

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

**4 ADET ARSA
(HASKÖY PROJESİ)
BEYOĞLU/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2553

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	4
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	9
4.1.1.	TAPU KAYITLARI	9
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	14
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	14
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULE AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	16
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	17
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	17
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	17
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	17
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	18
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	19
5.3.	PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER	20
5.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	24
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	26



6.3.	BÖLGE ANALİZİ	26
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	26
6.3.2.	BEYOĞLU İLÇESİ	27
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	28
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	28
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	31
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	31
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ	33
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	34
8.2.1.	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	34
8.2.2.	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	36
8.2.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	38
8.3.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	40
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
8.4.1.	BOŞ ARSA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	41
8.4.2.	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş.'NİN HAKLARININ DEĞERİNİN TESPİTİ	41
8.4.3.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	42
8.4.4.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	42
8.4.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	42
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	42
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	44



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi : 19 Kasım 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Gayrimenkule Dayalı Hak
Ekspertiz Tarihi : 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi : 08 Ocak 2026

Raporun Türü: : Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No : 795 - 2025/2553

Değerleme Konusu : Piripaşas Mahallesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak
Gayrimenkulün Adresi : 3033 ada 26, 38, 39 ve 40 parseller
Beyoğlu/ İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi,
- 3003 ada 40 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 6.855,87 m² yüzölçümlü
- 3003 ada 39 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 2.014,84 m² yüzölçümlü
- 3003 ada 38 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 90,45 m² yüzölçümlü Arsa
- 3003 ada 26 parselde kayıtlı "Kargir Üç Dükkan ve Kargir Ev" nitelikli 384,09 m² yüzölçümlü 3 adet Arsa

İmar Durumu : Bkz. İmar Durumu

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

DEĞERLEMESİ KONU PARSELLER ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJEDEKİ EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAK VE FAYDALARININ	
TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	677.000.000,-TL
TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	812.400.000,-TL

DEĞERLEMESİ KONU PARSELLER ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJEDEKİ EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAK VE FAYDALARININ DEVİRE ESAS	
TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	473.900.000,-TL
TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	568.680.000,-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	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak No: 3, İç Kapı No: 8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 150.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 12.02.2015
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1.TAPU KAYITLARI

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Beyoğlu
MAHALLESİ : Pirimehmetpaşa
PAFTA : F21c25a1d

ADA/ PARSEL	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m²)	MALİK	CİLT NO	SAYFA NO	Tarih	Yevmiye
3003/26	Kargir Üç Dükkan ve Kargir Ev	384,26	HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI ANONİM ŞİRKET,	41	4001	1.02.1999	350
			DAĞBAŞI PROJE YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			7.08.2025	13473
			EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			7.08.2025	13473
3003/38	Arsa	90,45	HASKÖY DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKET	48	4718	8.11.2023	18925
			HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI ANONİM ŞİRKET			8.11.2023	18925
			HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI ANONİM ŞİRKET			15.11.2023	19399
			HASKÖY DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKET			15.11.2023	19399
3003/39	Arsa	2014,84	HASKÖY DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKET	48	4719	8.11.2023	18925
			HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI ANONİM ŞİRKET			8.11.2023	18925
			HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI ANONİM ŞİRKET			15.11.2023	19399
			HASKÖY DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKET			15.11.2023	19399
3003/40	Arsa	6855,87	HASKÖY DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKET	48	4720	8.11.2023	18925
			HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI ANONİM ŞİRKET			8.11.2023	18925
			HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI ANONİM ŞİRKET			15.11.2023	19399
			HASKÖY DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKET			15.11.2023	19399

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 01.12.2025 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örnekleri ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: park, yola terk, ifraz, tevhid ile maliye hazinesi adına tescil işlemlerinin yapılmasında ve 2863 sayılı yasa kapsamında hertürlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme) Tarih: - Sayı: - (07.08.2023 tarih, 13263 yevmiye) (3003/40-39-38)

- Taşınmaz üzerindeki 10/03/2023 tarih ve 4012 yevmiye numaralı satış vaadi şerhi ifraz öncesi 3003 ada 34 parsel (54,88 m²)² ve 3003 ada 12 parsel (804,92 m²)³ den gelen hisseleri kapsamamaktadır. (08.11.2023 tarih ve 18925 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: Koruma alanında kalmaktadır ve 2863 sayılı yasa kapsamında hertürlü fiziki inşai uygulama öncesinde kuruldan izin alınması yönünde belirtme) Tarih: - Sayı: - (08.06.2023 tarih, 9595 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: Daha Sonra 26 Parsel ile tevhid edilmek üzere ifraz edildi) (08.11.2023 tarih, 18925 yevmiye) (3003/38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19.10.2022 tarih, 18840 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (08.09.2022 tarih, 16178 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (08.09.2022 tarih, 16118 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: Sayı: - (07.09.2022 tarih, 16011 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15816 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15804 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15798 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında harçlardan muafiyet belirtmesi) Tarih: - Sayı: - (05.09.2022 tarih, 15796 yevmiye) (3003/40-39-38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.04.2022 tarih, 7948 yevmiye) (3003/40-39-38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.04.2022 tarih, 7941 yevmiye) (3003/40-39-38)

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

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

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7060 yevmiye) (3003/40-39-38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7028 yevmiye) (3003/40-39-38)
- 247 ada 13 parselin koruma alanında kalmaktadır. Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (14.04.2022 tarih, 6962 yevmiye) (3003/40-39-38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6868 yevmiye) (3003/40-39-38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6864 yevmiye) (3003/39-38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.04.2022 tarih, 6849 yevmiye) (3003/40-39-38)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2022 tarih, 7191 yevmiye) (3003/26)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7059 yevmiye) (3003/26)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (15.04.2022 tarih, 7057 yevmiye) (3003/26)

Rehinler Hanesi:

- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 1. dereceden 9.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (14.01.2016 tarih ve 375 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 2. Dereceden 2.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (14.01.2016 tarih ve 402 yevmiye) (3003/40-39-38)

İrtifaklar Hanesi:

- Beyannamede gösterilen şekilde İ.E.T.T. lehine süresiz olarak trafo merkezi yeri için irtifak hakkı (08.07.1980 tarih ve 3757 yevmiye no) (3003/40-39-38)

Şerhler Hanesi:

- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (12.01.2016 tarih ve 311 yevmiye) (3003/38-38)
- Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi (Oran: 1/2) Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Oran: 1/2) lehine Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (10.03.2023 tarih 4012 yevmiye) (3003/40-39-38)
- Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehtarları): Lehtarı EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ iken



EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak değiştirilmiştir. (19.02.2024 tarih ve 3184 yevmiye) (3003/40-39-38)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların



taşınmazların ve anılan sözleşmenin devredilebilmesine dair bir sınırlama getirmediğinden ve anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

