

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**3 ADET DEPOLU DÜKKAN
(985 ADA 1 PARSEL)
KAYAŞEHİR - BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3473

İÇİNDEKİLER

| | | |
|---------|---|----|
| 1.BÖLÜM | RAPOR ÖZETİ | 3 |
| 2.BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.1. | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.2. | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 3.BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1. | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 5 |
| 3.2. | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR..... | 7 |
| 3.3. | UYGUNLUK BEYANI..... | 7 |
| 4.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 8 |
| 4.1. | GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU..... | 8 |
| 4.2. | TAKYİDAT İNCELEMESİ..... | 8 |
| 4.2.1. | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ..... | 9 |
| 4.3. | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 10 |
| 4.3.1. | SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER..... | 10 |
| 4.3.2. | BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER | 11 |
| 4.3.3. | YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER | 11 |
| 4.3.4. | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ..... | 11 |
| 4.3.5. | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 11 |
| 4.3.6. | MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 12 |
| 4.4. | SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 12 |
| 4.4.1. | TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ | 12 |
| 4.4.2. | HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ..... | 12 |
| 4.5. | YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER | 12 |
| 5.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 12 |
| 5.1. | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 12 |
| 5.2. | GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR | 13 |
| 5.3. | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 14 |
| 5.4. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ..... | 15 |
| 6.BÖLÜM | GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 15 |
| 6.1. | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER..... | 15 |
| 6.2. | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER | 17 |
| 6.3. | BÖLGE ANALİZİ | 18 |
| 6.3.1. | İSTANBUL İLİ | 18 |



| | | |
|----------|--|----|
| 6.3.2. | BAŞAKŞEHİR İLÇESİ | 18 |
| 6.4. | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER..... | 19 |
| 6.5. | EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI..... | 19 |
| 7.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ | 21 |
| 7.1. | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ | 21 |
| 8.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ..... | 22 |
| 8.1. | PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ | 22 |
| 8.1.1. | SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ..... | 22 |
| 8.1.2. | KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ..... | 23 |
| 8.1.3. | ULAŞILAN SONUÇ..... | 23 |
| 8.2. | GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ | 24 |
| 8.3. | ULAŞILAN SONUÇ..... | 25 |
| 8.4. | MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ..... | 25 |
| 8.5. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 25 |
| 8.5.1. | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . | 26 |
| 8.5.2. | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ | 27 |
| 8.5.3. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 27 |
| 8.5.4. | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI..... | 27 |
| 8.5.5. | KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER..... | 27 |
| 9.BÖLÜM | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI | 27 |
| 10.BÖLÜM | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ..... | 28 |



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Dayanak Sözleşme Tarihi | : 23 Ağustos 2022 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam Mülkiyet |
| Ekspertiz Tarihi | : 09 Eylül 2022 |
| Rapor Tarihi | : 13 Eylül 2022 |
| Raporun Türü: | : Gayrimenkul Değerleme Raporu |
| Müşteri / Rapor No | : 796 - 2022/3473 |
| Değerleme Konusu | : Kayabaşı Mahallesi, Gazi Yaşargil Caddesi, Adım İstanbul |
| Gayrimenkulün Adresi | : Sitesi, 3 adet Depolu Mağaza/Dükkan Başakşehir / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 985 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Ekler) Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı |
| İmar Durumu | : kapsamında `Konut+Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest` Emsal:2,00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin `Rezerv Yapı` alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir. |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹ |

| | |
|---|-----------------------|
| 985 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN | |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 28.130.000,-TL |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 33.193.400,-TL |

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
|--|---|---|
| Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| <i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 405698) | <i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651) | <i>e-imzalıdır.</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 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 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir. |

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|------------------------|---|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 (216) 313 66 64 |
| SERMAYESİ | : 66.000.000,-TL |
| KURULUŞ TARİHİ | : 15.09.2021 |
| 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 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat 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 değerlendirilmeden 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, EYG Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi 985 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 3 adet depolu dükkânın 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 değerlendirilmesi 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

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| SAHİBİ | : | EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (1/1) ² |
| İLİ | : | İstanbul |
| İLÇESİ | : | Başakşehir |
| MAHALLESİ | : | Kayabaşı |
| ADA | : | 985 |
| PARSEL | : | 1 |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | : | 34 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret, 20 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret, 11 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret Ve Arsası |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : | 16.423,50 m ² |
| CİLT NO | : | 393 |
| YEVMIYE NO | : | 32686 |
| TAPU TARİHİ | : | 23/09/2021 |

| BLOK | BB NO | KAT NO | NİTELİĞİ | EKLENTİ | ARSA PAYI | SAYFA |
|------|-------|----------|----------|--------------------------|---------------|-------|
| B2 | 62 | 1.Bodrum | Dükkan | 62 Nolu Depo Ve Otopark | 1864 / 239766 | 38901 |
| A3 | 181 | 1.Bodrum | Dükkan | 181 Nolu Depo Ve Otopark | 780 / 239766 | 38831 |
| A3 | 183 | 1.Bodrum | Dükkan | 183 Nolu Depo Ve Otopark | 780 / 239766 | 38833 |

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.09.2022 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- KM ne Çevrilmiştir. (05.06.2020 tarih ve 12804 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: - (27.12.2019 tarih ve 36544 yevmiye no ile) (Tümü)
- Yönetim Planı: 10/07/2018 (13.07.2018 tarih ve 16624 yevmiye no ile) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) (29.12.2017 tarih ve 29704 yevmiye no ile) (Tümü)



² Tapuda henüz şirketin eski unvanı olan EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. olarak kayıtlıdır. Şirket TTSG'de ilan edilecek esas sözleşme değişiklikleri ile "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alacaktır.

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü lehine) (20.09.2021 tarih ve 31987 yevmiye no ile) (Tümü)

Rehinler Hanesinde:

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 4.605.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (29.03.2019 tarih ve 7552 yevmiye no ile) (A3 Blok 181 ve 183 nolu bağımsız bölümler üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 8.060.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (11.09.2019 tarih ve 21808 yevmiye no ile) (B2 Blok 62 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 8.060.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (08.12.2021 tarih ve 44210 yevmiye no ile) (B2 Blok 62 nolu bağımsız bölüm üzerinde)

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

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı, resmi kurum lehine irtifak hakkı, cins değişikliği beyanları ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı 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."



Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşımazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine

finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Konut+Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest`, `Emsal:2,00` yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin `Rezerv Yapı` alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

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

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

- 31.08.2015 tarih ve 00619 sayılı A3 Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhatı (Başakşehir Belediyesi),
- 31.08.2015 tarih ve 00620 sayılı B2 Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 65 sayılı A3 Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 67 sayılı B2 Blok için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- Bila tarih ve bila sayılı A3 ve B2 Bloklara ait kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi),

Taşınmazlar ile ilgili olarak Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında herhangi bir tespit ve tutanağa rastlanılmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi İnönü Mahallesi, 350. Sokak, No:1/37 Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Şehzade Bir Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

B2 Blok' a ait 17.07.2018 tarih, Y23341935DB9C numaralı C Sınıfı, A3 Blok' a ait 17.07.2018 tarih, Y233456FF43AE numaralı C sınıfı olarak düzenlenmiş 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 taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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



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 taşınmazların 23.09.2021 tarihinde EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına tescil edildiği görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

