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, süs havuzu, kapalı ve açık otopark alanın ve 24 saat güvenlik hizmetlerinin bulunacağını belirtmiştir.
- T1 Blok bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlıdır. T1 ve T1A olmak üzere 2 adet giriş tasarlanmıştır. T1 Giriş bünyesinde 23 adet dükkan, T1-A Giriş bünyesinde ise 10 adet dükkan olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Taşınmazlara ait kat kullanım alanı, tip vb. bilgiler ile projedeki alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	1	71	121
	1. ASMA KAT		50	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	2	53	98
	1. ASMA KAT		45	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	3	57	104
	1. ASMA KAT		47	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	4	93	151
	1. ASMA KAT		58	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	5	55	97
	1. ASMA KAT		42	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	6	53	93
	1. ASMA KAT		40	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	7	70	118
	1. ASMA KAT		48	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	8	66	111
	1. ASMA KAT		45	

T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	9	80	134
	1. ASMA KAT		54	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	10	80	134
	1. ASMA KAT		54	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	11	80	134
	1. ASMA KAT		54	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	12	78	130
	1. ASMA KAT		52	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	13	95	161
	1. ASMA KAT		66	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	14	47	86
	1. ASMA KAT		39	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	15	64	111
	1. ASMA KAT		47	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	16	44	77
	1. ASMA KAT		33	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	17	74	128
	1. ASMA KAT		54	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	18	66	108
	1. ASMA KAT		42	
T1 GİRİŞ	BODRUM KAT	19	65	213
	ZEMİN KAT		74	
	1. ASMA KAT		74	
T1 GİRİŞ	BODRUM KAT	20	253	327
	ZEMİN KAT		37	
	1. ASMA KAT		37	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	21	46	92
	1. ASMA KAT		46	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	22	46	92
	1. ASMA KAT		46	
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	23	38	165
	1. ASMA KAT		127	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	1	54	105
	1. ASMA KAT		44	
	2. ASMA KAT		7	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	2	54	105
	1. ASMA KAT		44	
	2. ASMA KAT		7	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	3	54	105
	1. ASMA KAT		44	
	2. ASMA KAT		7	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	4	58	118
	1. ASMA KAT		45	
	2. ASMA KAT		15	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	5	43	86
	1. ASMA KAT		43	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	6	66	139



	1. ASMA KAT		55	
	2. ASMA KAT		18	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT		66	
	1. ASMA KAT	7	55	139
	2. ASMA KAT		18	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT		66	
	1. ASMA KAT	8	55	140
	2. ASMA KAT		19	
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT		73	
	1. ASMA KAT	9	70	162
	2. ASMA KAT		19	
T1-A GİRİŞ	BODRUM KAT		204	
	ZEMİN KAT	10	338	731
	1. ASMA KAT		189	
TOPLAM				4.815

- Halihazırda inşai faaliyetlerin devam ettiği yapıda taşınmazların zeminleri brüt beton, duvarları kaba sıvalı veya sıvasız, tavanları çeliktir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazların lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,

- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

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 FATİH İLÇESİ

Fatih İlçesi, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbulun merkez ilçesi. Valilik,



büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15,62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Kaliteli kentsel ve mimari tasarım,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Sahil hattında yer alması,
- Tarihi ve eski eser niteliği taşıyan alanda gerçekleştiriliyor olması,
- Tarihi ve modern unsurları barındıran örneğine az rastlanır nitelikte tasarlanmış proje olması,
- Sur üzerinden geniş Marmara Denizi manzarasının mevcudiyeti.
- Kat irtifakının kurulmuş olması.