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

Tebliğ'in 26. maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklığı lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Değerleme konusu olan 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi arsa sahibi ile adi ortaklık arasında imzalanmış olup, adi ortaklığın o tarihteki pay sahiplerine atıf yapılarak "Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine Tamamında/... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır." şeklinde tapuya şerh edilmiştir. Diğer yandan zaman içinde adi ortaklık payları el değiştirmiş ve en son 08.08.2022 tarihinde yapılan pay devri ile Ege Yapı A.Ş. adi ortaklıktaki %50 payını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devretmiştir. Bu sebeple sözleşmede 05.01.2023 tarihi itibarıyla tadilat yapılarak 10.03.2023 tarihinde



tapu kütüğüne şerh edildiği görülmüş olup, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

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

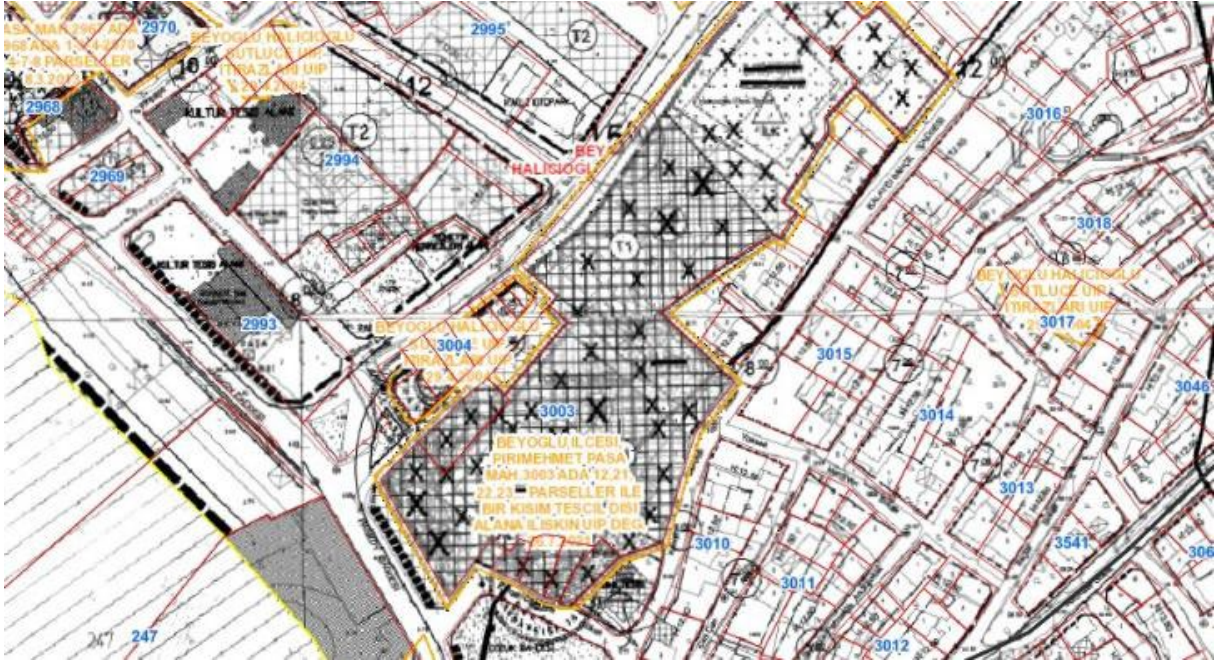
Taşınmaza ait tapu kaydı incelenemediğinden bu konuda görüş belirtilememiştir. Tapu kaydı incelendiğinde rapor içeriğinde SPK Mevzuatına uygunluk konusunda görüş belirtilebilecektir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda şifahen edinilen bilgilere göre; rapora konu 3003 Ada 26, 38, 39 ve 40 parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.07.2020 tarih ve 570 sayılı kararı ile tasdik edilmiş olan 1/5000 ölçekli Halıcıoğlu Sötlüce Nazım İmar Planı ve 26.07.2021 tarihli Beyoğlu Belediyesi Meclisi tarafından onaylanan Beyoğlu İlçesi PiriMehmet Paşa Mahallesi 3003 ada 12,12,22,23,24,25 ve 28 parseller ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre TAKS: 0,40, Emsal: 1,65, h=5 kat yapılaşma şartlarına sahip (T1) Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

Resmi imar durum belgesinde Eski 25 Parselden ifraz edilen 38 parsel 26 parsel ile tevhit edilmek üzere ayrılmıştır. Notu yer almaktadır.





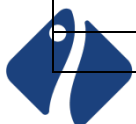
4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TERKLERDEN SONRA KALAN ALANDAKİ PAYI (m ²)
3003/21	168,65	120,49
3003/22	143,5	102,52
3003/23	183,3	130,96
3003/24	99,45	71,05



3003/25	11.744,40	8.390,81
YOLDAN İHDAS	54,88	54,88
TOPLAM	12.339,30	8.870,71

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

Değerleme konusu 3003 ada 38 ve 39 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 36 parseller üzerinde halihazırda metruk durumda yapılar yer almaktadır. Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde konu parseller için düzenlenmiş yapı ruhsatı ya da mimari proje gibi evraklar bulunmadığı görülmüştür.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde 3003 ada 40 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje ile ilgili olarak 19.08.2025 tarih, 2025/37991 sayılı mimari proje ve bu proje istinaden düzenlenmiş 28.08.2025 tarihinde A Blok (A1 ve A2 Girişleri) ve B Blok için alınmış yeni yapı ruhsatları görülmüş olup, herhangi tutanak, encümen kararı, mahkeme yazışmaları vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır. Ruhsat bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
28.08.2025	2025/04-08	3003	40	A (A1 ve A2)	12.231,20	7	74	MESKEN+OFİS VE İŞYERİ
28.08.2025	2025/04-07	3003	40	B	7.903,03	7	50	MESKEN+OFİS VE İŞYERİ
TOPLAM					20.134,23		124	

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu 3003 ada 26,38 ve 39 parseller için henüz ruhsat alınmamıştır. Bu sebeple herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

3003 ada 40 parselin henüz inşaatına başlanmamış olup projenin yapı denetim işleri Kazım Karabekir Mah. Sarıtaş Sokak, No:17/3 Ümraniye /İSTANBUL adresinde Kubat Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi firması tarafından yürütülmektedir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

38,39 ve 40 parseller üzerinde yer alan parseller üzerindeki eski yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmıştır. 26 parsel üzerinde yer alan binlar



atıl durumda ve ekonomik ömrünü tamamlanmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiştir.