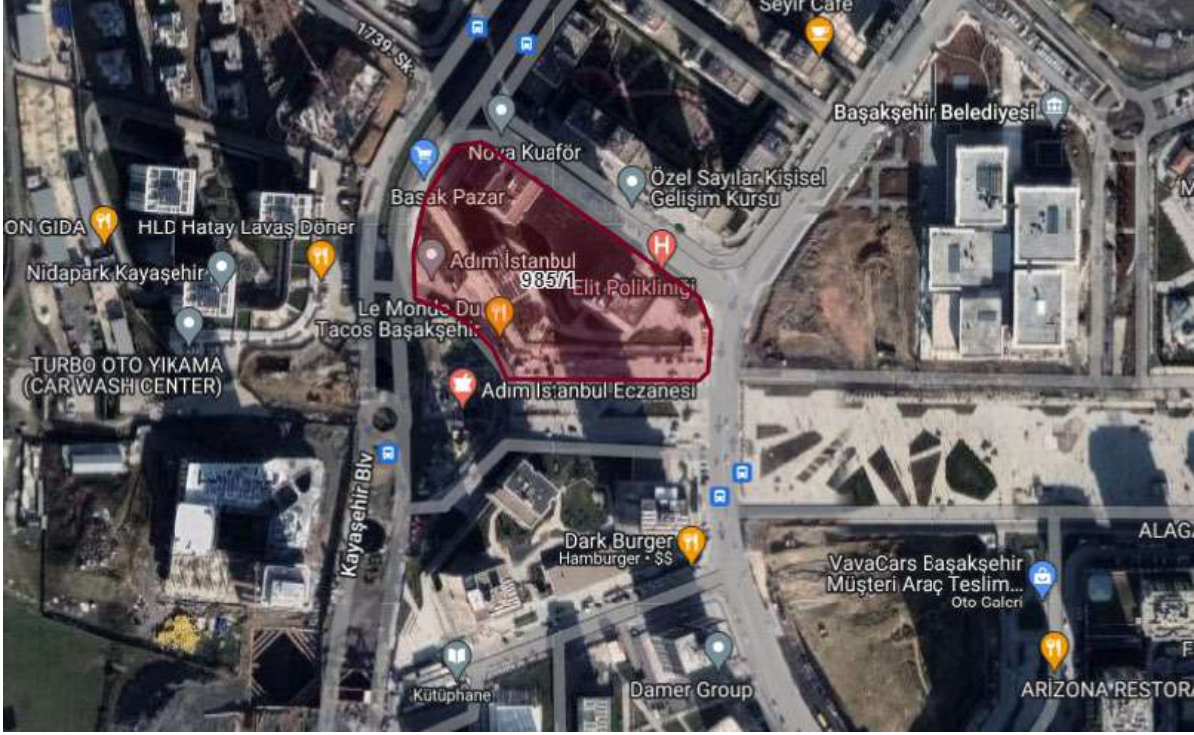
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Akzambak Sokak ile Gazi Yaşargil Caddesi'nin kesiştiği köşede ve 985 ada 1 nolu parselde konumlu olan Adım İstanbul Sitesi bünyesindeki A3 Blok'un 1.bodrum katında yer alan 181 ve 183 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlar ile B2 Blok'un 1.bodrum katında yer alan 62 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlardır.

Orta gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, ticari nitelikli binalar, nitelikli konut projeleri ile eğitim ve sağlık kuruluşları bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, bölgenin ana ulaşım yollarından olan Fenerte Sokak ile Kayabaşı Bulvarı'nın kesiştiği köşeden Kayabaşı Bulvarı üzerinde batıya doğru yaklaşık 2,2 km devam edildikten sonra sol tarafta yer alan rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Adım İstanbul Sitesi'ne ulaşılır.



Taşınmazlar yaklaşık olarak, Başakşehir Belediyesi'ne 370 m, Adnan Menderes Bulvarı'na 465 m, Başakşehir Merkez Camii'ne 485 m, Başakşehir Millet Bahçesi'ne 500 m, Başakşehir Çam ve Sakura Hastanesi'ne 2 km mesafededir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların yer aldığı Adım İstanbul Sitesi; 985 ada, 1 parsel ile 986 ada, 1 parsel olmak üzere toplam 2 parsel üzerinde inşa edilmiştir. 985 ada, 1 parsel üzerinde A3, B2 ve C Blokları ile 986 ada, 1 parsel üzerinde A1, A2 ve B Blokları olmak üzere toplam 6 blok ve bloklarda 22 adet farklı konut tipleri olmak üzere 615 konut ve 120 adet ticari ünite yer almaktadır. Sitenin 1.bodrum ve zemin katlarında açık çarşı olarak ticari üniteler bulunmakta olup, site bünyesinde yürüyüş yolları, yeşil peyzaj alanları, çocuk oyun alanları, süs havuzu ve güvenlik hizmetleri yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bloklar, 16.423,50 m² yüzölçümlü olan 985 ada, 1 nolu parsel üzerinde 5A sınıfında ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Parsel, kuzey yönden Akzambak Sokak`a, güney yönde park alanına, batı yönde Kayaşehir Bulvarı'na, doğu yönde ise Gaziyaşargil Caddesi'ne cepheli haldedir.
- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel bünyesinde 3., 2. ve 1. bodrum katlarda yaygın kitle üzerinde inşa edilen 3 adet konut + ticaret bloğu bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazlar A3 Blok'un 2. ve 1. bodrum katlarında konumlu, 181 ve 183 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlar ile B2 Blok'un 2.ve 1. bodrum katlarında konumlu olan 62 bağımsız nolu depolu dükkanlardır.

kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. bodrum katta, 1. bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo alanları ve kapalı otopark alanı; 1. bodrum katında, 20 adet dükkan; zemin katında 5 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 25 adet dükkan ve 164 adet daire olmak üzere toplam 189 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

- Taşınmazlardan 62 nolu dükkanın bulunduğu B2 Blok; 3 bodrum, zemin ve 16 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Mimari projesine göre 3. bodrum katta, kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. bodrum katta, 1. bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo alanları ve kapalı otopark alanı; 1. bodrum katında, 4 adet dükkan; zemin katında 16 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 20 adet dükkan ve 60 adet daire olmak üzere toplam 80 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- **B2 Blok 62 nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 2. ve 1. bodrum katlarında ve batı olmak üzere tek cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 2. bodrum katta brüt 68 m² kullanım alanlı kapalı otopark alanı ile zemin katta brüt 170 m² + 23 m² teras kullanım alanlı dükkan ve depo hacimleri olmak üzere teras dahil toplam brüt 261 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- **A3 Blok 181 ve 183 nolu Dükkanlar;** Taşınmazların her biri projesine göre bloğun 2. ve 1. bodrum katlarında ve güney olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmazlar mimari projesine göre 2. bodrum katta brüt 67 m² kullanım alanlı kapalı otopark alanı ile zemin katta brüt 54 m²+13 m² teras kullanım alanlı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere teras dahil toplam brüt 134 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Taşınmazların yerlerinde yapılan incelemelerde site bünyesindeki dükkanların tamamının natamam olarak pazarlandığı tespit edilmiştir.
- Taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.
- Taşınmazların kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

| BLOK | BB NO | KAT NO | NİTELİĞİ | KULLANIM ALANI (m ²) |
|------|-------|-------------------------|----------|----------------------------------|
| B2 | 62 | 2. bodrum, 1. bodrum | Dükkan | 261 |
| A3 | 181 | 2. bodrum, 1. bodrum | Dükkan | 134 |
| A3 | 183 | 2. bodrum, 1. bodrum | Dükkan | 134 |

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi 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 gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi dükkân olarak kullanılmalari olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.



Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmuştur. 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. Bu yıl gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve



sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2022 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle 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. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.



İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarimburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır.

07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı – Başakşehir Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Proje alanının yeni kentsel gelişme bölgesinde yer alması,
- Nitelikli proje bünyesinde yer alması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Gün içinde yaya ve araç sirkülasyonunun çok olması,
- Kat mülkiyetli olmaları.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Site bünyesinde çok sayıda satılık ve kiralık dükkan bulunması.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.



Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Depolu Dükkan Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 87 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 174 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.500.000,- TL (43.103,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 71.840,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. İlgilisi ile yapılan temaslarda kira getirisinin aylık 25.000,-TL bedel olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi / 0 538 850 29 09)
2. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 56 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 112 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.300.000,- TL (65.178,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 108.631,-TL/m² olarak hesaplanmıştır (Emlak Ofisi / 0 538 204 53 11)
3. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 89 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 178 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 8.500.000,- TL (47.752,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 79.588,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 538 850 29 09)
4. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 68 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 136 m² kullanım alanlı depolu dükkan 6.656.000,-TL (48.941,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 81.568,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 507 813 60 91)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Park Maveria 2 Site bünyesinde konumlu, bodrum katta 50 m², zemin katta 73 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 123 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 4.480.000,-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirildiğinde m² birim değeri: 53.976,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi /0 535 819 48 57)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 168 m² alanlı köşe konumlu içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 30.000,-TL/ay (179,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 460 89 83)
2. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 116 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 20.000,-TL/ay (172,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 541 906 52 52)
3. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 160 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 22.000,-TL/ay (137,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 234 44 04)



4. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 180 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 25.000,-TL/ay (139,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 532 737 92 85)

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. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 174 | 112 | 178 | 136 | 123 |
| İstenen Fiyat (TL) | 7.500.000 | 7.300.000 | 8.500.000 | 6.656.000 | 4.480.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 7.125.000 | 6.900.000 | 8.075.000 | 6.323.200 | 4.300.800 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 40.948 | 61.607 | 45.365 | 46.494 | 34.966 |
| Konum Düzeltmesi (%) | 10% | 5% | 5% | 10% | 15% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 10% | 0% | 5% | 0% | 0% |
| İnşaat Kalitesi düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | 20% | 5% | 10% | 10% | 15% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 49.140 | 64.690 | 49.900 | 51.145 | 40.210 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 51.020 | | | | |
| Emsaller üzerindeki düzeltmeler A3 Blok, 181 ve 183 nolu bağımsız bölümler üzerinden yapılmıştır. | | | | | |

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak birim m² değeri **51.020,-TL/m²** birim değer hesaplanmış ve değerleri 8.1.3. Ulaşılan Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

8.1.2. KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|------------|--------|--------|--------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 168 | 116 | 160 | 180 |
| İstenen Fiyat (TL) | 30.000 | 20.000 | 22.000 | 25.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 28.500 | 19.000 | 20.000 | 23.750 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 170 | 164 | 125 | 132 |
| Konum Düzeltmesi (%) | -5% | 0% | 10% | 5% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 5% | 0% | 10% | 10% |
| İnşaat Kalitesi düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 5% | 5% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | 0% | 0% | 25% | 20% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 170 | 165 | 156 | 160 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 163 | | | |

Taşınmazlar için emsal tablosunda A3 Blok, 181 ve 183 nolu dükkana göre düzeltme oranları hesaplanmıştır. Taşınmazların konumu ve reklam kabiliyeti gibi özellikleri ele alındığında bu dükkanların benzer şerefiyeye sahip oldukları tespit edilmiş ve konum ve alan düzeltmelerine göre diğer taşınmazlara belirli düzeltme oranları uygulanarak aylık kira birim değerleri takdir edilmiştir.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| BLOK | BB NO | NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ | m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL) | m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL) | BRÜT ALAN (m ²) | TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL) | TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------------|-------|----------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| B2 | 62 | Dükkan | 55.400 | 176 | 261 | 14.460.000 | 46.000 |
| A3 | 181 | Dükkan | 51.020 | 163 | 134 | 6.835.000 | 22.000 |
| A3 | 183 | Dükkan | 51.020 | 163 | 134 | 6.835.000 | 22.000 |
| TOPLAM | | | | | 529 | 28.130.000 | 90.000 |



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.

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 konusu 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.

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.



| EMSAL | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsal 1 | 25.000 | 300.000 | 7.500.000 | 0,04 |
| Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı | | | 0,04 | |

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

| BLOK | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY) | GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL) | KAPİTALİZASYON ORANI | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL) |
|--------|-------------------|---|---|----------------------|---------------------------------|
| B2 | 62 | 46.000 | 552.000 | 0,04 | 13.800.000 |
| A3 | 181 | 22.000 | 264.000 | 0,04 | 6.600.000 |
| A3 | 183 | 22.000 | 264.000 | 0,04 | 6.600.000 |
| TOPLAM | | | | | 27.000.000 |

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.



invest

2022/3473

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|-------------------|----------------|
| Pazar Yaklaşımı | 28.130.000 |

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Gelir İndirgeme | 27.000.000 |
| Uyumlaştırılmış Değer | 28.130.000 |

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **28.130.000,-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. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 90.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.080.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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 ya da farklı bir amaçla hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| 985 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN | |
|---|-----------------------|
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 28.130.000,-TL |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 33.193.400,-TL |

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

KDV oranı tüm 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. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 09 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

Abdulkadir Üstüner
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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





