

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

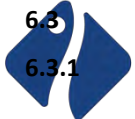
**MODERNYAKA PROJESİ
AVCILAR/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2551

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	TAPU KAYITLARI	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	12
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	14
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
4.3.1	İMAR DURUMU	15
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	17
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	18
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	18
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	19
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	20
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	20
5.2	GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	21
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	27
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	27
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	28
6.3	BÖLGE ANALİZİ	29
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	29



6.3.2	ŞİŞLİ İLÇESİ	30
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	31
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	31
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	33
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	34
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	34
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	35
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	35
8.1.3	SATILIK DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	36
8.1.4	KİRALIK OFİS/DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	36
8.1.5	ULAŞILAN SONUÇ	37
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	47
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	53
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	55
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	55
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	55
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	55
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	55
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	55
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	56

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	: Sözleşmeye Dayalı Hak
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 795 - 2025/2551
Değerleme Konusu	Tahtakale Mahallesi, Açelya Sokak No:6/3
Gayrimenkulün Adresi	Modernyaka Projesi (A Blok) 6/4 (B1 Blok) 6/5 (B2 Blok), 6/1 (C Blok) 1/2 (D Blok) Avcılar / İSTANBUL İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 660 Ada, 2 Parsel no'lu, 19.538,35 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki Egeyapı Avrupa GYO firmasının sözleşmeye dayalı hakları Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Avcılar Tahtakele - Ispartakule Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma koşullarının "Emsal: 2,00" ve "Hmaks: Serbest" şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Tapu Bilgileri Özeti	
İmar Durumu	
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

MODERNYAKA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ EGEYAPI AVRUPA GYO'NUN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKLARININ BUGÜNKÜ	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.317.680.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.781.216.000,-TL

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak D Blok No: 3, İç Kapı No:8 <u>Üsküdar/İSTANBUL</u>
TELEFON NO	: 0 (216) 478 48 18
SERMAYESİ	: 200.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 12.02.2015
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul yatırım ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

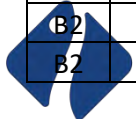
4.1 TAPU KAYITLARI ²

SAHİBİ : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Avcılar
MAHALLESİ : Firuzköy
ADA NO : 660
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 19.538,35 m²
KAT NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : Bkz. Tablo
BLOK NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Bkz. Tablo
EKLENTİ : Bkz. Tablo
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
CİLT NO : Bkz. Tablo
SAYFA NO : Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : Bkz. Tablo

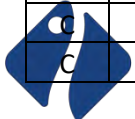
BLOK	KAT	BB NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	YEVİMİYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	TAŞINMAZ ID
A	ZEMİN	1	KONUT	6188	2400000	4427	264	26113	14-02-2024	127203294
A	ZEMİN	2	KONUT	4940	2400000	4427	264	26114	14-02-2024	127203451
A	1	10	KONUT	1897	2400000	2980	265	26122	31-01-2024	127203299
A	1	12	KONUT	2113	2400000	2980	265	26124	31-01-2024	127203331
A	3	28	KONUT	3692	2400000	2980	265	26140	31-01-2024	127203568
A	3	33	KONUT	2063	2400000	2980	265	26145	31-01-2024	127203627
A	3	35	KONUT	2152	2400000	2980	265	26147	31-01-2024	127203635
A	3	37	KONUT	2024	2400000	2980	265	26149	31-01-2024	127203643
A	4	39	KONUT	2139	2400000	2980	265	26151	31-01-2024	127203651
A	7	78	KONUT	3705	2400000	16885	265	26190	21-05-2025	127203817
A	14	166	KONUT	3590	2400000	2980	266	26278	31-01-2024	127203402
A	17. KAT	200	KONUT	2268	2400000	2980	266	26312	31-01-2024	127203460
A	18. KAT	207	KONUT	2621	2400000	2980	267	26319	31-01-2024	127203467
A	18. KAT	218	KONUT	2337	2400000	2980	267	26330	31-01-2024	127203482
A	20. KAT	242	KONUT	2363	2400000	2980	267	26354	31-01-2024	127203518
A	21. KAT	244	KONUT	4395	2400000	4427	267	26356	14-02-2024	127203520
A	21. KAT	245	KONUT	2624	2400000	4427	267	26357	14-02-2024	127203521
A	21. KAT	247	KONUT	2322	2400000	4427	267	26359	14-02-2024	127203523
A	21. KAT	249	KONUT	2400	2400000	2980	267	26361	31-01-2024	127203525

² Halihazırda Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların tapu kaydı rapora aktarılmıştır. Ancak değerlemede Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'nin sözleşmeden doğan haklarına yönelik olup tapu kaydı mevcut mülkiyet durumunu göstermektedir.