Olumsuz etkenler:

- Proje alanının sur dibinde olması ve inşaat aşamasında ortaya çıkabilecek buluntularla inşaat süresinin uzama ihtimalinin mevcudiyeti,
- 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 gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri

1. Taşınmazlara yakın konumda sahil hattında Yedi Mavi Projesi'nde yer alan, asma katta brüt 85 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 255 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 340 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katta brüt 75 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 225 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan 97.000.000,-TL bedelle satılıktır. Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 388.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0532 276 95 07)
2. Taşınmazlara yakın konumda yer alan, 2. bodrum katta brüt 150 m² kullanım alanlı, 1. bodrum katta brüt 150 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 250 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 550 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 2. bodrum katta brüt 130 m² kullanım alanlı, 1. bodrum katta brüt 130 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 225 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 485 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 110.000.000,-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanları 1/5 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 397.111,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0532 217 95 78)
3. Taşınmazlara yakın konumda sahil hattında Yedi Mavi Projesi'nde yer alan, asma katta brüt 56 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 200 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 256 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katta brüt 45 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 175 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 220 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan 74.000.000,-TL bedelle satılıktır. Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 389.473,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0536 577 03 47)
4. Taşınmazlara yakın konumda Org. Abdurrahman Nafiz Gürman Caddesi üzerinde yer alan, asma katta brüt 80 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 160 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katta brüt 75 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 75 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 260.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0532 284 79 53) Değerleme konusu taşınmazın 85.000,-TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

5. Taşınmazlara yakın konumda İmrahor İlyasbey Caddesi üzerinde yer alan, asma katta brüt 70 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katta brüt 60 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 70 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan 14.950.000,-TL bedelle satılıktır. Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 166.111,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0532 274 58 22)

Kiralık Dükkan Emsalleri

1. Taşınmazlara yakın konumda Org. Abdurrahman Nafiz Gürman Caddesi üzerinde yer alan, bodrum katta brüt 125 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 125 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 250 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen bodrum katta brüt 110 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 110 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 220 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 757,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0505 986 54 38)
2. Taşınmazlara yakın konumda Kendy Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta brüt 300 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen brüt 270 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan aylık 375.000,-TL (1.388,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 437 16 36)
3. Taşınmazlara yakın konumda Kendy Caddesi üzerinde yer alan, asma katta brüt 190 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 190 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 380 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen asma katta brüt 170 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 170 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 340 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan aylık 270.000,-TL bedelle kiralıktır. Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde zemin kat birim değeri 1.189,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlakçı: 0532 157 81 77)

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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme 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 mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkullerin 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.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	250	277	190	100	90
İstenen Fiyat (TL)	97.000.000	110.000.000	74.000.000	26.000.000	14.950.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	87.300.000	96.800.000	66.600.000	24.466.000	14.202.500
Birim Değer (TL/m ²)	349.200	349.458	350.526	244.660	157.806
Konum Düzeltmesi (%)	-45%	-40%	-45%	-25%	-15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiye Düzeltmesi (%)	-10%	-15%	-10%	-10%	15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-55%	-55%	-55%	-35%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	157.245	156.942	158.087	158.787	157.806
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	157.770				

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	132	270	227
İstenen Fiyat (TL)	100.000	375.000	270.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	87.000	318.750	234.900
Birim Değer (TL/m ²)	659	1.181	1.035
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-25%	-20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	20%	-15%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	-40%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	725	709	725
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	720		

Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Satış m² birim değeri **157.770,-TL**, kira m² birim değeri ise **720,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değeri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değeri hesaplanmıştır.

GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	m ² SATIŞ BİRİM DEĞERİ	m ² KİRA BİRİM DEĞERİ	BİTMIŞ DEĞERİ (TL)	TOPLAM BİTMIŞ DEĞERİ (TL)	BİTMIŞ KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM BİTMIŞ KİRA DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA ORANI İTİBARI İLE DEĞERİ (TL)
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	1	71	121	157.770	720	11.202.000	17.952.000	51.100	81.700	10.663.000
	1. ASMA KAT		50		135.000	612	6.750.000		30.600		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	2	53	98	157.770	720	8.362.000	14.437.000	38.150	65.700	8.576.000
	1. ASMA KAT		45		135.000	612	6.075.000		27.550		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	3	57	104	157.770	720	8.993.000	15.338.000	41.050	69.800	9.111.000
	1. ASMA KAT		47		135.000	612	6.345.000		28.750		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	4	93	151	157.770	720	14.673.000	22.503.000	66.950	102.450	13.367.000
	1. ASMA KAT		58		135.000	612	7.830.000		35.500		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	5	55	97	157.770	720	8.677.000	14.347.000	39.600	65.300	8.522.000
	1. ASMA KAT		42		135.000	612	5.670.000		25.700		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	6	53	93	157.770	720	8.362.000	13.762.000	38.150	62.650	8.175.000
	1. ASMA KAT		40		135.000	612	5.400.000		24.500		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	7	70	118	157.770	720	11.044.000	17.524.000	50.400	79.800	10.409.000
	1. ASMA KAT		48		135.000	612	6.480.000		29.400		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	8	66	111	157.770	720	10.413.000	16.488.000	47.500	75.050	9.794.000
	1. ASMA KAT		45		135.000	612	6.075.000		27.550		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	9	80	134	157.770	720	12.622.000	19.912.000	57.600	90.650	11.828.000
	1. ASMA KAT		54		135.000	612	7.290.000		33.050		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	10	80	134	157.770	720	12.622.000	19.912.000	57.600	90.650	11.828.000
	1. ASMA KAT		54		135.000	612	7.290.000		33.050		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	11	80	134	157.770	720	12.622.000	19.912.000	57.600	90.650	11.828.000
	1. ASMA KAT		54		135.000	612	7.290.000		33.050		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	12	78	130	157.770	720	12.306.000	19.326.000	56.150	87.950	11.480.000
	1. ASMA KAT		52		135.000	612	7.020.000		31.800		



T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	13	95	161	157.770	720	14.988.000	23.898.000	68.400	108.800	14.195.000
	1. ASMA KAT		66		135.000	612	8.910.000		40.400		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	14	47	86	157.770	720	7.415.000	12.680.000	33.850	57.700	7.532.000
	1. ASMA KAT		39		135.000	612	5.265.000		23.850		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	15	64	111	157.770	720	10.097.000	16.442.000	46.100	74.850	9.767.000
	1. ASMA KAT		47		135.000	612	6.345.000		28.750		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	16	44	77	157.770	720	6.942.000	11.397.000	31.700	51.900	6.770.000
	1. ASMA KAT		33		135.000	612	4.455.000		20.200		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	17	74	128	157.770	720	11.675.000	18.965.000	53.300	86.350	11.265.000
	1. ASMA KAT		54		135.000	612	7.290.000		33.050		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	18	66	108	157.770	720	10.413.000	16.083.000	47.500	73.200	9.553.000
	1. ASMA KAT		42		135.000	612	5.670.000		25.700		
T1 GİRİŞ	BODRUM KAT	19	65	213	52.350	242	3.403.000	25.068.000	15.750	114.350	15.592.000
	ZEMİN KAT		74		157.770	720	11.675.000		53.300		
	1. ASMA KAT		74		135.000	612	9.990.000		45.300		
T1 GİRİŞ	BODRUM KAT	20	253	327	52.350	242	13.245.000	24.077.000	61.250	110.550	14.976.000
	ZEMİN KAT		37		157.770	720	5.837.000		26.650		
	1. ASMA KAT		37		135.000	612	4.995.000		22.650		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	21	46	92	157.770	720	7.257.000	13.467.000	33.100	61.250	8.376.000
	1. ASMA KAT		46		135.000	612	6.210.000		28.150		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	22	46	92	157.770	720	7.257.000	13.467.000	33.100	61.250	8.376.000
	1. ASMA KAT		46		135.000	612	6.210.000		28.150		
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	23	38	165	157.770	720	5.995.000	23.140.000	27.350	105.050	14.393.000
	1. ASMA KAT		127		135.000	612	17.145.000		77.700		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	1	54	105	157.770	720	8.520.000	15.405.000	38.900	70.150	9.582.000
	1. ASMA KAT		44		135.000	612	5.940.000		26.950		
	2. ASMA KAT		7		135.000	612	945.000		4.300		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	2	54	105	157.770	720	8.520.000	15.405.000	38.900	70.150	9.582.000
	1. ASMA KAT		44		135.000	612	5.940.000		26.950		