| YAPI RUHSATI | | | | | | | | | | | | 108425067 | | | |
|---|--|----------------------------|--|--|--|-----------------------------|--|--|--|--|--|---|--|---|--|
| 1 Ruhsat Verilen Kurum: BAĞAŞEHİR BELEDİYESİ | | | | 2 Ruhsatın verildiği adres: | | | | 3 Ruhsatın onay tarihi: 31.08.2015 | | 10 Ruhsat no: 00619 | | 11 İlk ruhsat tarihi: / / | | 12 İkinci ruhsat tarihi: / / | |
| 7 Ruhsatın verildiği yerleşim adı: İSTANBUL İlçe: BAĞAŞEHİR | | | | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Çözümlenme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kurulum değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek kısı <input type="checkbox"/> 13 Ekleme <input type="checkbox"/> 5 Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6 Revizyon <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Çeşitli <input type="checkbox"/> 16 İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 9 Değişiklik <input type="checkbox"/> 18 Bina dışı yapı | | | | 13 İlk ruhsat onay tarihi: 08.03.2013 | | 14 İkinci ruhsat onay tarihi: 24.03.2015 | | 15 İlk ruhsatın no: 2402/023478 | | 16 İkinci ruhsatın onay tarihi: 27.08.2014 | |
| Belediye: BAĞAŞEHİR BELEDİYESİ | | | | Mevki: KAYASASI Mahalle: KAYASASI Köyü: 31 | | | | 17 Parşölyon plan onay tarihi: / / | | 18 Parşölyon bilgileri adres: TİCARET VE HUKUK | | 19 Parşölyon alanı (m ²): 18850,2 | | 20 Parşölyon alanı (m ²): 18850,2 | |
| Mevkiyi bulur şekilde adresi kısaca yazın: KAYASEHİR BULVARI | | | | Cadastral/Şehircilik adresi: 173 Blok: 40C | | | | 21 Tapu sicil no: 10.01.2014 | | 22 Tapu sicil no: 10.01.2014 | | 23 Tapu sicil no: 10.01.2014 | | 24 Tapu sicil no: 10.01.2014 | |
| Site adı: AÇIK İSTANBUL | | | | Mevki adı: / / | | | | 25 ÇED raporu onay tarihi: 04.08.2015 | | 26 İlk ruhsatın onay tarihi: / / | | 27 Parşölyon onay tarihi: / / | | 28 Ruhsatın geçerlilik tarihi: / / | |
| 1. Kat no: 001 | | 4. Kat no: 1 | | 3. Kat no: A2 | | 7. Kat no: / / | | | | | | | | | |
| Yapı Sahibinin | | | | Yapı Mütahhhidinin | | | | Şantiye Şefinin | | | | | | | |
| 27 Adres: ENLAK KÖYÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. <input type="checkbox"/> Genel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı | | | | 32 Adres: ENLAK KÖYÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. EVG ENLAK YATIRIM VE GAYRİMENKUL İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. | | | | 42 Adres: MUSTAFA KORKMAZ YATILY. YÜKSEK MİMAR | | | | | | | |
| 33 Oda sicil no: 412002 | | | | 34 Bağlı olduğu sınıp adı: 0101 | | | | 35 Vergi kimlik no: 4780541190 | | | | 43 TC Kimlik no: 45766273210 | | | |
| 38 Vergi kimlik no: 134002834 | | | | 36 Sigorta sicil no: 17.12.2013 | | | | 37 Sigorta sicil no: 42450 | | | | 38 Yaptı müdahale yetki belge no: 00348129033/185 | | | |
| 39 Adres: ATASEHİR ABATUNIK MAH. TURKCU ÖZAL BLD. BAZA BLD. NO: 140 K. KAP. NO: 3 ATASEHİR (İSTANBUL) | | | | 40 Adres: FENERBAHÇE MAH. EGEMEN SK. ÇIKIŞ BLOK NO: 10 K. KAP. NO: 5 KADINQYI / İSTANBUL | | | | | | | | | | | |
| F. Düzenlenen Kusur İlgili Özellikler | | | | Yapı İle İlgili Özellikler | | | | | | | | | | | |
| 30 Kusurları arasında göre yapılmış bulunan kusurların listesi: | | 51 Başlangıç yüksekliği: | | 52 Yüksekliği (m): | | 53 Hermetik yapı sayısı: | | 54 Yapıya bağlı bölüm sayısı: | | 55 Yapıda kullanılacak malzeme sayısı: | | 56 Yapının beton alanı (m ²): | | 57 Yapı inşaat alanı (m ²): | |
| 1110 - Mesken | | 164 | | 27834,74 | | 2 | | 180 | | 164 | | 2993,84 | | 44736,08 | |
| 1230 - Toplam ve Paralel Sıcaklık | | 25 | | 8107,34 | | 3 | | 304 | | 243 | | 6315,87 | | 78411,5 | |
| 3 - Otan Alan (Oran Alan) | | 11004,01 | | | | | | | | | | | | | |
| 53 Yalıtım kalitesi sınıfı: | | 54 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 55 Yalıtım toplam kalitesi: | | 56 Yalıtım toplam kalitesi: | | 57 Yalıtım toplam kalitesi: | | 58 Yalıtım toplam kalitesi: | | 59 Yalıtım toplam kalitesi: | | 60 Yalıtım toplam kalitesi: | |
| 3 | | 31 | | 34 | | 34 | | 34 | | 34 | | 34 | | 34 | |
| 57 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 58 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 59 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 60 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 61 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 62 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 63 Yalıtım yalıtım sınıfı: | | 64 Yalıtım yalıtım sınıfı: | |
| 11,9 | | 107,5 | | 110,4 | | 110,4 | | 110,4 | | 110,4 | | 110,4 | | 110,4 | |
| 71 Yalıtım sınıfı: | | 72 Yalıtım sınıfı: | | 73 Yalıtım sınıfı: | | 74 Yalıtım sınıfı: | | 75 Yalıtım sınıfı: | | 76 Yalıtım sınıfı: | | 77 Yalıtım sınıfı: | | 78 Yalıtım sınıfı: | |
| V | | A | | 1230 | | 33020128,7 | | 33020128,7 | | 33020128,7 | | 33020128,7 | | 33020128,7 | |
| Toplam: 1110 - Mesken | | 164 | | 44736,08 | | | | | | | | | | | |
| Yapının Teknik Özellikleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 İzin Alanı: | | | | 84 Tavanlar: | | | | 85 Dış Duvar Kullanılan Malzeme: | | | | 86 Yalıtım Yapılan Sınırlar: | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merdiven katları <input type="checkbox"/> 2. Dış katları <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Sübüt <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sızdırmazlığı <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input type="checkbox"/> 7. | | | | <input type="checkbox"/> 1. Anma <input type="checkbox"/> 2. Rikaz taşıyıcıları <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hidroloji <input type="checkbox"/> 6. Pnö. su <input type="checkbox"/> 7. Tavan su <input type="checkbox"/> 8. Hidroli <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paralel <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12. | | | | <input type="checkbox"/> 1. Anma <input type="checkbox"/> 2. Beton kullanımı <input type="checkbox"/> 3. Açık altyapı <input type="checkbox"/> 4. Kapalı altyapı <input type="checkbox"/> 5. Sıva <input type="checkbox"/> 6. Kiremit <input type="checkbox"/> 7. Dış kat <input type="checkbox"/> 8. Sıva <input type="checkbox"/> 9. Sıva <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 12. | | | | <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Anpa <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perde sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perde sistem <input type="checkbox"/> 5. Kırım <input type="checkbox"/> 6. | | | |
| 78 İzin Alanı Kullanılan Yarı Çim: | | | | 87 Dış Duvar İçerdiği Malzeme: | | | | 88 Duvarlar: | | | | 89 Duvarlar: | | | |
| <input type="checkbox"/> 1. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fesatli <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Çim <input type="checkbox"/> 7. Tavan <input type="checkbox"/> 8. Rikaz <input type="checkbox"/> 9. | | | | <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Alçı <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halka paneli <input type="checkbox"/> 9. | | | | <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Alçı <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halka paneli <input type="checkbox"/> 9. | | | | <input type="checkbox"/> 1. Kat katı <input type="checkbox"/> 2. Merdiven katları <input type="checkbox"/> 3. Anpa <input type="checkbox"/> 4. Anpa <input type="checkbox"/> 5. Halka paneli <input type="checkbox"/> 6. | | | |
| 82 İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pnö. suyu <input type="checkbox"/> 4. Tavan suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fesatli | | | | 83 Amaç suyu: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fesatli | | | | | | | | | | | |
| Yapı Projeleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 Durum tarihi: 20.07.2015 | | 81 Adres: BUNYANCI DERİSAH | | 82 TC kimlik no: 34441750125 | | 83 Oda sicil no: 1802 | | 84 Adres: SARDIYYI MAH. ÇARLI SK. YE MAZ. AR BLOK NO: 11 K. KAP. NO: 10 HADIKÖY - İSTANBUL | | 85 Proje: 30 | | | | | |
| 20.07.2015 | | VERSİL AYDIN | | 25876352144 | | 554815 | | İSTANBUL MAH. İSTAY SK. NO: 1/1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL | | 714 | | | | | |
| 20.07.2015 | | SİLAHATİN ÖZDENİZ | | 23188743386 | | 4876 | | ÖMER AYRIL MAH. MÜLLA BAYIR SK. BAĞAŞEHİR BLOK NO: 1 K. KAP. NO: 18 BİNGÖLÜ / İSTANBUL | | 714 | | | | | |
| 20.07.2015 | | SERHAN ÇAYÇAR | | 43830414100 | | 4742 | | ÖMER AYRIL MAH. MÜLLA BAYIR SK. BAĞAŞEHİR BLOK NO: 1 K. KAP. NO: 18 BİNGÖLÜ / İSTANBUL | | 714 | | | | | |
| 20.07.2015 | | BASRİ BARANÇİLİ | | 29668913354 | | 7184 | | BAHÇE SİĞİRTİ MAH. ARDICI ÇAY. AKADYALI SİĞİRTİ BLOK NO: 3/1 K. KAP. NO: 1 BAĞAŞEHİR / İSTANBUL | | 714 | | | | | |
| 27.08.2014 | | | | | | | | | | | | | | | |



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın | Belgenin | Binanın Görüntüsü |
|---|------------------------------|-------------------|
| Tipi: Rezidans | Veriliş Tarihi: 17.7.2018 | |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.8.2015 | Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028 | |
| Tadilat Tarihi: | Performans Sınıfı: B | |
| Toplam Alan: 23.609,89 | Emisyon Sınıfı: B | |
| Ada/Parsel/Pafta: 985 / 1 / - | | |
| UAVT Bina No: 460298920 | | |
| Adi: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul B2 Blok Adres: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 40 B BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL | | |

Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul B2 Blok



| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ | | SINIFI |
|-----------------|---------------------------|--|------------------------------------|--|--------|
| | Binaların Ortalama | Ortalama Enerji Tüketimi (kWh/m ² /yıl) | Binaların Ortalama | Binaların Ortalama Enerji Tüketimi (kWh/m ² /yıl) | |
| Toplam | 1.753.894,63 | 149,87 | 0,00 | 0,00 | B |
| Isıtma | 1.513.937,63 | 129,37 | 0,00 | 0,00 | C |
| Sıhhi Sıcak Su | 52.269,75 | 4,47 | 0,00 | 0,00 | C |
| Buğutma | 3.714,93 | 0,32 | 0,00 | 0,00 | A |
| Yeraltı Isıtma | 119.382,07 | 10,20 | | | D |
| Yeraltı Soğutma | 64.590,25 | 5,52 | | | A |
| Kojenerasyon | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | — |
| Fotovoltaik | — | — | 0,00 | 0,00 | — |

| Belgenin | Belge Düzenleyenin | Kare Kod |
|----------------------------------|---------------------------|----------|
| Numarası: Y23341935DB9C | Adı Soyadı: FATİH DEMİREL | |
| Veriliş Tarihi: 17.7.2018 | Firması: FATİH DEMİREL | |
| Son Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028 | Sertifika No: MMO-41-0353 | |
| İptal Edilen EKB No: | İmza: | |





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın | Belgenin | Binanın Görüntüsü |
|--|------------------------------|-------------------|
| Tipi: Rezidans | Veriliş Tarihi: 17.7.2018 | |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.8.2015 | Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028 | |
| Tadilat Tarihi: | Performans Sınıfı: B | |
| Toplam Alan: 44.713,39 | Emisyon Sınıfı: B | |
| Ada/Parsel/Pafta: 985 / 1 / - | | |
| UAVT Bina No: 508049749 | | |
| Adı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A3 Blok Adresi: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 40 C BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL | | |

Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A3 Blok



| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ | | SINIFI |
|-----------------|---------------------------|---|------------------------------------|---|--------|
| | Birimci (kWh/yıl) | Bütün Alan Başına (kWh/m ² /yıl) | Birimci (kWh/yıl) | Bütün Alan Başına (kWh/m ² /yıl) | |
| Toplam | 3.213.506,30 | 108,21 | 0,00 | 0,00 | B |
| Isıtma | 2.214.993,79 | 74,59 | 0,00 | 0,00 | C |
| Sıhhi Sıcak Su | 478.569,64 | 16,11 | 0,00 | 0,00 | C |
| Soğutma | 133.374,22 | 4,49 | 0,00 | 0,00 | A |
| Havalandırma | 288.563,56 | 9,72 | | | D |
| Aydınlatma | 98.005,09 | 3,30 | | | A |
| Kojen arasıjiri | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | --- |
| Fotovoltaik | --- | --- | 0,00 | 0,00 | --- |

| Belgenin | Belge Düzenleyenin | Kare Kod |
|----------------------------------|---------------------------|----------|
| Numarası: Y233456FF43AE | Adı Soyadı: FATİH DEMİREL | |
| Veriliş Tarihi: 17.7.2018 | Firması: FATİH DEMİREL | |
| Son Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028 | Sertifika No: MMO-41-0353 | |
| İptal Edilen EKB No: | İmza: | |