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

38, 39 ve 40 parsel üzerindeki yapılar ilgili kanun hükümlerine göre yıkılmıştır. 26 parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamış olup, boş arsa olarak değerlendirilmiştir.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

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

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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



5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi ve Müze Sokak'a cepheli 3003 ada 39 parsel, Şaban Deresi Sokak' a cepheli 3003 ada 26 parsel, Kırmızı Minare Sokak, Kalaycı Bahçe Sokak ve Şaban Deresi Sokaklara cepheli 3003 ada 40 parsel ile Sokak' a cephesi bulunmayan 3003 ada 38 parseldir. ,



Değerleme konusu parseller üzerinde, 3003 ada 40 parsel için ruhsatları alınmış ancak henüz inşai faaliyetlerine başlanılmamış 20.134,23 m² inşaat alanlı, 124 adet ünite, 3003 ada 26,38 ve 39 parseller üzerinde ise henüz ruhsatı alınmamış 8.445,89 m² inşaat alanlı 48 adet ofis/konut, 9 adet ticari ünite olmak üzere tüm parsellerde toplam 181 adet üniteden oluşan proje yapılması planlanmaktadır.

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

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

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

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

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





5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parseller, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, üzerinde konumlu olan 3003 ada 39 parsel, Şaban Deresi Sokak üzerinde konumlu olan 3003 ada 26 parsel, Şaban Deresi Sokak' a cepheli 3003 ada 26 parsel, Kırmızı Minare Sokak, Kalaycı Bahçe Sokak ve Şaban Deresi Sokaklara cepheli 3003 ada 40 parsel ile Sokak' a cephesi bulunmayan 3003 ada 38 parseldir.
- **3003 ada 40 parsel;** 6.855,87 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup Kırmızı Minare Sokak'a cephesi yaklaşık 15 metre, Şaban Deresi Sokak'a yaklaşık 70 metre, Kalaycıbahçe Sokak'a cephesi yaklaşık 59,5 metredir. Diğer yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak herhangi bir şekle sahip değildir.
- **3003 ada 39 parsel;** 2.014,84 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup Kırmızı Minare Sokak'a cephesi yaklaşık 19,50 metre, Hasköy Caddesi'ne yaklaşık 41,3 metre, Müze Sokak'a 13,6 metre, diğer yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak herhangi bir şekle sahip değildir.
- **3003 ada 26 parsel;** 384,09 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup Müze Sokak'a 31,6 metre, diğer yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak olup üçgen benzeri bir şekle sahiptir.
- **3003 ada 38 parsel;** 90,45 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olup tüm yönlerde komşu parsellere cepheli olan parselin geometrik olarak olup yamuk benzeri bir şekle sahiptir.

- Parseller üzerinde planlanan projeye henüz başlanmamış 38, 39 ve 40 parseller parsellerin etrafı beton, yollar, komşu parseller, duvar ve sac levhalar ile çevrilmiştir. 26 parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlanmış atıl durumda olan yapılar yer almaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parseller "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.3. PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER

- Mimari projeye göre 26, 38 ve 39 parseller tevhit edilerek üzerinde rezidans bloğu tasarlanmıştır.
- 26, 38 ve 39 parseeler üzerinde tasarlanan Blok, 2 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak tasarlanmıştır.
- Projenin 2. ve 1. bodrum katları yaygın kitle temel olarak kapalı otopark alanı ve teknik hacimlerden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Blok'un zemin katında 9 adet işyeri, normal katların her birinde 12 adet ofis, çatı katında ofis alanı olmak üzere 57 adet ünite tasarlanmıştır.
- Proje bünyesinde tasarlanan ofis ve işyeri bağımsız bölümlerin toplam brüt kullanım alanları ile ortak kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

3003 ADA 26+38+39 PARSEL	
ARSA ALANI:	2.489,38 m ²
EMSALE ESAS ARSA ALANI:	2.330,82 m ²
TAKS:	0,40
KAKS:	1,65
TABAN ALANI :	
30 EMSAL HAK:	932,33 m ²
EMSALE:	1.153,76 m ²
EMSALE:	3.845,85 m ²
MAX. FAYDALI ALAN	5.076,53 m ²

BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU			
KATLAR	OFİS	DÜKKAN	GENEL TOPLAM
ZEMİN KAT	0	9	9
1. KAT	12	0	12
2. KAT	12	0	12
3. KAT	12	0	12
4. KAT	12	0	12
TOPLAM	48	9	57

SİĞİNAK HESABI	
EMSALE ESAS ALAN / 20 = GEREKLİ SİĞİNAK ALANI	
3845,85 m ² / 20	192,30 m ²

OTOPARK HESABI / OFİS	
EMSALE ESAS ALAN / 50 = GEREKLİ OTO PARK ALANI	
3845,85 m ² / 50	76,91 = 77 adet

A BLOK	
TOPLAM FAYDALI ALAN	
2. BODRUM KAT	0,00 m ²
1. BODRUM KAT	0,00 m ²
ZEMİN KAT	987,82 m ²
1. KAT	871,02 m ²
2. KAT	950,38 m ²
3. KAT	950,38 m ²
4. KAT	950,38 m ²
ÇATI ARASI KAT	362,40 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI:	5072,39 m ²

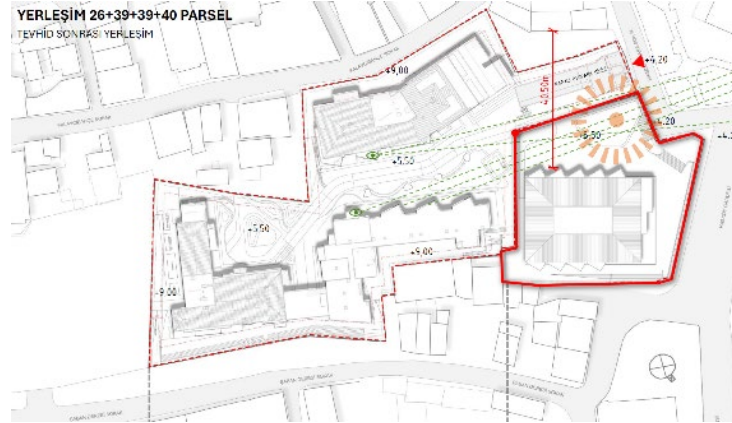
A BLOK	
İNŞAAT ALANI HESABI	
2. BODRUM KAT	2128,75 m ²
1. BODRUM KAT	1244,75 m ²
ZEMİN KAT	987,82 m ²
1. KAT	871,02 m ²
2. KAT	950,38 m ²
3. KAT	950,38 m ²
4. KAT	950,38 m ²
ÇATI ARASI KAT	362,40 m ²
TOPLAM:	8445,89 m ²

A BLOK - TAKS	
BRÜT İNŞAAT ALANI (B.İ.A.)	
987,82 m ²	
a	YANGIN MERDİVENİ
b	ŞAFT
c	ASANSÖR
d	BÖŞLÜK
TAKS ALANI	929,16 m ²

- Mimari projesine göre 3003 ada 40 parsel üzerinde A Blok A1 Girişi, A Blok A2 Girişi ve B Blok olmak üzere toplam 3 blok tasarlanmıştır.
- Mimari projesine göre Hasköy Projesi bünyesinde A Blok A1 Girişi, A Blok A2 Girişi ve B Blok olmak üzere toplam 3 blok tasarlanmıştır.