	2. ASMA KAT		7		135.000	612	945.000		4.300		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	3	54	105	157.770	720	8.520.000	15.405.000	38.900	70.150	9.582.000
	1. ASMA KAT		44		135.000	612	5.940.000		26.950		
	2. ASMA KAT		7		135.000	612	945.000		4.300		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	4	58	118	157.770	720	9.151.000	17.251.000	41.750	78.500	10.730.000
	1. ASMA KAT		45		135.000	612	6.075.000		27.550		
	2. ASMA KAT		15		135.000	612	2.025.000		9.200		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	5	43	86	157.770	720	6.784.000	12.589.000	30.950	57.250	7.830.000
	1. ASMA KAT		43		135.000	612	5.805.000		26.300		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	6	66	139	157.770	720	10.413.000	20.268.000	47.500	92.150	12.607.000
	1. ASMA KAT		55		135.000	612	7.425.000		33.650		
	2. ASMA KAT		18		135.000	612	2.430.000		11.000		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	7	66	139	157.770	720	10.413.000	20.268.000	47.500	92.150	12.607.000
	1. ASMA KAT		55		135.000	612	7.425.000		33.650		
	2. ASMA KAT		18		135.000	612	2.430.000		11.000		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	8	66	140	157.770	720	10.413.000	20.403.000	47.500	92.800	12.691.000
	1. ASMA KAT		55		135.000	612	7.425.000		33.650		
	2. ASMA KAT		19		135.000	612	2.565.000		11.650		
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	9	73	162	157.770	720	11.517.000	23.532.000	52.550	107.050	14.637.000
	1. ASMA KAT		70		135.000	612	9.450.000		42.850		
	2. ASMA KAT		19		135.000	612	2.565.000		11.650		
T1-A GİRİŞ	BODRUM KAT	10	204	731	52.350	242	10.679.000	89.520.000	49.350	408.350	55.681.000
	ZEMİN KAT		338		157.770	720	53.326.000		243.350		
	1. ASMA KAT		189		135.000	612	25.515.000		115.650		
TOPLAM			4.815	4.815			660.143.000	660.143.000	3.006.300	3.006.300	401.905.000

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

İşyerleri için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

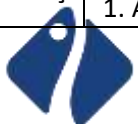
EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
-------	------------------------	-------------------------	-------------------	----------------------

Emsal 2	85.000	1.020.000	22.000.000	0,046
Dükkanlar için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,046

8.2.1 ULAŞILAN SONUÇ

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

GİRİŞ	KAT	BB NO	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM BB ALANI (m ²)	TOPLAM BİTMİŞ KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP ORANI	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (TL)
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	1	71	121	81.700	980.400	0,046	21.313.000
	1. ASMA KAT		50					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	2	53	98	65.700	788.400	0,046	17.139.000
	1. ASMA KAT		45					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	3	57	104	69.800	837.600	0,046	18.209.000
	1. ASMA KAT		47					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	4	93	151	102.450	1.229.400	0,046	26.726.000
	1. ASMA KAT		58					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	5	55	97	65.300	783.600	0,046	17.035.000
	1. ASMA KAT		42					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	6	53	93	62.650	751.800	0,046	16.343.000
	1. ASMA KAT		40					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	7	70	118	79.800	957.600	0,046	20.817.000
	1. ASMA KAT		48					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	8	66	111	75.050	900.600	0,046	19.578.000
	1. ASMA KAT		45					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	9	80	134	90.650	1.087.800	0,046	23.648.000
	1. ASMA KAT		54					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	10	80	134	90.650	1.087.800	0,046	23.648.000
	1. ASMA KAT		54					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	11	80	134	90.650	1.087.800	0,046	23.648.000
	1. ASMA KAT		54					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	12	78	130	87.950	1.055.400	0,046	22.943.000
	1. ASMA KAT		52					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	13	95	161	108.800	1.305.600	0,046	28.383.000
	1. ASMA KAT		66					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	14	47	86	57.700	692.400	0,046	15.052.000
	1. ASMA KAT		39					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	15	64	111	74.850	898.200	0,046	19.526.000
	1. ASMA KAT		47					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	16	44	77	51.900	622.800	00,046	13.539.000
	1. ASMA KAT		33					