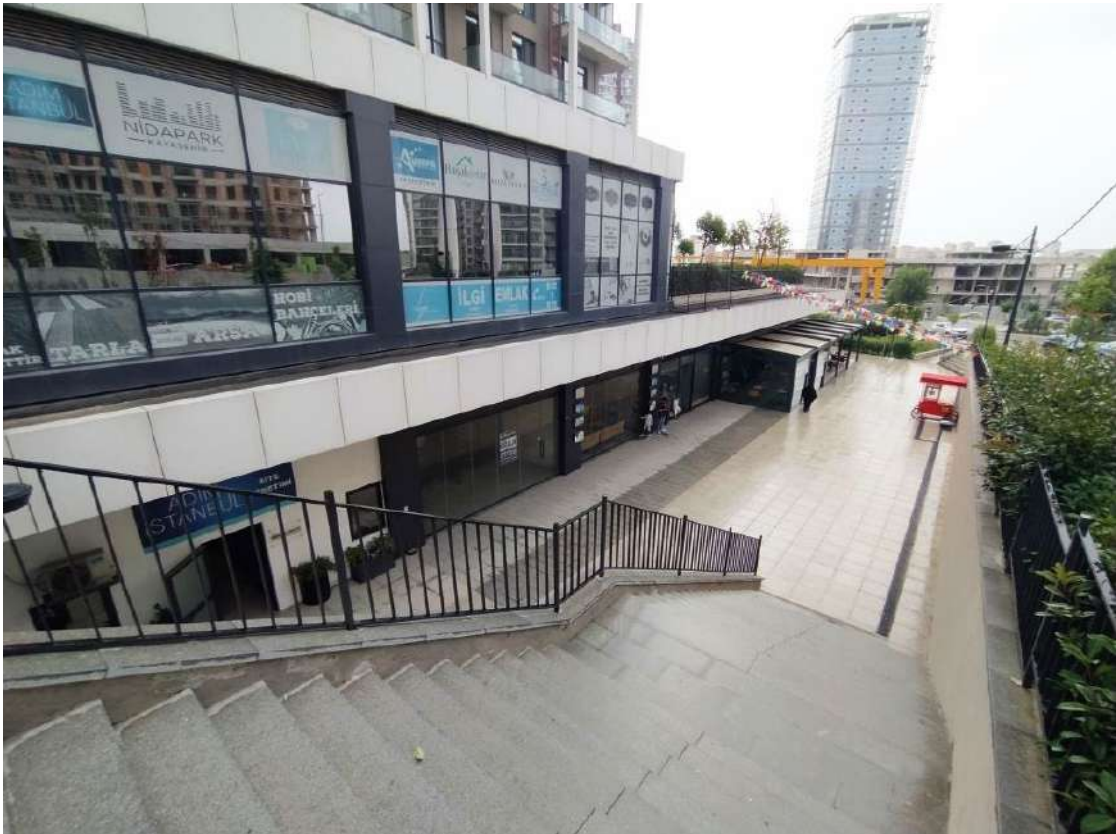
Sayfa 1/3



invest

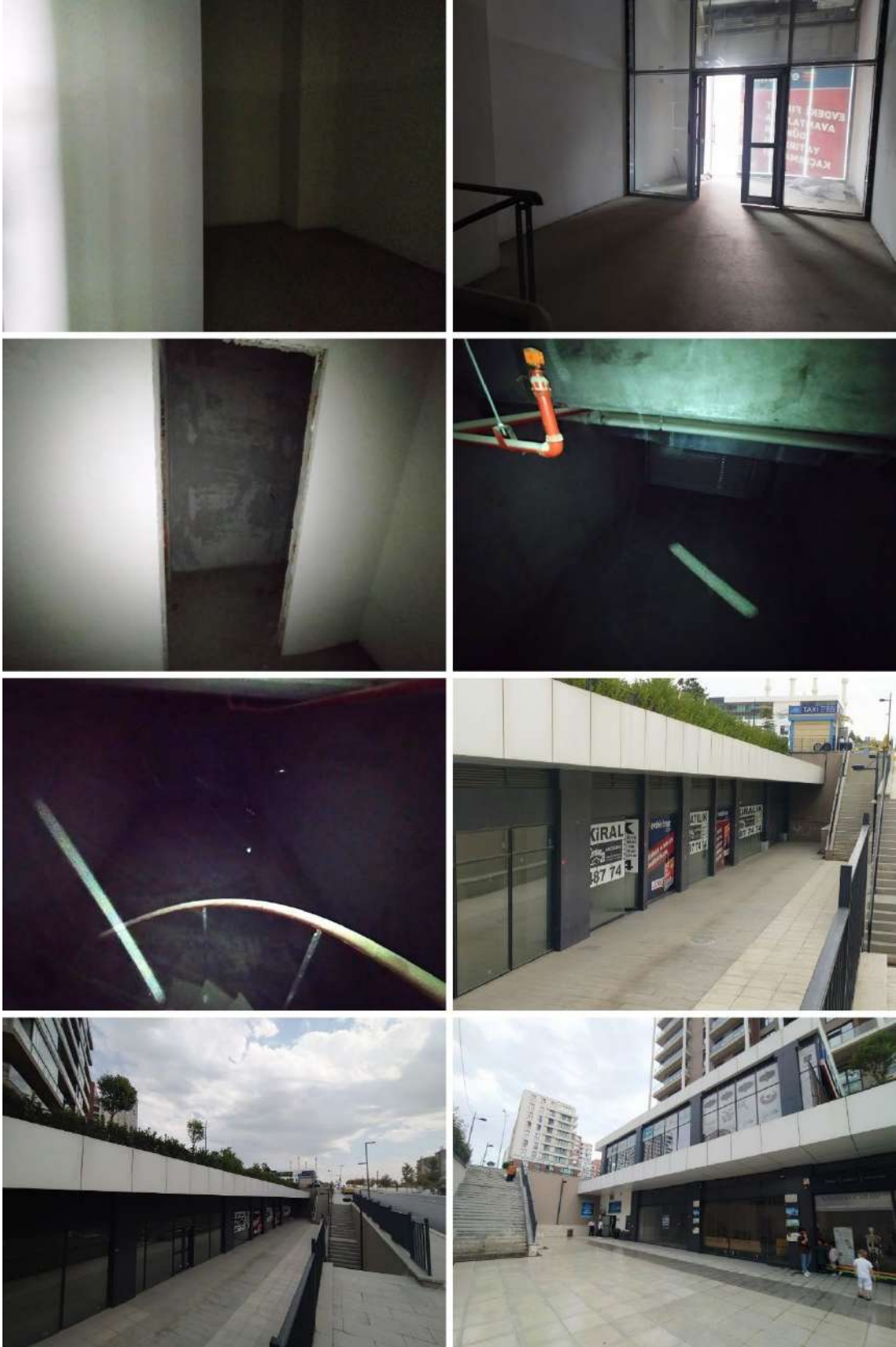
2022/3473











Kayıtlı No: M/1275/54-1701

ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN
KONTROL EDİLECEKTİR.

| | | | | | |
|---------|----|---------------|---------------|--------|----------------------------|
| B2 BLOK | 49 | 12. KAT | 684 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 50 | 13. KAT | 710 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 51 | 13. KAT | 704 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 52 | 13. KAT | 718 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 53 | 14. KAT | 692 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 54 | 14. KAT | 706 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 55 | 14. KAT | 714 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 56 | 14. KAT | 714 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 57 | 15. KAT | 690 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 58 | 15. KAT | 726 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 59 | 16. KAT | 692 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 60 | 16. KAT | 714 / 239766 | DAİRE | |
| B2 BLOK | 61 | 1. BODRUM KAT | 1690 / 239766 | DÜKKAN | 61 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 62 | 1. BODRUM KAT | 1864 / 239766 | DÜKKAN | 62 NOLU DEPO VE OTOPARK |
| B2 BLOK | 63 | 1. BODRUM KAT | 678 / 239766 | DÜKKAN | 63 NOLU OTOPARK |
| B2 BLOK | 64 | 1. BODRUM KAT | 740 / 239766 | DÜKKAN | 64 NOLU OTOPARK |
| B2 BLOK | 65 | ZEMİN KAT | 874 / 239766 | DÜKKAN | |
| B2 BLOK | 66 | ZEMİN KAT | 780 / 239766 | DÜKKAN | |
| B2 BLOK | 67 | ZEMİN KAT | 1680 / 239766 | DÜKKAN | 67 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 68 | ZEMİN KAT | 1512 / 239766 | DÜKKAN | 68 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 69 | ZEMİN KAT | 1100 / 239766 | DÜKKAN | 69 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 70 | ZEMİN KAT | 2044 / 239766 | DÜKKAN | 70 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 71 | ZEMİN KAT | 1474 / 239766 | DÜKKAN | 71 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 72 | ZEMİN KAT | 1662 / 239766 | DÜKKAN | 72 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 73 | ZEMİN KAT | 1682 / 239766 | DÜKKAN | 73 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 74 | ZEMİN KAT | 1476 / 239766 | DÜKKAN | 74 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 75 | ZEMİN KAT | 1620 / 239766 | DÜKKAN | 75 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 76 | ZEMİN KAT | 1476 / 239766 | DÜKKAN | 76 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 77 | ZEMİN KAT | 1650 / 239766 | DÜKKAN | 77 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 78 | ZEMİN KAT | 1520 / 239766 | DÜKKAN | 78 NOLU DEPO |
| B2 BLOK | 79 | ZEMİN KAT | 3502 / 239766 | DÜKKAN | 79 NOLU DEPO VE OTOPARK |
| B2 BLOK | 80 | ZEMİN KAT | 4058 / 239766 | DÜKKAN | 80 NOLU DEPO VE OTOPARK |