A	23. KAT	268	KONUT	4457	2400000	2980	267	26380	31-01-2024	127203552
A	23. KAT	271	KONUT	2348	2400000	4427	267	26383	14-02-2024	127203559
A	23. KAT	272	KONUT	2337	2400000	4427	267	26384	14-02-2024	127203560
A	23. KAT	274	KONUT	4006	2400000	4427	267	26386	14-02-2024	127203562
A	23. KAT	277	KONUT	2418	2400000	4427	267	26389	14-02-2024	127203565
A	24. KAT	282	KONUT	4245	2400000	4427	267	26394	14-02-2024	127203574
A	24. KAT	284	KONUT	2357	2400000	4427	267	26396	14-02-2024	127203576
A	25. KAT	291	KONUT	2722	2400000	4427	267	26403	14-02-2024	127203587
A	25. KAT	292	KONUT	4497	2400000	4427	267	26404	14-02-2024	127203588
A	25. KAT	301	KONUT	2450	2400000	4427	267	26413	14-02-2024	127203606
A	25. KAT	302	KONUT	2439	2400000	4427	268	26414	14-02-2024	127203607
A	1.BODRUM	309	DEPOLU DÜKKAN	6531	2400000	4427	268	26421	14-02-2024	127203614
A	1.BODRUM	311	DEPOLU DÜKKAN	3501	2400000	2980	268	26423	31-01-2024	127203620
B1	ZEMİN	1	KONUT	5589	2400000	4427	268	26426	14-02-2024	127203295
B1	ZEMİN	2	KONUT	6837	2400000	4427	268	26427	14-02-2024	127203452
B1	ZEMİN	3	KONUT	5513	2400000	4427	268	26428	14-02-2024	127203597
B1	1	4	KONUT	5755	2400000	14825	268	26429	06-05-2025	127203656
B1	1	5	KONUT	6481	2400000	2980	268	26430	31-01-2024	127203701
B1	1	6	KONUT	5628	2400000	4427	268	26431	14-02-2024	127203748
B1	2	10	KONUT	4189	2400000	14825	268	26435	06-05-2025	127203300
B1	2	11	KONUT	5768	2400000	14825	268	26436	06-05-2025	127203317
B1	4	20	KONUT	4252	2400000	14825	268	26445	06-05-2025	127203457
B1	4	22	KONUT	4851	2400000	4427	268	26447	14-02-2024	127203485
B1	5	23	KONUT	5908	2400000	14828	268	26448	06-05-2025	127203499
B1	5	24	KONUT	4291	2400000	14825	268	26449	06-05-2025	127203513
B1	5	25	KONUT	4278	2400000	14825	268	26450	06-05-2025	127203527
B1	5	26	KONUT	5882	2400000	16880	268	26451	21-05-2025	127203541
B1	5	27	KONUT	4902	2400000	4427	268	26452	14-02-2024	127203555
B1	7	34	KONUT	4329	2400000	2980	268	26459	31-01-2024	127203632
B1	7	36	KONUT	5946	2400000	14825	268	26461	06-05-2025	127203640
B1	8	40	KONUT	4354	2400000	2980	268	26465	31-01-2024	127203661
B1	8	42	KONUT	4991	2400000	4427	268	26467	14-02-2024	127203669
B1	10	48	KONUT	6073	2400000	14832	268	26473	06-05-2025	127203693
B1	10	52	KONUT	5067	2400000	4427	268	26477	14-02-2024	127203716
B1	11	53	KONUT	6111	2400000	14832	268	26478	06-05-2025	127203720
B1	11	56	KONUT	6086	2400000	4427	268	26481	14-02-2024	127203732
B1	11	57	KONUT	5093	2400000	2980	268	26482	31-01-2024	127203736
B1	ZEMİN	63	DÜKKAN	5602	2400000	4427	268	26488	14-02-2024	127203765
B1	ZEMİN KAT +1.BODRUM	65	DEPOLU DÜKKAN	5462	2400000	4427	268	26490	14-02-2024	127203773
B1	ZEMİN KAT +1.BODRUM	66	DEPOLU DÜKKAN	4036	2400000	4427	268	26491	14-02-2024	127203777
B2	ZEMİN	1	KONUT	5296	2400000	4427	268	26495	14-02-2024	127203296
B2	ZEMİN	2	KONUT	6773	2400000	4427	268	26496	14-02-2024	127203453
B2	ZEMİN	3	KONUT	6863	2400000	4427	268	26497	14-02-2024	127203598
B2	ZEMİN	4	KONUT	5640	2400000	4427	268	26498	14-02-2024	127203657



B2	2	9	KONUT	5806	2400000	14832	268	26503	06-05-2025	127203848
B2	2	10	KONUT	4202	2400000	14832	268	26504	06-05-2025	127203301
B2	2	11	KONUT	4202	2400000	14828	268	26505	06-05-2025	127203318
B2	3	16	KONUT	4227	2400000	14832	268	26510	06-05-2025	127203393
B2	3	17	KONUT	5819	2400000	14832	268	26511	06-05-2025	127203408
B2	3	18	KONUT	4825	2400000	14832	268	26512	06-05-2025	127203423
B2	5	24	KONUT	5908	2400000	14832	269	26518	06-05-2025	127203514
B2	5	25	KONUT	4291	2400000	14831	269	26519	06-05-2025	127203528
B2	5	26	KONUT	4291	2400000	14832	269	26520	06-05-2025	127203542
B2	5	27	KONUT	5882	2400000	14830	269	26521	06-05-2025	127203556
B2	5	28	KONUT	4902	2400000	14830	269	26522	06-05-2025	127203570
B2	6	30	KONUT	4303	2400000	14830	269	26524	06-05-2025	127203603
B2	8	41	KONUT	4354	2400000	2980	269	26535	31-01-2024	127203666
B2	8	42	KONUT	5997	2400000	4427	269	26536	14-02-2024	127203670
B2	9	44	KONUT	6048	2400000	14830	269	26538	06-05-2025	127203678
B2	9	45	KONUT	4393	2400000	4427	269	26539	14-02-2024	127203682
B2	9	48	KONUT	5029	2400000	4427	269	26542	14-02-2024	127203694
B2	11	54	KONUT	6124	2400000	14830	269	26548	06-05-2025	127203725
B2	11	58	KONUT	5106	2400000	4427	269	26552	14-02-2024	127203741
B2	12	59	KONUT	6162	2400000	4427	269	26553	14-02-2024	127203745
B2	12	60	KONUT	4469	2400000	4427	269	26554	14-02-2024	127203754
B2	12	63	KONUT	5131	2400000	4427	269	26557	14-02-2024	127203766
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	69	DEPOLU DÜKKAN	4214	2400000	4427	269	26563	14-02-2024	127203790
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	70	DEPOLU DÜKKAN	5564	2400000	4427	269	26564	14-02-2024	127203798
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	71	DEPOLU DÜKKAN	5055	2400000	4427	269	26565	14-02-2024	127203801
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	72	DEPOLU DÜKKAN	4774	2400000	4427	269	26566	14-02-2024	127203804
C	ZEMİN	1	KONUT	3094	2400000	2980	269	26568	31-01-2024	127203297
C	ZEMİN	2	KONUT	6442	2400000	4427	269	26569	14-02-2024	127203454
C	ZEMİN	4	KONUT	6328	2400000	4427	269	26571	14-02-2024	127203658
C	ZEMİN	5	KONUT	3450	2400000	2980	269	26572	31-01-2024	127203705
C	1	6	KONUT	5233	2400000	4427	269	26573	14-02-2024	127203750
C	1	8	KONUT	4889	2400000	4427	269	26575	14-02-2024	127203824
C	1	9	KONUT	5793	2400000	4427	269	26576	14-02-2024	127203849
C	1	10	KONUT	5806	2400000	4427	269	26577	14-02-2024	127203302
C	3	17	KONUT	7092	2400000	4427	269	26584	14-02-2024	127203409
C	3	18	KONUT	5335	2400000	2980	269	26585	31-01-2024	127203424
C	4	21	KONUT	5080	2400000	4427	269	26588	14-02-2024	127203473
C	4	24	KONUT	7283	2400000	14828	269	26591	06-05-2025	127203515
C	6	32	KONUT	7219	2400000	4427	269	26599	14-02-2024	127203626
C	6	34	KONUT	7384	2400000	14829	269	26601	06-05-2025	127203634
C	7	38	KONUT	5475	2400000	2980	269	26605	31-01-2024	127203650
C	7	39	KONUT	7410	2400000	4427	269	26606	14-02-2024	127203654
C	9	46	KONUT	5246	2400000	14829	270	26613	06-05-2025	127203687
C	9	49	KONUT	7499	2400000	4427	270	26616	14-02-2024	127203699