T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	17	74	128	86.350	1.036.200	0,046	22.526.000
	1. ASMA KAT		54					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	18	66	108	73.200	878.400	0,046	19.096.000
	1. ASMA KAT		42					
T1 GİRİŞ	BODRUM KAT	19	65	213	114.350	1.372.200	0,046	29.830.000
	ZEMİN KAT		74					
	1. ASMA KAT		74					
T1 GİRİŞ	BODRUM KAT	20	253	327	110.550	1.326.600	0,046	28.839.000
	ZEMİN KAT		37					
	1. ASMA KAT		37					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	21	46	92	61.250	735.000	0,046	15.978.000
	1. ASMA KAT		46					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	22	46	92	61.250	735.000	0,046	15.978.000
	1. ASMA KAT		46					
T1 GİRİŞ	ZEMİN KAT	23	38	165	105.050	1.260.600	0,046	27.404.000
	1. ASMA KAT		127					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	1	54	105	70.150	841.800	0,046	18.300.000
	1. ASMA KAT		44					
	2. ASMA KAT		7					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	2	54	105	70.150	841.800	0,046	18.300.000
	1. ASMA KAT		44					
	2. ASMA KAT		7					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	3	54	105	70.150	841.800	0,046	18.300.000
	1. ASMA KAT		44					
	2. ASMA KAT		7					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	4	58	118	78.500	942.000	0,046	20.478.000
	1. ASMA KAT		45					
	2. ASMA KAT		15					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	5	43	86	57.250	687.000	0,046	14.935.000
	1. ASMA KAT		43					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	6	66	139	92.150	1.105.800	0,046	24.039.000
	1. ASMA KAT		55					
	2. ASMA KAT		18					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	7	66	139	92.150	1.105.800	0,046	24.039.000
	1. ASMA KAT		55					
	2. ASMA KAT		18					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	8	66	140	92.800	1.113.600	0,046	24.209.000
	1. ASMA KAT		55					
	2. ASMA KAT		19					
T1-A GİRİŞ	ZEMİN KAT	9	73	162	107.050	1.284.600	0,046	27.926.000
	1. ASMA KAT		70					
	2. ASMA KAT		19					
T1-A GİRİŞ	BODRUM KAT	10	204	731	408.350	4.900.200	0,046	106.526.000
	ZEMİN KAT		338					
	1. ASMA KAT		189					
			TOPLAM	4.815	3.006.300	36.075.600		784.250.000



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 taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar şeklinde değil, kat irtifakı kurulmuş gayrimenkuller olması nedeniyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Tamamlanması Durumunda)	660.143.000
Pazar Yaklaşımı (Tamamlanma Seviyesi İtibariyle)	401.905.000
Gelir Yaklaşımı (Tamamlanması Durumunda)	784.250.000
Uyumlaştırılmış Değer	660.143.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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 **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **660.143.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 3.006.300 TL yıllık toplam kira değerleri ise 36.075.600 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan rapor bulunmamaktadır.



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 33 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2384 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN T1 ve T1A BLOKLARDA KONUMLU 33 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	660.143.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	792.171.600,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halime BÜYÜKÜNLÜER
Değerleme Uzmanı / Kontrolör
(Lisans No: 406998)

e-imzalıdır.

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



invest

2025/2556