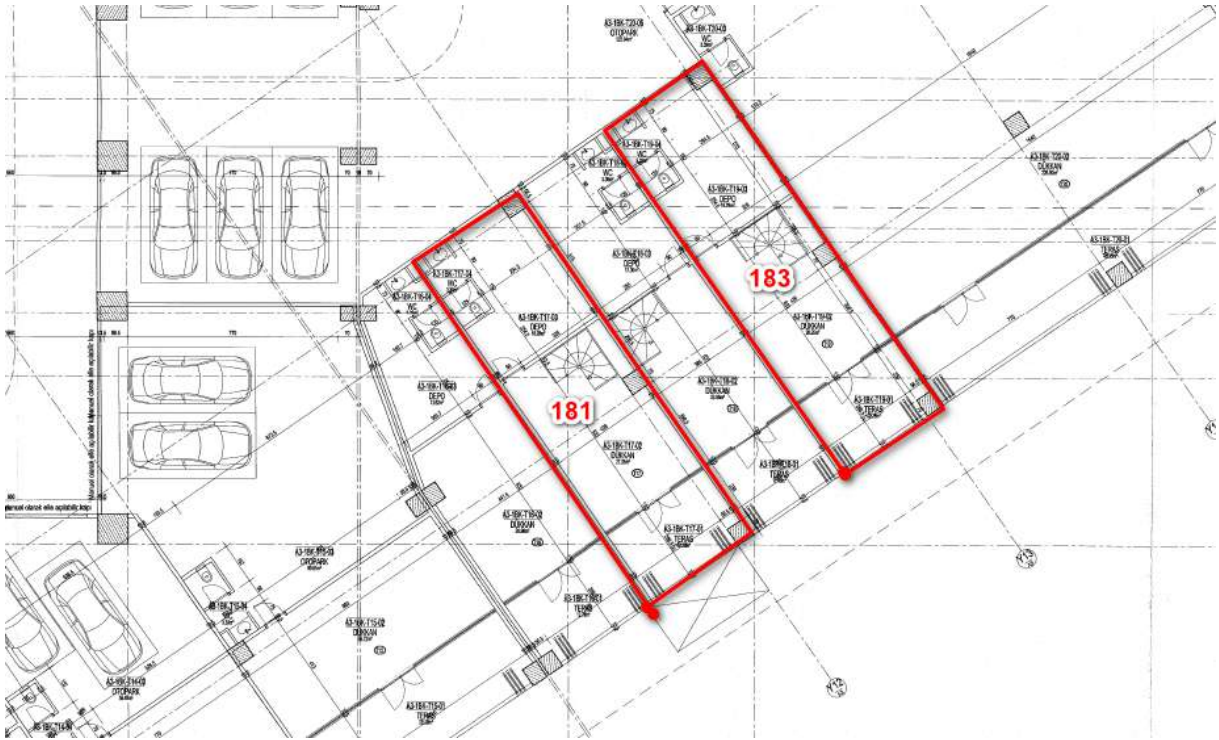
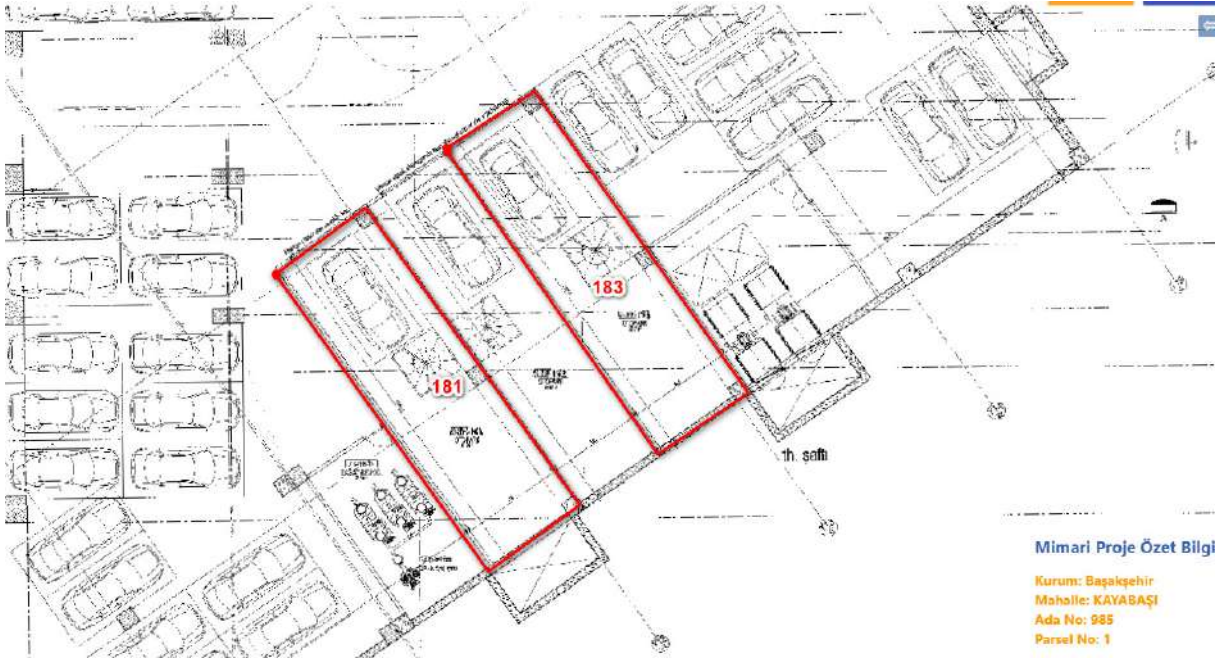
Mimari Proje
Kurumu: Başakşehir
Mahallesi: KAYABA
Ada No: 985

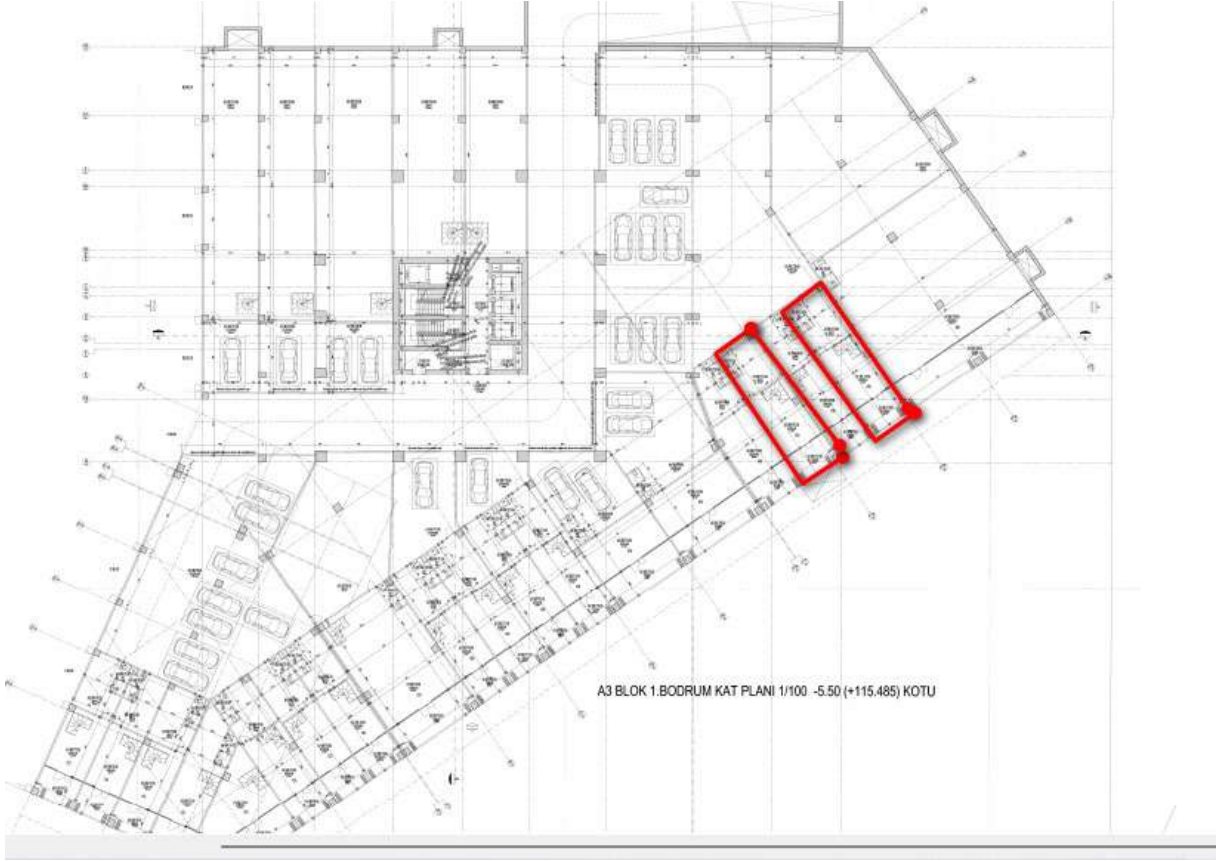
Ortala



invest

2022/3473





BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:45

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|--|
| Zemin Tipi: | KatMukiyeti | Ada/Parsel: | 985/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 100735711 | AT Yüzölçüm(m2): | 16423.50 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR | Bağımsız Bölüm Nitelik: | DÜKKAN |
| Kurum Adı: | Başakşehir | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | KAYABAŞI | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | B2/1.BODRUM//62 |
| Cilt/Sayfa No: | 393/38901 | Arsa Pay/Payda: | 1864/239766 |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | 34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan |KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) | | Başakşehir - | - |

1 / 5

| | | | | |
|-------|--|---|---|---|
| Beyan |KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) | | 05-06-2020 13:32 - 12804 | |
| Beyan | Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) | (SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293 | Başakşehir - 27-12-2019 08:34 - 36544 | - |
| Beyan | Yönetim Planı : 10/07/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi) | | Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624 | - |

EKLENTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye |
|-----------|------|-------------------------|---------------------------------------|
| 3765826 | Depo | 62 NOLU DEPO VE OTOPARK | Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 609081601 | (SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686 | - |

2 / 5



invest

2022/3473

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) | EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | Başakşehir - 29-12-2017 12:00 - 29704 | |
| Beyan | Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - | EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789 | Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987 | |