C	10	55	KONUT	5500	2400000	14830	270	26622	06-05-2025	127203730
C	12	63	KONUT	5640	2400000	2980	270	26630	31-01-2024	127203767
C	12	64	KONUT	7614	2400000	4427	270	26631	14-02-2024	127203771
C	12	65	KONUT	5551	2400000	4427	270	26632	14-02-2024	127203775
C	13	68	KONUT	5691	2400000	14831	270	26635	06-05-2025	127203787
C	13	69	KONUT	7677	2400000	4427	270	26636	14-02-2024	127203791
C	15	79	KONUT	7754	2400000	4427	270	26646	14-02-2024	127203820
C	16	84	KONUT	7805	2400000	4427	270	26651	14-02-2024	127203835
C	18	95	KONUT	5768	2400000	4427	270	26662	14-02-2024	127203862
C	1.BODRUM	96	DEPOLU DÜKKAN	19391	2400000	14829	270	26663	06-05-2025	127203864
C	1.BODRUM	99	DEPOLU DÜKKAN	7575	2400000	14831	270	26666	06-05-2025	127203870
C	ZEMİN KAT +1.BODRUM	100	DEPOLU DÜKKAN	9536	2400000	14831	270	26667	06-05-2025	127203305
C	ZEMİN KAT +1.BODRUM	101	DEPOLU DÜKKAN	15126	2400000	14828	270	26668	06-05-2025	127203307
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	4125	2400000	4427	270	26669	14-02-2024	127203298
D	ZEMİN	2	DÜKKAN	6544	2400000	14829	270	26670	06-05-2025	127203455
D	ZEMİN	3	DÜKKAN	5487	2400000	14829	270	26671	06-05-2025	127203600
D	ZEMİN	4	DÜKKAN	6595	2400000	14829	270	26672	06-05-2025	127203659
D	ZEMİN	5	DÜKKAN	7372	2400000	14830	270	26673	06-05-2025	127203706
D	ZEMİN	6	DÜKKAN	8085	2400000	14829	270	26674	06-05-2025	127203751
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	7830	2400000	14829	270	26675	06-05-2025	127203796
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	8288	2400000	14829	270	26676	06-05-2025	127203825
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	4660	2400000	14829	270	26677	06-05-2025	127203850
D	ZEMİN	10	DÜKKAN	6035	2400000	14831	270	26678	06-05-2025	127203303

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 28.11.2025 tarihinde temin edilen değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 18/01/2023 (27.01.2023 tarih, 3251 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Serhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (21.11.2023 tarih, 33700 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 14769531 TL . (29.06.2021 tarih, 17434 yevmiye) (A-1, A-10, A-12, A-166, A-2, A-200, A-207, A-218, A-242, A-244, A-245, A-247, A-271, A-272, A-274, A-277, A-28, A-282, A-284, A-291, A-292, A-301, A-302, A-309, A-33, A-37, A-39, A-78, B1-1, B1-10, B1-11, B1-2, B1-20, B1-22, B1-23, B1-24, B1-25, B1-26, B1-27, B1-3, B1-34, B1-36, B1-4, B1-40, B1-42, B1-48, B1-5,

B1-52, B1-53, B1-56, B1-6, B1-63, B1-65, B1-66, B2-1, B2-10, B2-11, B2-16, B2-17, B2-18, B2-2, B2-24, B2-25, B2-26, B2-27, B2-28, B2-3, B2-30, B2-4, B2-41, B2-42, B2-44, B2-45, B2-48, B2-54, B2-58, B2-59, B2-60, B2-63, B2-69, B2-70, B2-71, B2-72, B2-9, C-1, C-10, C-100, C-101, C-17, C-2, C-21, C-24, C-32, C-34, C-38, C-39, C-4, C-46, C-49, C-5, C-55, C-6, C-63, C-64, C-65, C-68, C-69, C-79, C-8, C-84, C-9, C-95, C-96, C-99, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, D-6, D-7, D-8 nolu taşınmazlar üzerinde)

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3250 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-1, B1-36, B1-48, B2-42, B2-44, C-4 nolu taşınmazlar üzerinde)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (21.11.2023 tarih, 33700 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2000 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-10, A-78 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2500 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-12, A-200, A-218, A-242, A-249, A-292, A-33, A-35, A-37, A-39, B1-22, B1-27, B2-18, B2-28, B2-60, B2-72, C-8 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4000 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-166, A-311, C-49, C-5, C-64, C-69, C-79, C-84, C-99, D-7 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2250 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-2, A-244, A-274, A-282, B1-10, B1-20, B1-24, B1-25, B1-66, B2-10, B2-11, B2-16, B2-25, B2-26, B2-30, B2-45, B2-69, C-21, D-1 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2750 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-2, B1-42, B1-52, B2-1, B2-48, B2-58, B2-63, B2-71, C-21, C-46, C-6 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3000 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-207, B1-1, B1-11, B1-23, B1-26, B1-3, B1-4, B1-6, B1-63, B1-65, B2-17, B2-24, B2-27, B2-4, B2-70, B2-9, C-10, C-55, C-65, C-68, C-9, C-95, D-3 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1500 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-245, A-277, A-291, A-301, A-302 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1250 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-247, A-271, A-272, A-284 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5000 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-268, C-100 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3500 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (A-309, B1-2, B2-2, B2-3, C-2, D-2, D-4 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4500 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (B1-34, B2-41 nolu taşınmazlar üzerinde)