- Bloklar 2. bodrum katta bina ortak alanları ve otopark alanlarından oluşan yaygın kitle üzerinde, A Blok A1 Girişi 1.bodrum, zemin, 4 normal kat olmak üzere 7 katlı, A Blok A2 Girişi ve B Blok; 1.bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kat olmak üzere 8 katlıdır.
- A Blok A1 Girişi, A Blok A2 Girişi ve B Blokların altında kısmen ticari alanlar tasarlanmış olup bloklarda 2+1 ve 3+1 olarak tasarlanmış konut birimleri yer alması planlanmıştır.
- Konutlardan bazılarının dubleks olarak planlandığı tarafımıza verilen sunum ve mimari projesinde yapılan incelemeye göre;
- Konutlardan bazılarının dubleks olarak planlandığı tarafımıza verilen sunum ve mimari projesinde yapılan incelemeye göre;
 - A Blok A1 girişi bünyesinde 24 adet daire, 10 adet ofis, 1 adet dükkan,
 - A Blok A2 girişi bünyesinde 27 adet daire, 8 adet ofis ve 4 adet dükkan,
 - B Blok bünyesinde 34 adet daire, 16 adet ofis,
- Buna göre proje bünyesinde 85 adet konut, 34 adet ofis ve 5 adet ticari ünite olmak üzere toplam 124 adet ünitenden olarak tasarlanmıştır.
- Mimari projesine göre satılabilir **konut alanı 7.688,12 m², ofis ve iş yeri alanları 3.114,75 m², ve bina ortak alanları (otopark alanları, teknik alanlar, güvenlik kulübesi vs.) 9.331,36 m²** olmak üzere proje bünyesinde planlanan toplam inşaat alanı **20.134,23 m²**'dir.



A-A1 BLOK	KD-KB	2.KAT	12	KONUT	2+1 B4	111,47
A-A1 BLOK	GD	3.KAT	13	KONUT	2+1 A1	85,60
A-A1 BLOK	GD	3.KAT	14	KONUT	2+1 A2	84,28
A-A1 BLOK	GD	3.KAT	15	KONUT	2+1 A2	84,25
A-A1 BLOK	KD-GD	3.KAT	16	KONUT	2+1 B3	113,94
A-A1 BLOK	KD	3.KAT	17	KONUT	2+1 B1_K	111,35
A-A1 BLOK	KD-KB	3.KAT	18	KONUT	2+1 B4	111,47
A-A1 BLOK	GD	4.KAT	19	KONUT	2+1 A1	85,60
A-A1 BLOK	GD	4.KAT	20	KONUT	2+1 A2	84,28
A-A1 BLOK	GD	4.KAT	21	KONUT	2+1 A2	84,25
A-A1 BLOK	KD-GD	4.KAT	22	KONUT	2+1 B3	113,94
A-A1 BLOK	KD	4.KAT	23	KONUT	2+1 B1_K	111,35
A-A1 BLOK	KD	4.KAT	24	KONUT	2+1 B4	111,47
A-A1 BLOK	GD	ZEMİN KAT	25	OFİS	2+1 A1	85,60
A-A1 BLOK	GD	ZEMİN KAT	26	OFİS	2+1 A2	84,28
A-A1 BLOK	GD	ZEMİN KAT	27	OFİS	2+1 A2	84,28
A-A1 BLOK	KD-GD	ZEMİN KAT	28	OFİS	2+1 B3	113,94
A-A1 BLOK	KD	ZEMİN KAT	29	OFİS	2+1 B1_K	111,35
A-A1 BLOK	GD	BODRUM KAT	30	OFİS	2+1 A1_Z	76,17
A-A1 BLOK	GD	BODRUM KAT	31	OFİS	2+1 A2_Z	74,85
A-A1 BLOK	GD	BODRUM KAT	32	OFİS	2+1 A2_Z	74,85
A-A1 BLOK	KD-GD	BODRUM KAT	33	OFİS	2+1 B3_Z	100,59
A-A1 BLOK	KD	BODRUM KAT	34	OFİS	2+1 B1_K_Z	103,91
A-A1 BLOK	KB	ZEMİN KAT	35	DÜKKAN		99,95
A-A2 BLOK	KB	1.KAT	1	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	KB	1.KAT	2	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	GB	1.KAT	3	KONUT	2+1 A3-B	89,56
A-A2 BLOK	GB	1.KAT	4	KONUT	2+1 A3	84,60
A-A2 BLOK	GD	1.KAT	5	KONUT	2+1 A5	74,45
A-A2 BLOK	GD-GB	1.KAT	6	KONUT	2+1 A5-B	78,93
A-A2 BLOK	KB-GB	1.KAT	7	KONUT	2+1 A5-B2	74,46
A-A2 BLOK	KB	2.KAT	8	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	KB	2.KAT	9	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	GB	2.KAT	10	KONUT	2+1 A3-B	89,56
A-A2 BLOK	GB	2.KAT	11	KONUT	2+1 A3	84,60
A-A2 BLOK	GD	2.KAT	12	KONUT	2+1 A5	74,45
A-A2 BLOK	GD-GB	2.KAT	13	KONUT	2+1 A5-B	78,93
A-A2 BLOK	KB-GB	2.KAT	14	KONUT	2+1 A5	73,67
A-A2 BLOK	KB	3.KAT	15	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	KB	3.KAT	16	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	GB	3.KAT	17	KONUT	2+1 A3-B	89,56
A-A2 BLOK	GB	3.KAT	18	KONUT	2+1 A3	84,6
A-A2 BLOK	GD	3.KAT	19	KONUT	2+1 A5	74,45
A-A2 BLOK	GD-GB	3.KAT	20	KONUT	2+1 A5-B	78,93
A-A2 BLOK	KB-GB	3.KAT	21	KONUT	2+1 A5	73,67
A-A2 BLOK	KB	4.KAT	22	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	KB	4.KAT	23	KONUT	2+1 A5	74,42
A-A2 BLOK	GB	4.KAT	24	KONUT	2+1 C	143,79
A-A2 BLOK	GB	4.KAT- DUBLEKS	25	KONUT	3+1 DUBLEKS	172,41
A-A2 BLOK	GD-GB	4.KAT- DUBLEKS	26	KONUT	3+1 DUBLEKS	169,29
A-A2 BLOK	KB-GB	4.KAT	27	KONUT	2+1 A5	73,67
A-A2 BLOK	GB	ZEMİN KAT	28	OFİS	2+1 A3	84,60