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

| İpotek | | | | | | |
|---|-----------------|---|---------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685 | Evet | 8060000.00 TL | % 38 değişken | 1/0 | F.B.K. | Başakşehir - 11-09-2019 11:04 - 21808 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm | 1/1 | (SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V | 8060000.00 TL | Başakşehir - 11-09-2019 11:04 - 21808 | - | |

4 / 5



invest

2022/3473

50

| İpotek | | | | | | |
|---|---------------------|--|------------------|---|-------------------------------|--|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685 | Evet | 8060000.00 TL | %28 değişken | 2/0 | F.B.K. | Başakşehir - 08-12-2021 15:20 - 44210 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm | 1/1 | (SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V | 8060000.00 TL | Başakşehir - 08-12-2021 15:20 - 44210 | - | |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_mypUiXWTTa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:44



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|--|
| Zemin Tipi: | KatMulkıyeti | Ada/Parsel: | 985/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 100735643 | AT Yüzölçüm(m2): | 16423.50 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR | Bağımsız Bölüm Nitelik: | DÜKKAN |
| Kurum Adı: | Başakşehir | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | KAYABAŞI | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | A3/1.BODRUM//183 |
| Cilt/Sayfa No: | 393/38833 | Arsa Pay/Payda: | 780/239766 |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | 34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye |
|-------|--|--------------|-------------------------------|--|
| Beyan |KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) | | Başakşehir - | - |

1 / 4



invest

2022/3473

51

| | | | | |
|-------|---|---|---------------------------------------|---|
| | | | 05-06-2020 13:32 - 12804 | |
| Beyan |KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) | | Başakşehir - 05-06-2020 13:32 - 12804 | - |
| Beyan | Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | (SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293 | Başakşehir - 27-12-2019 08:34 - 36544 | - |
| Beyan | Yönetim Planı : 10/07/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624 | - |

EKLENTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye |
|-----------|------|-------------------------|---------------------------------------|
| 3765818 | Depo | 183 NOLU DEPO VE OTOYOL | Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 609081599 | (SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686 | - |

2 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KIRA ŞERHİ) | EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | Başakşehir - 29-12-2017 12:00 - 29704 | |
| Beyan | Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - | EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789 | Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987 | |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4



invest

2022/3473

52

| İpotek | | | | | | |
|--|------------------|---|---------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700 | Hayır | 4605000.00 TL | faizsiz | 1/0 | F.B.K. | Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 183 nolu Bağ. Bölüm | 1/1 | (SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V | 4605000.00 TL | Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552 | - | |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KYTX6x6Bz30 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:40



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|--|
| Zemin Tipi: | KatMulkiyeti | Ada/Parsel: | 985/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 100735641 | AT Yüzölçüm(m2): | 16423.50 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR | Bağımsız Bölüm Nitelik: | DÜKKAN |
| Kurum Adı: | Başakşehir | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | KAYABAŞI | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | A3/1.BODRUM//181 |
| Cilt/Sayfa No: | 393/38831 | Arsa Pay/Payda: | 758/239766 |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | 34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan |KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) | | Başakşehir - | - |

1 / 4



invest

2022/3473

53

| | | | | |
|-------|--|---|---------------------------------------|---|
| | | | 05-06-2020 13:32 - 12804 | |
| Beyan |KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) | | Başakşehir - 05-06-2020 13:32 - 12804 | - |
| Beyan | Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) | (SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293 | Başakşehir - 27-12-2019 08:34 - 36544 | - |
| Beyan | Yönetim Planı : 10/07/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624 | - |

EKLENTİ BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye |
|-----------|------|--------------------------|---------------------------------------|
| 3765816 | Depo | 181 NOLU DEPO VE OTOPARK | Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 609081597 | (SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686 | - |

2 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KIRA ŞERHİ) | EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | Başakşehir - 29-12-2017 12:00 - 29704 | |
| Beyan | Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - | EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789 | Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987 | |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

3 / 4



invest

2022/3473

| İpotek | | | | | | |
|--|------------------|---|---------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700 | Hayır | 4605000.00 TL | faizsiz | 1/0 | F.B.K. | Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 181 nolu Bağ. Bölüm | 1/1 | (SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V | 4605000.00 TL | Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552 | - | |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hfSqkAko3KD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



13.09.2022

İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
İZZETTİN ÇALIŞLAR CAD. GÜLAY APT.NO:61 KAT:2 DAİRE:4
34180 Bahçelievler/ İstanbul

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kât 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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Şirketiniz tarafından değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.


İNVEST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Mah Hamza Yerlikaya Bulv
No:10 Ümraniye/İST -Tic Sic No:328164-5
Sangazi V D 303 005 5423



invest

2022/3473

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------------------|-------------------|
| ADI-SOYADI | : MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL | | | |
| İKAMETGAH ADRESİ | : Hasanpaşa Mah., Nabızade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL | | | |
| ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı) | : | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 1989 – 1992, Yalçın Eskiyağan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul | | | |
| MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI | : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı | | | |
| T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI | : 40439105624 | | | |
| VERGİ KİMLİK NUMARASI | : - | | | |
| ORTAKLIK PAYI | : %59,09 | | | |
| DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ | | | | |
| | Kuruluşun Unvanı | Giriş-Ayrılış Tarihi | Görev Unvanı | |
| 1- | Sahis İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme) | 05.05.2011 – 04.10.2011 | Değerleme Uzmanı / Ekspert | |
| 2- | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 27.07.2005 – 30.03.2010 | Değerleme Uzmanı / Ekspert | |
| 3- | Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi | 01.04.2004 – 31.01.2005 | Harita Teknikeri | |
| 4- | Üstyapı İnşaat Limited Şirketi | 11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003 | Harita Teknikeri | |
| VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER | | | | |
| | Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı | Değerleme Konusu | Görev Unvanı | |
| | Sahis İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme) | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Ekspert | |
| | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Ekspert | |
| DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR | | | | |
| | Yılı | Eğitimin Süresi | Eğitimin Adı | |
| | | | Sertifika | |
| | | | | |
| ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR | | | | |
| Başlangıç Yılı/Ay | Şirket Adı/Yeri | Faaliyet Konusu | Pozisyon İlişki Türü | % Ortaklık |
| 2011/10 | Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık | Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu | 59,09 |



| | | | |
|---|--|--|---|
| ADI-SOYADI | : HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU | | |
| İKAMETGAH ADRESİ | : Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL | | |
| ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı) | : | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003 | | |
| MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI | : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı | | |
| T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI | : 17667214242 | | |
| VERGİ KİMLİK NUMARASI | :- | | |
| ORTAKLIK PAYI | : %40,91 | | |
| DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ | | | |
| | Kuruluşun Unvanı | Giriş-Ayrılış Tarihi | Görev Unvanı |
| 1- | Şahıs işletmesi (HSG Değerleme) | 01.03.2011 – 04.10.2011 | Değerleme Uzmanı / Ekspert |
| 2- | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 20.01.2006 – 28.02.2011 | Değerleme Uzmanı / Ekspert |
| 3- | Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık | 10.07.2003 – 09.03.2004 | Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı |
| VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER | | | |
| | Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı | Değerleme Konusu | Görev Unvanı |
| | Şahıs işletmesi (HSG Değerleme) | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Ekspert |
| | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul | Değerleme Uzmanı / Ekspert |
| DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR | | | |
| | Yılı | Eğitimin Süresi | Eğitimin Adı |
| | | | Sertifika |
| ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR | | | |
| | Başlangıç Yılı/Ay | Şirket Adı/Yeri | Faaliyet Konusu |
| | | | Pozisyon İlişki Türü |
| | | | % Ortaklık |
| | 2011/10 | Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL | Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu |
| | | | 40,91 |





Tarih : 28.07.2016

No : 405698

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Abdulkadir ÜSTÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2022/3473

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2022/3473

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Buhananlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2393

Sayın Abdulkadir ÜSTÜNER

(T.C. Kimlik No: 11849819708 - Lisans No: 405698)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2022/3473