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3750 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (B1-53, B1-56, B2-54, B2-59, C-17, C-24, C-32, C-34, C-39, D-5 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5500 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (B1-57, C-18 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 6750 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (B2-54 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 7750 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (C-101 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 6000 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (C-63 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 8000 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (C-64, C-69, C-79, C-84, C-99, D-7 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 9750 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (C-96 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 19500 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (C-96 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4250 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (D-6, D-8 nolu taşınmazlar üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 8500 TL . (20.09.2023 tarih, 27442 yevmiye) (D-6, D-8 nolu taşınmazlar üzerinde)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Aİ İLE GÖSTERİLEN 374,18 M2 ALAN TEDAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (11.04.2016 tarih, 8743 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)

Eklenti Bilgileri:

- DEPO(Tip: Depo) (27.01.2023 tarih, 3251 yevmiye) (A-1, A-2, A-244, A-268, A-274, A-282, A-292, B1-1, B1-10, B1-11, B1-2, B1-20, B1-22, B1-23, B1-24, B1-25, B1-26, B1-27, B1-3, B1-34, B1-36, B1-4, B1-40, B1-42, B1-48, B1-5, B1-52, B1-53, B1-56, B1-57, B1-6, B2-1, B2-10, B2-11, B2-16, B2-17, B2-18, B2-2, B2-24, B2-25, B2-26, B2-27, B2-28, B2-3, B2-30, B2-4, B2-41, B2-42, B2-44, B2-45, B2-48, B2-54, B2-58, B2-59, B2-60, B2-63, B2-9, C-1, C-10, C-17, C-18, C-2, C-21, C-24, C-32, C-34, C-38, C-39, C-4, C-46, C-49, C-5, C-55, C-6, C-63, C-64, C-65, C-68, C-69, C-79, C-8, C-84, C-9, C-95, C-99 nolu taşınmazlar üzerinde)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ



Rapora konu tüm taşınmazların üzerinde kat mülkiyeti, resmi kurumlar lehine (TEDAŞ) kira sözleşmesi şerhleri bulunmaktadır. Ayrıca tüm bağımsız bölümler üzerinde

Ege Yapı Anonim Şirketi ve Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi lehine satış vaadi bulunduğu dair şerhler bulunmaktadır. Ancak bu şerhlerin tamamı tapu edinim tarihinden önce olduğundan taşınmazların mülkiyetini etkiler nitelikte olmadığı, tapu tarafından terkin edilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

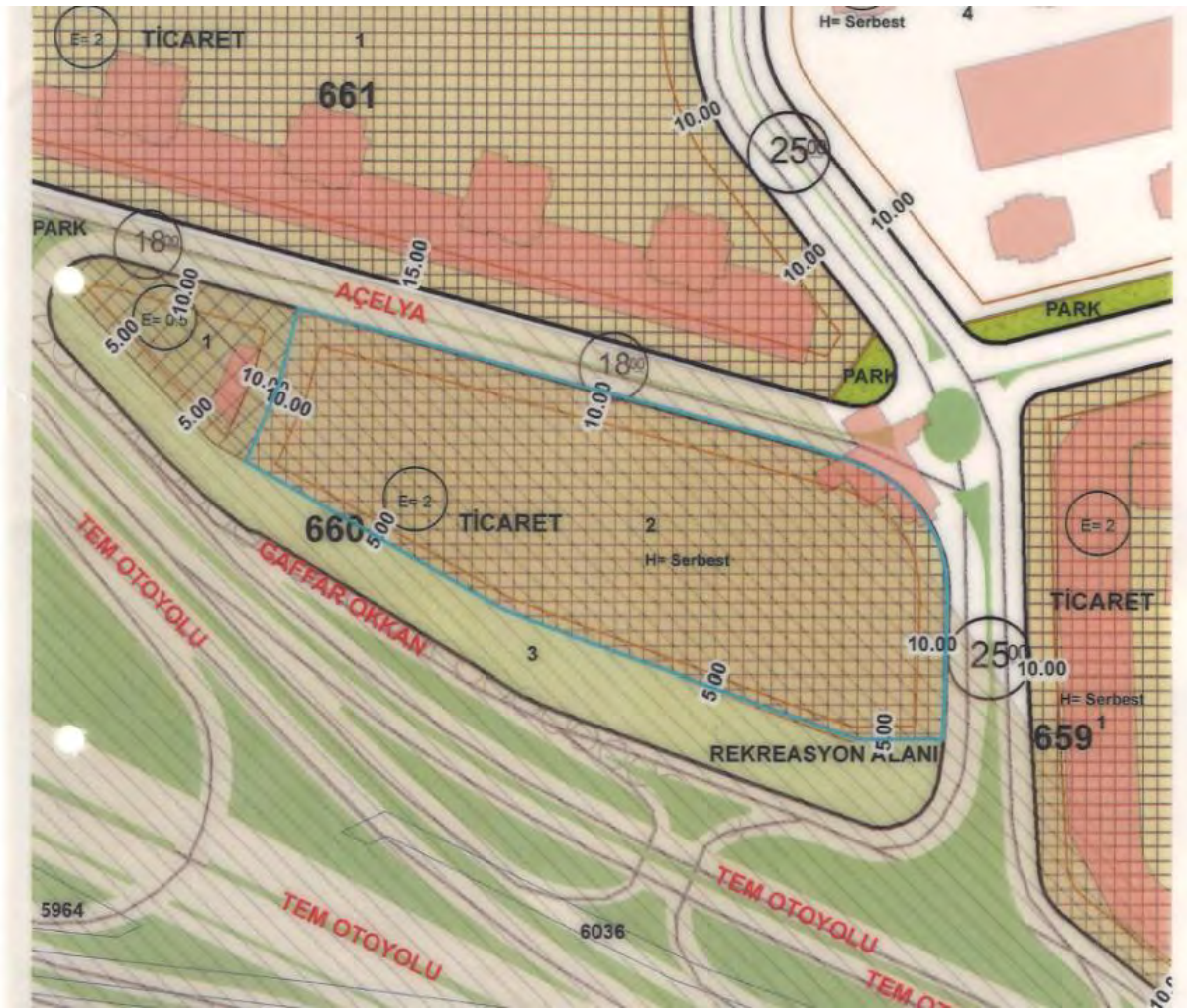
28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde yer alabilmesi için tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 30.09.2013 t.t. 1/1000 ölçekli Avcılar Tahtakele - Ispartakule Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Ticaret Alanı’ olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma koşullarının ‘Emsal: 2,00’ ve ‘Hmaks: Serbest’ şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 30.09.2013 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında yer almakta olup son 3 yılda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselin imar durumunda bir değişiklik olmamıştır.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait kat irtifakına esas mimari projenin yanı sıra aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 29.06.2017 tarih ve 147-5 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (5. Blok),
- 18.11.2019 tarih ve 57-5 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı (5. Blok),
- 30.06.2021 tarih ve 158-5 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (5. Blok),
- 11.10.2021 tarih ve 287-5 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (5. Blok),
- 15.10.2021 tarih ve 293-1 sayılı Tadilat Ruhsatı (A Blok),
- 13.09.2022 tarih ve 236 sayılı Tadilat Ruhsatı (A Blok),
- 31.10.2025 tarihli İş Bitirme Tutanağı (A Blok),
- 29.06.2017 tarih ve 147-4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (4. Blok),
- 18.11.2019 tarih ve 57-4 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı (4. Blok),