A-A2 BLOK	GB	ZEMİN KAT	29	OFİS	2+1 A3	84,61
A-A2 BLOK	GD	ZEMİN KAT	30	OFİS	2+1 A5	74,45
A-A2 BLOK	GD-GB	ZEMİN KAT	31	OFİS	2+1 A5-B	78,93
A-A2 BLOK	GB	BODRUM KAT	32	OFİS	2+1 A3_Z	76,88
A-A2 BLOK	GB	BODRUM KAT	33	OFİS	2+1 A3_Z	76,88
A-A2 BLOK	GD	BODRUM KAT	34	OFİS	2+1 A5_Z	67,05
A-A2 BLOK	GD-GB	BODRUM KAT	35	OFİS	2+1 A5-B_Z	71,04
A-A2 BLOK	KB	ZEMİN KAT	36	DÜKKAN		85,14
A-A2 BLOK	KB	ZEMİN KAT	37	DÜKKAN		68,91
A-A2 BLOK	KB	ZEMİN KAT	38	DÜKKAN		68,66
A-A2 BLOK	KB	ZEMİN KAT	39	DÜKKAN		93,75
B BLOK	D - G	1.KAT	1	KONUT	1+1 A1	55,21
B BLOK	B - G	1.KAT	2	KONUT	2+1 B	131,01
B BLOK	B	1.KAT	3	KONUT	2+1 B	131,01
B BLOK	KB	1.KAT	4	KONUT	1+1 A	55,21
B BLOK	KB	1.KAT	5	KONUT	2+1 A4	84,36
B BLOK	KB-KD	1.KAT	6	KONUT	2+1 A2	84,24
B BLOK	GD	1.KAT	7	KONUT	2+1 A2	85,43
B BLOK	GD	1.KAT	8	KONUT	1+1 A2	59,68
B BLOK	GD	1.KAT	9	KONUT	1+1 A	58,4
B BLOK	D - G	2.KAT	10	KONUT	1+1 A	55,21
B BLOK	B - G	2.KAT	11	KONUT	2+1 A3	95,45
B BLOK	B	2.KAT	12	KONUT	2+1 A3	95,45
B BLOK	KB	2.KAT	13	KONUT	1+1 A	55,21
B BLOK	KB	2.KAT	14	KONUT	2+1 A4	84,36
B BLOK	KB-KD	2.KAT	15	KONUT	2+1 A2	84,24
B BLOK	GD	2.KAT	16	KONUT	2+1 A2	85,43
B BLOK	GD	2.KAT	17	KONUT	1+1 A2	59,68
B BLOK	GD	2.KAT	18	KONUT	1+1 A	58,4
B BLOK	D - G	3.KAT	19	KONUT	1+1 A	55,21
B BLOK	B - G	3.KAT	20	KONUT	2+1 A3	95,45
B BLOK	B	3.KAT	21	KONUT	2+1 A3	95,45
B BLOK	KB	3.KAT	22	KONUT	1+1 A	55,21
B BLOK	KB	3.KAT	23	KONUT	2+1 A4	84,36
B BLOK	KB-KD	3.KAT	24	KONUT	2+1 A2	84,24
B BLOK	GD	3.KAT	25	KONUT	2+1 A2	85,43
B BLOK	GD	3.KAT	26	KONUT	1+1 A2	59,68
B BLOK	GD	3.KAT	27	KONUT	1+1 A	58,4
B BLOK	D-G	4.KAT	28	KONUT	3+1 D1	196,29
B BLOK	B-G	4.KAT	29	KONUT	3+1 D1	196,29
B BLOK	B	4.KAT	30	KONUT	2+1 A4	84,36
B BLOK	K-B	4.KAT	31	KONUT	3+1 D2	193,76
B BLOK	KB	4.KAT	32	KONUT	2+1 A2	85,43
B BLOK	KB-KD	4.KAT	33	KONUT	1+1 A2	59,68
B BLOK	GD	4.KAT	34	KONUT	1+1 A	58,4
B BLOK	D-G	ZEMİN KAT	35	OFİS	1+1 A Z	50,59
B BLOK	B-G	ZEMİN KAT	36	OFİS	1+1 A Z	52,25
B BLOK	B	ZEMİN KAT	37	OFİS	2+1 B1 Z	105,6
B BLOK	K-B	ZEMİN KAT	38	OFİS	2+1 B1	122,32
B BLOK	KB	ZEMİN KAT	39	OFİS	1+1 A Z	61,29
B BLOK	KB-KD	ZEMİN KAT	40	OFİS	1+1 A Z	55,72
B BLOK	GD	ZEMİN KAT	41	OFİS	2+1 A4	84,36

B BLOK	GD	ZEMİN KAT	42	OFİS	2+1 A2	84,24
B BLOK	GD	ZEMİN KAT	43	OFİS	2+1 A2	85,43
B BLOK	D	ZEMİN KAT	44	OFİS	1+1 A2 Z	52,24
B BLOK	D	ZEMİN KAT	45	OFİS	1+1 A Z	50,96
B BLOK	D-G	BODRUM KAT	46	OFİS	2+1 B1 Z	105,51
B BLOK	B	BODRUM KAT	47	OFİS	2+1 A6	80,6
B BLOK	K-B	BODRUM KAT	48	OFİS	2+1 A4_Z	78,83
B BLOK	KB	BODRUM KAT	49	OFİS	2+1 A2_Z	74,82
B BLOK	KB-KD	BODRUM KAT	50	OFİS	2+1 A2_Z	76

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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 taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Sonuç olarak, 2026 yılında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.



6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

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. BEYOĞLU İLÇESİ

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

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

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

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

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

Beyoğlu İlçemiz Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu İlçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar



Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Tercih edilen bölgede konumlu olması,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Tarihi ve turistik bölgelere yakınlığı,
- 26, 39 ve 40 parsellerin yapılaşmaya uygun yüzölçümüne sahip olması,
- 26, 39 ve 40 parsellerin yapılaşmaya hazır durumda olmaları (imar uygulamalarının tamamlanmış ve eski yapıların yıkılmış olması)
- İmar durumu,
- İnşa edilmesi ön görülen projenin çeşitli sosyal imkan ve donatılara sahip olması,
- Proje bünyesinde oluşacak yapıların üst katlarından Haliç Manzarası bulunacak olması,
- Yapılacak projede Haliç manzarası bulunacak olması.

Olumsuz etkenler:

- 38 parselin tek başına yapılaşamayacak olması tevhid edilmesi gerektiği,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Arsa Emsalleri

1. Beyoğlu Sötlüce Mahallesi'nde, 3257 ada 5 parsel, 332 m² yüzölçümü ve 3257 ada 6 parsel, 334 m² yüzölçümü olmak üzere toplam 666 m² yüzölçümü büyüklüğüne ve Hmax:14,50 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen Ticaret Lejantlı 2 adet arsa 200.000.000,-TL (300.300,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 553 660 27 31)
2. Beyoğlu Tomtom Mahallesi'nde, 522 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, Emsal: 2,00, Hmax:12,50 m yapılaşma koşullarına sahip otel projesinin hazır olduğu beyan edilen konut alanı lejantlı imarlı arsanın 210.000.000,-TL (402.299,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İlginin beyanına göre toplam 2.000 m² kapalı inşaat alanı yapılabildiği beyan edilmektedir. Beyoğlu oteller bölgesine yakın konumda olması ve



- otel projesinin hazır olması sebebiyle avantajlı olup ancak taşınmaza istinaden bölge olarak dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 530 545 49 31)
3. Beyoğlu Sururi Mehmet Efendi Mahallesi'nde, Konut imarlı 102 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsanın 16.500.000,-TL (161.765,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma hakları bakımından benzer imarlı olup bitişik nizama izinli olması ve bulunduğu konum açısından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 532 555 04 94)
4. Beyoğlu İstiklal Mahallesi'nde, 1257 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip ticaret imarlı arsanın 290.000.000,-TL (230.708,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer yapılaşma koşullarına sahip olmasına karşın bulunduğu bölge bakımından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 530 545 49 31)
5. Beyoğlu Boston Mahallesi'nde, Ticaret+ Konut imarlı 209 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, 1.347 m² inşaat alanına sahip, 3 adet ticari, 11 adet konut olmak üzere toplam 14 ünite ve 7 katlı bina inşa edilebileceği beyan edilen arsanın 62.000.000,-TL (296.651,-TL/m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma hakları bakımından benzer imarlı olup bitişik nizama izinli olması ve bulunduğu konum açısından dezavantajlıdır. (Emlak Ofisi / 532 555 04 94)

Konut Emsalleri

6. Sötlüce Toki projesinde yer alan 5. katta konumlu, brüt 120 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı haliç manzaralı daire 15.000.000,-TL (120.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. Kira getirisinin 70.000,-TL/ay olduğu beyan edilmiştir. (Emlak Ofisi/ 507 866 09 20)
7. Sötlüce Toki projesinde yer alan 3. katta konumlu, brüt 85 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 9.800.000,-TL (103.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal inşaat kalitesi bakımından dezavantajlı değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 507 866 09 20)
8. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 6 katlı binanın 4. Katında konumlu 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+2 kullanımlı haliç manzaralı dubleks dairenin 11.500.000,-TL (109.523,-TL/m²) bedelle satılıktır. Site içinde bulunmaması ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 534 933 66 61)
9. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu yeni inşa edilmekte olan binanın 4. Katında konumlu 55 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 kullanımlı dairenin 6.830.000,-TL (119.824,-TL/m²) bedelle satılıktır. Site içinde bulunmaması ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 537 332 50 97)
10. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Keçiçi Piri Mahallesinde yer alan yeni inşa edilmiş kapalı otoparklı binanın 2. normal katında konumlu, 34 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 kullanımlı daire 3.900.000,-TL (111.428,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 506 060 33 31)





Dükkan Emsalleri:

11. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Söğütözü Mahallesi, İmrahor Caddesi üzerindeki 10 yaşındaki binanın zemin ve bodrum katlarında konumlu, her katta 140 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 280 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 25.500.000,-TL (91.071,-TL/m²) bedelle satılıktır. Taşınmazın 120.000,-TL/ay bedelle kiralık ilanı bulunmaktadır. Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 indirildiğinde (28 m²), 168 m² zemin kat alanı üzerinden 151.785,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Site içinde bulunmaması ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi/ 507 866 09 20)
12. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Kağıthane İlçesi sınırlarına yer alan Premier Kampüs projesi bünyesinde zemin katta konumlu, 310 m² kullanım alanına sahip düz giriş dükkan 58.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 532 724 09 02)
13. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Kağıthane İlçesi sınırlarına yer alan Nidapark projesi bünyesinde yer alan binanın bodrum, zemin ve asma kat katlarında konumlu, bodrum ve zemin katlarında her birinde 125 m², asma katında 50 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı depolu dükkan 61.000.000,-TL (203.334,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 indirildiğinde (25 m²), asma katı 1/3 indirildiğinde (17 m²) 167 m² zemin kat alanı üzerinden 365.270,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi/ 537 976 27 30)
14. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde yer alan binanın bodrum, zemin ve asma kat katlarında konumlu, bodrum katta 43 m², zemin katta 100 m² ve asma katında 42 m² kullanım alanlı



olmak üzere toplam 185 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı depolu dükkan 40.000.000,-TL (216.216,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 indirgendiğinde (9 m²), asma katı 1/3 indirgendiğinde (14 m²) 123 m² zemin kat alanı üzerinden 325.203,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi/ 530 711 08 15)

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 data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

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

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	666	522	102	1.257	209
İstenen Fiyat (TL)	200.000.000	210.000.000	16.500.000	290.000.000	62.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	180.000.000	189.000.000	15.675.000	232.000.000	55.800.000
Birim Değer (TL/m ²)	270.270	362.069	153.676	184.566	266.986
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-15%	50%	15%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-15%	-20%	-5%	-15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	20%	5%	40%	40%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	-25%	70%	50%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	270.270	271.550	261.250	276.850	280.335
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	272.000				

Emsallerin analizinde aşağıdaki kabuller kullanılmıştır.

- Emsal 3, 4 ve 5 Haliç hattına göre içeride ve nispetle uzak ve kısmi manzaralı olduklarından sırasıyla %50, %15 %10 konum düzeltmesi getirilmiştir. Emsal 1 ise Haliç hattında kot avantajlı olduğundan %-10 ve Emsal 2 Beyoğlu oteller bölgesinde yer alması sebebiyle emsallere %-10 konum düzeltmesi getirilmiştir.



- Emsaller alan olarak konu taşınmazlardan küçük alanlı olduklarından emsal 1, 2, 3, 4 ve 5 için sırasıyla %-10, %-15, %-20, %-5 ve %-15 düzeltme yapılmıştır. Düzeltme miktarları alan küçüldükçe büyüdüğü kabulüyle belirlenmiştir.
- Yapılaşma hakları bakımından emsallerin yapılaşma şartlarına kıyasla düzeltme oranları sırasıyla %20, %5, %40, %40 ve %10 olarak belirlenmiştir.
- Pazarlık payları ise tabloda görüleceği üzere hem ilgilileri ile yapılan görüşmeler hem de ofisimizdeki mevcut bilgiler doğrultusunda belirlenmiştir.