- 30.06.2021 tarih ve 158-4 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (4. Blok),
- 11.10.2021 tarih ve 287-4 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (4. Blok),
- 15.10.2021 tarih ve 293-2 sayılı Tadilat Ruhsatı (B1 Blok),
- 31.10.2025 tarihli İş Bitirme Tutanağı (B1 Blok),
- 29.06.2017 tarih ve 147-3 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (3. Blok),
- 18.11.2019 tarih ve 57-3 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı (3. Blok),
- 30.06.2021 tarih ve 158-3 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (3. Blok),
- 11.10.2021 tarih ve 287-3 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (3. Blok),
- 15.10.2021 tarih ve 293-3 sayılı Tadilat Ruhsatı (B2 Blok),
- 31.10.2025 tarihli İş Bitirme Tutanağı (B2 Blok),
- 29.06.2017 tarih ve 147-6 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (4. Blok),
- 18.11.2019 tarih ve 57-6 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı (4. Blok),
- 11.10.2021 tarih ve 287-6 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (4. Blok),
- 15.10.2021 tarih ve 293-4 sayılı Tadilat Ruhsatı (C Blok),
- 31.10.2025 tarihli İş Bitirme Tutanağı (C Blok),
- 29.06.2017 tarih ve 147-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (1. Blok),
- 18.11.2019 tarih ve 57-1 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı (1. Blok),
- 30.06.2021 tarih ve 158-1 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (1. Blok),
- 11.10.2021 tarih ve 287-1 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı (1. Blok),
- 15.10.2021 tarih ve 293-5 sayılı Tadilat Ruhsatı (D Blok),
- 31.10.2025 tarihli İş Bitirme Tutanağı (B2 Blok),

Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetim faaliyetleri Etiler Mah. Seheryıldızı Sok. Tilbe Apt. No: 32 İç Kapı No:10 Beşiktaş/İSTANBUL, adresinde faaliyet gösteren Hisar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi'ne rastlanmamıştır.

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

Tasarlanan proje bünyesinde düzenlenmiş ruhsatlar, iskan belgeleri, ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarına engel bir husus bulunmamaktadır.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazlardan B1 Blok 4, 10, 11 ,20, 23, 24, 25, 36, 48 ve 53 numaralı bağımsız bölümler, B2 Blok 9, 10, 11, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 44 ve 54 numaralı bağımsız bölümler, C Blok 24, 34, 46, 55, 68, 96, 99, 100, 101 numaralı bağımsız bölümler, D Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 numaralı bağımsız bölümler 06.05.2025 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi; A Blok 1, 2, 244, 245, 247, 271, 272, 274, 277, 282, 284, 291, 292, 301, 302 ve 309 numaralı bağımsız bölümler, B1 Blok 1, 2, 3, 6, 22, 27, 42, 52, 56, 63, 65 ve 66 numaralı bağımsız bölümler, B2 Blok 1, 2, 3, 4, 42, 45, 48, 58, 59, 60, 63, 69, 70, 71 ve 72 numaralı bağımsız bölümler; C Blok 2, 4, 6, 8, 9, 10, 17, 21, 32, 39, 49, 64, 65, 69, 79, 84 ve 95 numaralı bağımsız bölümler; D Blok 1 numaralı bağımsız bölüm 14.02.2024 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi; A Blok 78 numaralı bağımsız bölüm, B1 Blok 26 numaralı bağımsız bölüm 21.05.2025 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi; A Blok 10, 12, 28, 33, 35, 37, 39, 166, 200, 207, 218, 242, 249, 268 ve 311 numaralı bağımsız bölümler, B1 Blok 5, 34, 40 ve 57 numaralı bağımsız bölümler, B2 Blok 41 numaralı bağımsız bölüm, C Blok 1, 5, 18, 38 ve 63 numaralı bağımsız bölümler Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

İlgililerinden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan Düzenleme Şeklinde Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme bilgileri aşağıda özetlenmiştir.

6 Nisan 2021 tarihinde Beyoğlu 39. Noterliğinde düzenlenmiş ve Fikret Yoluç, Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Ege Yapı A.Ş. arasında imzalanmış Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne göre:

Sözleşmenin Konusu: İstanbul İli Avcılar İlçesi Tahtakale Mahallesi 660 ada 2 parseldeki 19.538,35 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde inşaat yapılması.

TARAF	ROLÜ	HİSSE ORANI
FİKRET YOLUÇ	ARSA SAHİBİ	43,19%
RODOPMAN İNŞAAT ve GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	ARSA SAHİBİ	56,81%
EGE YAPI A.Ş.	YÜKLENİCİ	

Paylaşım ve Arsa Payı Devri:

- Bağımsız bölümler, SPK lisanslı bir değerlendirme şirketi tarafından eşit değer esasına göre paylaşılacaktır.
- Paylaşım oranları:
- Konut: %68 yüklenici – %32 iş sahibi
- Ticaret: %67 yüklenici – %33 iş sahibi
- Paylaşım sonrası tapu devri, inşaat ilerleme seviyelerine göre kademeli yapılacaktır:
- %10 – Kat irtifakı sonrası
- %12 – Temel üstü ruhsat sonrası
- %30 – Kaba inşaat sonrası
- %20 – Çatı ve dış cephe sonrası
- %25 – İnce işler ve peyzaj sonrası
- %3 – İskan sonrası

İnşaat Süreci ve Zamanlama:

- Tadilat ruhsatı en geç 31 Ekim 2021'e kadar alınacak.
- İnşaat 31 Ekim 2021'de başlayacak ve 31 Ekim 2024'te tamamlanacak.
- Gecikme halinde 6 ay cezasız ek süre tanınacak.
- İskan belgesi en geç 12 ay içinde alınacak.

Hukuki ve Mali Hükümler:

- Taraflar tapuya şerh koyabilir.
- Bedel değişmeyecek; uyarılama veya fesih talep edilemez.
- Sözleşme yazılı olarak değiştirilebilir.
- Taraflar yükümlülüklerini yazılı onay olmadan devredemez.
- Ölüm veya kısıtlılık halinde sözleşme varisler için de geçerlidir.
- Anlaşmazlık durumunda İstanbul Mahkemeleri yetkilidir.

Sözleşme kapsamında bu tarihten itibaren 134 adet bağımsız bölümün daha iskan alınması ile birlikte Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'ne devredilmesi planlanmaktadır. Bu 134 adet bağımsız bölüm ile birlikte firmanın mülkiyetine sahip olacağı bağımsız bölüm sayısı 264 adettir. Ancak bu 264 adet bağımsız bölümden 11 tanesinin satışı için sözleşme yapıldığı anlaşılmakta olup sözleşme şartları yerine getirildiğinde firmanın 253 adet bağımsız bölüme sahip olacağı anlaşılmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, Açıya Sokak ve Abdi İpekçi Caddesi üzerinde ve 660 ada, 2 parsel üzerinde konumlu olan Modernyaka Ispartakule Sitesi bünyesindeki 103 adet konut ve 27 adet dükkan nitelikli olmak üzere toplam 130 adet bağımsız bölümdür.



İstanbul'un en önemli gelişme akslarından biri üzerinde bulunan ve hızla gelişen Bahçeşehir'in yanında, Ispartakule Mevkii'nde konumlu olan Bizim Evler projesi sitede yaşayanların tüm sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde ticari, sosyal donatı, spor tesisleri vb. alanları kapsamaktadır. Bizim Evler 1. ve 2. Etaplara yaklaşık 750 m mesafede ve Ağaoğlu My Town Ispartakule Projesi karşısında konumlu olan projenin yakın çevresinde Garanti koza Evleri, Avrupa Konutları Ispartakule, Tulip Turkuaz, Ispartakule Evleri, Yeni Bir Şehir ve Garanti Koza Ispartakule Evleri projeleri ve çok sayıda boş parseller bulunmaktadır. Proje, TEM Otoyolu'na yakınlığı, Atatürk Havalimanı'na kolay ulaşılabilir



konumda olması, konut yeri olarak tercih edilen bir bölgede yer alması, Bahçeşehir Uydu Kenti`nin yakınında ve yeni bir uydu kent olan Ispartakule`de konumlu olması şeklinde özetlenebilecek özelliklere sahiptir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak TEM Otoyolu Ispartakule Kavşağı`na 300 m, İBB Şehit Şerife Bacı Kız Teknik ve Meslek Lisesi`ne 350 m, TOKİ Salih Şükriye Yoluç İlköğretim Okuluna 500 m, Bahçeşehir Göletli Parka 1,9 km, Prestige Mall AVM`ye 2 km, Akbatı AVM`ye ise 4 km mesafede konumludur.

5.2 GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

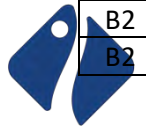
- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Modernyaka Ispartakule projesi, 19.538,35 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 660 ada, 2 parsel üzerinde 5A yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiş A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde, açık ve kapalı otopark, sosyal imkanlar ile 24 saat güvenlik imkanı mevcuttur.
- A Blok, parselin batısında, B1 ve B2 Bloklar Parselin kuzeyinde, C Blok parselin doğusunda, D Blok ise parselin güneyinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu oldukları **A Blok**; 2 bodrum, zemin ve 25 normal kat olmak üzere toplam 28 katlı, **B1 Blok ve B2 Blokların her biri**; 2 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 15'er katlı, **C Blok**; 2 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 21 katlı; **D Blok**; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- **A Blok**; 2. bodrum katında; kapalı otopark, konutlara ait depo alanları, 1. Bodrum katında 7 adet dükkan ve konutlara ait depo alanları; zemin katında bina girişi ve 4 adet dükkan ile zemin ila 30. katlarında 302 adet konut olmak üzere toplam 313 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A Blok girişi, zemin kat seviyesinden ve doğu cepheden sağlanmaktadır.
- **B1 Blok**; 2. bodrum katında; sığınak, kapalı otopark, konutlara ait depo alanları, 1. Bodrum katında otopark ve konutlara ait depo alanları; zemin katında bina girişi ve 7 adet dükkan ile zemin ila 12. katlarında 62 adet konut olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B1 Blok girişi, güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- **B2 Blok**; 2. bodrum katında; sığınak, kapalı otopark, konutlara ait depo alanları, 1. Bodrum katında otopark ve konutlara ait depo alanları; zemin katında bina girişi ve 10 adet dükkan ile zemin ila 12. katlarında 63 adet konut olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B2 Blok girişi, güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- **C Blok**; 2. bodrum katında; teknik alanlar, kapalı otopark, konutlara ait depo alanları, 1. Bodrum katında konutlara ait depo alanları, 4 adet dükkan; zemin katında bina girişi

ve 2 adet dükkan ile zemin ile 18. katlarında 95 adet konut olmak üzere toplam 101 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

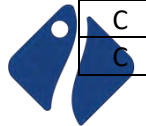
- C Blok girişi, batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- **D Blok;** 1. bodrum katında; kapalı otopark; zemin katında 19 adet dükkan bulunmaktadır.
- Konut nitelikli değerlendirme konusu taşınmazların antre ve mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Salon ve odalarının zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Banyo, ebeveyn banyosu ve WC hacimlerinin zeminleri seramik, duvarları fayans, tavanları plastik boyalıdır. Mutfak dolapları membran kaplama mdf, tezgahı ise policordur. Banyo-WC`de dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi, ebeveyn banyosunda lavabo ve duşyeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Dairelerin kapısı çelik, iç kapıları ise amerikan panel kapıdır.
- Dükkan nitelikli değerlendirme konusu taşınmazların ise iç mekanlarında herhangi bir inceleme yapılmamıştır. Ticari üniteler shell&core olarak pazarlandığından tamamlanma oranları %100 olarak kabul edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklardan C Blokte incele işlerin henüz tamamlanmadığı görülmüş ise de Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde incelenen iş bitirme tutanağının onaylı olması da dikkate alınarak C Blokte bulunan değerlendirme konusu taşınmazlara mevcut tamamlanma oranı itibari ile değer takdir edilmemiş, tamamlanması durumundaki değerleri takdir edilmiştir. Yer görme itibari ile C Blok tamamlanma seviyesi yaklaşık %95 mertebesinde.
- Değerleme konusu taşınmazların kullanım alanları ve oda tertibatı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mevcut durumda tapu mülkiyeti Egeyapı Avrupa GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller listelenmiştir.