Emsal No	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m ²)	168	310	167	123
İstenen Fiyat (TL)	25.500.000	58.000.000	61.000.000	40.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	24.225.000	52.200.000	54.900.000	36.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	144.196	168.387	328.743	292.683
Konum/Manzara Düzeltmesi (%)	35%	20%	-30%	-30%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	20%	10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	30%	15%	0%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	55%	-20%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	252.345	261.000	262.995	263.415
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	260.000			

Rapora konu parseller ile bölgede yer alan benzer özelliklerde, daha az yapılaşma şartlarına sahip veya daha iyi yapılaşma şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak 3003 ada 39 parselin düzeltilmiş arsa birim m² değeri **272.000,-TL/m²**, 3003 ada 26 nolu parselin ise %10 daha yüksek şerefiyeye sahip olacağı değerlendirilerek arsa m² birim değeri **299.200,-TL/m²**, 3003 ada 40 parselin %5 düşük şerefiyeye sahip olacağı değerlendirilerek **260.000,-TL/m²**, 3003 ada 38 parselin ise yapılaşmaya uygun forma ve yüzölçümüne sahip olmaması ve tevhit şartının oluşacak olması sebebiyle %50 düşük şerefiyeli olarak arsa m² birim değeri **149.600,-TL/m²** hesaplanmıştır.

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
3003	39	272.000	2.014,84	548.000.000
3003	40	260.000	6.855,87	1.782.500.000
3003	26	299.200	384,09	115.000.000
3003	38	149.600	90,45	13.500.000
		TOPLAM	9.345,25	2.459.000.000



8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1. Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Varsayımlar

- Parseller tevhid üzerinde konut ve ticari birimlerden oluşan yapı / yapılar inşa edilecektir.
- Rapor içeriğinde parsellerin toplam alanı 9.345,25 m²'dir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek yapı alanı ilgilisi tarafından temin edilen projelerden hareketle 8.445,89 m² olarak esas alınmıştır.
- Proje bünyesindeki konut, ticari ve ortak alan olmak üzere toplam inşaat alanı ve pazarlamaya esas genel brüt alanların planlaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.



- Mimari projesine göre 26, 38 ve 39 parseller üzerindeki proje bünyesindeki satılabilir konut ve ofis brüt alanı 4.084,56 m², işyeri brüt alanları 987,82 m² ve bina ortak brüt alanları (otopark alanları, teknik alanlar, güvenlik kulübesi vs.) 3.373,50 m² olmak üzere proje bünyesinde planlanan toplam inşaat alanı 8.445,88 m²'dir.
- Mimari projesine göre 40 parsel proje bünyesindeki satılabilir konut ve ofis alanı 14.525,67 m², dükkan alanları 416,41 m² ve bina ortak alanları (otopark alanları, teknik alanlar, güvenlik kulübesi vs.) 5.192,15 m² olmak üzere proje bünyesinde planlanan toplam inşaat alanı 20.134,23 m²'dir.
- Tüm parseller için toplam alan hesabı aşağıdaki gibidir.

	26, 38 ve 39 Parseller İnşaat Alanı/m²	40 Parsel İnşaat Alanı/m²	TOPLAM
FONKSİYON	ALAN (m²)	ALAN (m²)	ALAN (m²)
TİCARET	987,82	416,41	1.404,23
KONUT/OFİS	4.084,56	14.525,67	18.610,23
ORTAK ALANLAR	3.373,50	5.192,15	8.565,65
	8.445,88	20.134,23	28.580,11

- Ancak proje bünyesinde bina ortak alanı olarak belirlenen alanların da bir kısmının yönetim planı ile tahsis edilen bağımsız bölüm alanına dahil edileceği ve bu şekilde pazarlanacağından hareketle parseller üzerinde toplam satılabilir alan 20.014,46 m² olarak esas alınmış olup detay liste aşağıdaki tablodaki gibidir.

ADA/ PARSEL	FONKSİYON	ALAN (m²)
3003/26-38-39	KONUT/OFİS	4.084,56
	TİCARİ	987,82
3003/40	KONUT/OFİS	14.525,67
	TİCARİ	416,41
TOPLAM		20.014,46

- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı konut ve ticari alanlar için IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 21.500,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle ve bu gibi binaların mevcut



piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu değer yaklaşık %40 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin konut alanlarında 30.100,-TL, ticari alanlarda 25.800,-TL, bina ortak alanlarında ise 20.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	18.610,23	30.100	560.167.923
TİCARET	1.404,23	25.800	36.229.134
ORTAK ALANLAR	8.565,65	20.000	171.313.000
TOPLAM	28.580,11	-	767.710.057
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	23.031.302
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	26.869.852
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,00%	-	15.354.201
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,00%	-	15.354.201
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	115.156.509
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		33.711,38	963.475.000

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

8.2.2. Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Toplam hasılatın hesabında sözleşmeye dahil olmadığı beyan edilen 54,88 m²'lik kısma isabet eden konut ve ticaret alanı düşülerek hesap yapılmıştır. Ancak değerlendirme konusu konut, ofis ve dükkan alanlarının proje brüt alanları üzerinden değil de bağımsız bölüm satılabilir alanları üzerinden satılabileceği kabulü ile proje hasılatı hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesindeki 3003 ada 40 parsel üzerindeki yapıların satılabilir alan konut/ofis 14.525,67 m² ve dükkan 416,41 m² iken satışa esas alanlar üzerinden 14.525,67 m² konut alanı ve 416,41 m² ticaret alanı esas alınmıştır.



3003 ada 26, 38 ve 39 parsellerin üzerinde inşa edilecek rezidans bloğu tarafımızla paylaşılan taslak proje üzerinden hesaplanmıştır. Taslak projesine göre satılabilir alan konut/ofis 4.084,56 m² ve dükkan 987,52 m² olarak hesaplanmıştır.