BLOK	KAT	BB NO	BB NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI(m ²)	DEPO ALANI (m ²)	TAHİSLİ TERAS KULLANIM ALANI(m ²)	SALON	ODA SAYISI	AÇIK MUTFAK	KAPALI MUTFAK	BANYO	BALKON
A	ZEMİN	1	KONUT	143		66	1	3	0	1	2	0
A	ZEMİN	2	KONUT	133		23	1	3	0	1	2	0
A	1	10	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	1	12	KONUT	59			1	1	1	0	1	1
A	3	28	KONUT	89			1	2	1	0	1	1
A	3	33	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	3	35	KONUT	59			1	1	1	0	1	1
A	3	37	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	4	39	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	7	78	KONUT	88			1	2	1	0	1	1
A	14	166	KONUT	89			1	2	1	0	1	1
A	17. KAT	200	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	18. KAT	207	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	18. KAT	218	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	20. KAT	242	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	21. KAT	244	KONUT	89			1	2	1	0	1	1
A	21. KAT	245	KONUT	59			1	1	1	0	1	1
A	21. KAT	247	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	21. KAT	249	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	23. KAT	268	KONUT	89			1	2	1	0	1	1
A	23. KAT	271	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	23. KAT	272	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	23. KAT	274	KONUT	89			1	2	1	0	1	1
A	23. KAT	277	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	24. KAT	282	KONUT	88			1	2	1	0	1	1
A	24. KAT	284	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	25. KAT	291	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	25. KAT	292	KONUT	89			1	2	1	0	1	1
A	25. KAT	301	KONUT	56			1	1	1	0	1	1

A	25. KAT	302	KONUT	56			1	1	1	0	1	1
A	1.BODRUM	309	DEPOLU DÜKKAN	94	46	10						
A	1.BODRUM	311	DEPOLU DÜKKAN	50	24	11						
B1	ZEMİN	1	KONUT	139		21	1	3	0	1	2	0
B1	ZEMİN	2	KONUT	169		33	1	4	0	1	2	0
B1	ZEMİN	3	KONUT	141		21	1	3	0	1	2	0
B1	1	4	KONUT	136		40	1	3	0	1	2	0
B1	1	5	KONUT	169		28	1	4	0	1	2	0
B1	1	6	KONUT	136		40	1	3	0	1	2	0
B1	2	10	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B1	2	11	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B1	4	20	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B1	4	22	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B1	5	23	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B1	5	24	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B1	5	25	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B1	5	26	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B1	5	27	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B1	7	34	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B1	7	36	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B1	8	40	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B1	8	42	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B1	10	48	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B1	10	52	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B1	11	53	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B1	11	56	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B1	11	57	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B1	ZEMİN	63	DÜKKAN	83		71						
B1	ZEMİN KAT +1.BODRUM	65	DEPOLU DÜKKAN	85	27	35						
B1	ZEMİN KAT +1.BODRUM	66	DEPOLU DÜKKAN	59	29	30						
B2	ZEMİN	1	KONUT	139		22	1	3	0	1	2	0
B2	ZEMİN	2	KONUT	166		32	1	4	0	1	2	0
B2	ZEMİN	3	KONUT	169		33	1	4	0	1	2	0
B2	ZEMİN	4	KONUT	141		20	1	3	0	1	2	0



B2	2	9	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	2	10	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	2	11	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	3	16	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	3	17	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	3	18	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B2	5	24	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	5	25	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	5	26	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	5	27	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	5	28	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B2	6	30	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	8	41	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	8	42	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	9	44	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	9	45	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	9	48	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B2	11	54	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	11	58	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B2	12	59	KONUT	140			1	3	0	1	2	1
B2	12	60	KONUT	107			1	2	0	1	2	1
B2	12	63	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	69	DEPOLU DÜKKAN	66	25	23						
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	70	DEPOLU DÜKKAN	83	40	48						
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	71	DEPOLU DÜKKAN	76	37	39						
B2	ZEMİN KAT +1.BODRUM	72	DEPOLU DÜKKAN	72	35	36						
C	ZEMİN	1	KONUT	86			1	2	0	1	2	0
C	ZEMİN	2	KONUT	166		22	1	4	0	1	2	0
C	ZEMİN	4	KONUT	144		37	1	3	0	1	2	0
C	ZEMİN	5	KONUT	86		24	1	2	0	1	2	0
C	1	6	KONUT	135		21	1	3	0	1	2	1
C	1	8	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
C	1	9	KONUT	151			1	3	0	1	2	1
C	1	10	KONUT	137		44	1	3	0	1	2	1



C	3	17	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	3	18	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
C	4	21	KONUT	135			1	3	0	1	2	1
C	4	24	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	6	32	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	6	34	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	7	38	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
C	7	39	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	9	46	KONUT	135			1	3	0	1	2	1
C	9	49	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	10	55	KONUT	135			1	3	0	1	2	1
C	12	63	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
C	12	64	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	12	65	KONUT	135			1	3	0	1	2	1
C	13	68	KONUT	137			1	3	0	1	2	1
C	13	69	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	15	79	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	16	84	KONUT	174			1	4	0	1	2	1
C	18	95	KONUT	135			1	3	0	1	2	1
C	1.BODRUM	96	DEPOLU DÜKKAN	230	113	209						
C	1.BODRUM	99	DEPOLU DÜKKAN	108	53	20						
C	ZEMİN KAT +1.BODRUM	100	DEPOLU DÜKKAN	154	76	40						
C	ZEMİN KAT +1.BODRUM	101	DEPOLU DÜKKAN	180	89	167						
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	80		32						
D	ZEMİN	2	DÜKKAN	130		47						
D	ZEMİN	3	DÜKKAN	112		27						
D	ZEMİN	4	DÜKKAN	130		49						
D	ZEMİN	5	DÜKKAN	145		56						
D	ZEMİN	6	DÜKKAN	157		72						
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	151		72						
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	168		47						
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	90		41						
D	ZEMİN	10	DÜKKAN	125		23						



5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek 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 gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları 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 yansmasıyla 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 da 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:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.