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

Konut Emsal Analizi

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	120	85	100	55	34
İstenen Fiyat (TL)	15.000.000	9.800.000	11.500.000	6.830.000	3.900.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.250.000	9.604.000	10.925.000	6.488.500	3.510.000
Birim Değer (TL/m ²)	118.750	112.988	109.250	117.973	103.235
Konum/Manzara Düzeltmesi (%)	20%	20%	30%	15%	35%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	25%	20%	30%	35%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	25%	25%	30%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	65%	70%	80%	65%	90%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	195.940	192.080	196.650	194.655	196.145
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	195.000				

İşyeri Emsal Analizi

Emsal No	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m ²)	168	310	167	123
İstenen Fiyat (TL)	25.500.000	58.000.000	61.000.000	40.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	24.225.000	52.200.000	54.900.000	36.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	144.196	168.387	328.743	292.683
Konum/Manzara Düzeltmesi (%)	35%	20%	-30%	-30%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	20%	10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	30%	15%	0%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	55%	-20%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	252.345	261.000	262.995	263.415
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	260.000			

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

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

ADA/ PARSEL	FONKSİYON	m ² BİRİM	ALAN (m ²)	HASILAT (TL)
		SATIŞ DEĞERİ (TL)		
3003/26-38-39	KONUT/OFİS	195.000	4.084,56	796.489.200
	TİCARİ	260.000	987,82	256.833.200
3003/40	KONUT/OFİS	195.000	14.525,67	2.832.505.650
	TİCARİ	260.000	416,41	108.266.600
TOPLAM		TOPLAM	20.014,46	3.994.094.650

8.2.3. İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

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

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

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

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

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

	Rapor Tarihi İtibariyle	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	0%	20%	40%	40%
Konut m² Satış Fiyatı	195.000	292.500	394.875	473.850
Ticari Birimlerin m² Satış Fiyatı	260.000	364.000	473.200	567.840

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 28.580,31 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 36'da toplam **963.475.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk yıl %25, 2. ve 3. Yıl %20 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatin 3 yıl süreceği ve ilk yıl %40, ikinci yıl %40 ve son yıl %20 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.



Finansman Maliyeti:

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

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2025 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

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

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

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

Sonuç olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (4.061.009.865) **4.060.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.



Yapılmış olan sözleşme kapsamında adi ortaklığın sözleşmeden doğan hakkı olan %46 payına tekabül eden gayrimenkule dayalı hakkın bugünkü finansal değeri (1.354.397.079) **1.354.000.000,-TL**, adi ortaklık bünyesindeki Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen hakkın bugünkü finansal değeri ise (677.198.540) **677.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	31.12.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028
Konut Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	195.000	292.500	394.875	473.850
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)			18.610,23	
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	3.628.994.850	5.443.492.275	7.348.714.571	8.818.457.486
Ticari Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	260.000	364.000	473.200	567.840
Satışa Esas Ticaret Alanı (m ²)			1.404,23	
Azami Yıllık Ticari Satış Geliri (TL)	365.099.800	511.139.720	664.481.636	797.377.963
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.994.094.650	5.954.631.995	8.013.196.207	9.615.835.449
Satış Oranı	0%	20%	40%	40%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	1.190.926.399	3.205.278.483	3.846.334.179
Toplam İnşaat Alanı (m ²)			28.580,11	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	33.711	42.139	50.567	60.680
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	963.475.000	1.204.343.750	1.445.212.500	1.734.255.000
Risksiz Getiri Oranı	25,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	33,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	1.190.926.399	3.205.278.483	3.846.334.179
Satış Oranı	0%	20%	40%	40%
Kümülatif Satış Oranı	0%	20%	60%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	3.994.094.650	5.954.631.995	8.013.196.207	9.615.835.449
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	1.190.926.399	3.205.278.483	3.846.334.179
İnşaat Maliyeti	0	421.520.313	505.824.375	520.276.500
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	35%	35%	30%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	35%	70%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	963.475.000	1.204.343.750	1.445.212.500	1.734.255.000
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	421.520.313	505.824.375	520.276.500
Serbest Nakit Akımı	0	769.406.087	2.699.454.108	3.326.057.679
Arsa Sahibi Payına Düşen Net Nakit Akımı	0	643.100.255	1.730.850.381	2.077.020.457
Adi Ortaklık Payına Düşen Net Nakit Akımı	0	126.305.831	968.603.727	1.249.037.223
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	5.012.245.899			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	951.236.035			
Projenin Finansal Değeri (TL)	4.061.009.865			
Arsa Sahibi Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)	2.706.612.786			
Adi Ortaklık Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)	1.354.397.079			
Egeyapı Avrupa Payına Düşen Net Bugünkü Değer (TL)	677.198.540			

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.



8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.4.1. BOŞ ARSA DEĞERİNİN TESPİTİ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir:

	KDV HARİÇ (TL)
Arsaların Pazar Yaklaşımı ile Tespit Edilen Değeri	2.459.000.000
Arsaların Gelir Yaklaşımı ile Tespit Edilen Değeri	2.706.000.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak Pazar yaklaşımı ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların boş arsa değerleri KDV Hariç **2.459.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 16.11.2015 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmektedir. Anılan sözleşmeye göre taşınmazlar üzerinde inşaat maliyeti Adi Ortaklık tarafından karşılanmak üzere inşa edilecek yapılar, %54'ü arsa sahibine ve %46'sı Adi Ortaklık'a ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Adi ortaklıkta Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %50 oranında pay sahibidir.



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

	KDV HARIÇ TL
Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne göre Yüklenici Adi Ortaklık Payına Düşen Değer	1.354.000.000
Adi Ortaklıktaki Hissesi Nispetinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Değer	677.000.000

Yukarıda tespit edilen sözleşmeden doğan hakkın değerinin; mevcut piyasa koşulları, projede henüz ruhsat alınmamış olması ve proje riskleri sebebiyle takdir edilen proje değeri üzerinden %30 iskontolu olarak devredilebileceği değerlendirilmiştir. Bu devir değeri %30 iskontolu olarak $(677.000.000,-\text{TL} * (1-0,30) =)$ **473.900.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.4.3.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.4.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI



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

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) ⁴	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
14.10.2022	2022/3438	393.540.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
12.04.2023	2023/1348	400.000.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
19.02.2024	2023/3689	403.625.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
01.07.2024	2024/1123	426.400.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
08.11.2024	2024/2305	429.460.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



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

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin ve üzerlerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel, konut ve ticari birimlerinden oluşacak projenin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 31.12.2025 tarihi itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

BOŞ ARSA DEĞERLERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.459.000.000,-TL
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - DAĞBAŞI PROJE YATIRIM VE TİCARET A.Ş. ADI ORTAKLIĞI'NIN YÜKLENİCİ SIFATIYLA ARSA SAHİBİ HASKÖY YÜN İPLİK FABRİKASI A.Ş. İLE YAPMIŞ OLDUĞU 16.11.2015 TARİHLİ ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ'NDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.354.000.000,-TL
ADI ORTAKLIKTA %50 ORANINDA PAY SAHİBİ OLAN EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN DEĞER (KDV HARİÇ)	677.000.000,-TL
ADI ORTAKLIKTA %50 ORANINDA PAY SAHİBİ OLAN EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN DEVİRE ESAS DEĞERİ (KDV HARİÇ)	473.900.000,-TL

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

e-imzalıdır.

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)