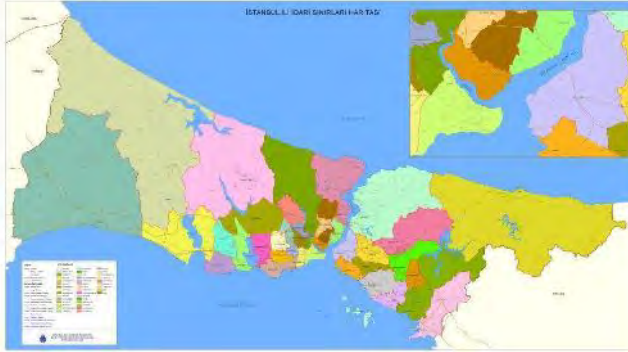
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.

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,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- 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 870 mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar 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 AVCILAR İLÇESİ

Avcılar, İstanbul ilinin bir belediyesi ve ilçesidir. Alanı 50 km 2'dir ve nüfusu 452.132'dir (2022). Şehrin Avrupa yakasında, Marmara Denizi'nin Küçükçekmece koyunun hemen batısında yer almaktadır .

İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM otoyolu, D.100 Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. İlçenin yüzölçümü 50 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır.

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

Avcılar'da en önemli ulaşım ağı Metrobüs'tür, bu sistemde yer alan Avcılar Merkez-Üniversite Kampüsü Metrobüs İstasyonu'ndan hem Beylikdüzü hem de Kadıköy, Söğütlüçeşme'ye ulaşmak mümkündür. Ayrıca D.100 üzerinden geçen otobüsler ile İstanbul'un birçok iline ulaşmak da kolaydır ve yine D.100 üzerinden geçen Küçükçekmece minibüsleri ile Marmaray'ın Küçükçekmece istasyonuna ulaşmak mümkündür. Metro bakımından henüz bir hat geçmese de 3 tane raylı sistem planlanmaktadır ilk olarak M7 hattının Esenyurt'a uzatılması planlanmasında Avcılar'ın kuzey tarafındaki Tahtakale Mahallesi'nde Tahtakale istasyonu düşünülmektedir ve Esenyurt'a da uzatıldıktan sonra da Avcılar'ın Mustafa Kemalpaşa mahallesine de uzatılması planlanmaktadır. Avcılar'da ayrıca planlanan M20 metro hattının Avcılar'da toplam 4 tane istasyonu bulunmaktadır. Bunlar Reşitpaşa, Avcılar Merkez, Cihangir ve Saadetdere istasyonlarıdır. Avcılar'da föniküler hatta

planlanmaktadır, iki duraklı hat İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa Avcılar Yerleşkesi ve İDO'nun Avcılar'da bulunan Avcılar Terminali arasında planlanmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik ve Spor Bilimleri Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır.[7] Bunun yanında İstanbul Gelişim Üniversitesi de bu ilçede konumlanmıştır. Ayrıca, ilçede toplamda 98 adet devlet okulu ve 81 adet özel okul vardır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Bizimevler 7 Projesinde 30 m² bodrum, 75 m² zemin, 30 m² asma kat, 30 m² ön kullanım alanı olmak üzere 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen toplam brüt 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 10.850.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı zemin kata 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgendiğinde zemin kat m² birim değeri; **119.230,-TL/m²**) (Emlak Ofisi: 533 015 39 66) Taşınmazın yaklaşık 55.000,-TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Bizimevler 6 Metro Etabında 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen zemin kat dükkan 8.750.000,-TL bedelle satılıktır. (**116.666,-TL/m²**) (Emlak Ofisi: 535 954 43 21)

3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Bizimevler 6 Metro Etabında 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen zemin kat dükkan 9.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(138.461,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 542 814 02 16)
4. Değerlemeye konu taşınmazlara benzer konumda Bizimevler 11 Projesinde 142 m² bodrum ve 142 m² zemin kat kullanım alanlı olduğu beyan edilen toplam 284 m² kullanım alanlı dükkan 27.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat alanı zemin kata 1/5 oranında indirildiğinde zemin kat m² birim değeri; **161.764,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 554 326 97 07)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, Bizimevler 10 projesinde yer alan, zemin katı 160 m², bodrum katı 77 m² kullanım alanlı toplam brüt 237 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 85.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. Bodrum kat kullanım alanı zemin kat kullanım alanına indirildiğinde zemin kat aylık m² birim değeri **485,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 533 281 54 16)
6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, İnnovia Çarşı projesinde yer alan, 205 m² zemin kat kullanım alanlı dükkan, 100.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(487,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 546 690 11 50)
7. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, Ispartakule Caddesi üzerinde 110 m² zemin kat kullanım alanlı dükkan, 80.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(727,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 532 152 29 33)
8. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede, Bizimevler 9 projesinde yer alan, zemin katı 80 m², bodrum katı 80 m² kullanım alanlı toplam brüt 160 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 69.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. Bodrum kat kullanım alanı zemin kat kullanım alanına indirildiğinde zemin kat aylık m² birim değeri **718,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 544 876 30 40)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede B Bloкта 5. katta konumlu, brüt 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 kullanımlı daire, 8.900.000,-TL bedelle satılıktır. **(68.461,-TL/m²)** Yanı sıra dairenin aylık 45.000,-TL bedelle kiralanabileceği öğrenilmiştir.(Emlak Ofisi: 537 376 60 18)
10. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede A Bloкта 1. katta konumlu, brüt 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 kullanımlı daire, 8.600.000,-TL bedelle satılıktır. **(78.181,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 538 546 22 96)
11. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede A Bloкта 3. katta konumlu, brüt 74 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 kullanımlı daire, 6.300.000,-TL bedelle satılıktır. **(85.135,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 532 454 54 51)
12. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede B Bloкта 6. katta konumlu, brüt 169 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı daire, 15.750.000,-TL bedelle satılıktır. **(93.195,-TL/m²)** (Emlak Ofisi: 554 133 32 47)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

13. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede A Bloкта, 4. Katta konumlu brüt 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 30.000,-TL bedelle kiralıktır. **(400,- TL/m²)** (Emlak Ofisi: 532 454 54 51)
14. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede B Bloкта, 7. Katta konumlu brüt 162 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 58.000,-TL bedelle kiralıktır. **(358,- TL/m²)** (Emlak Ofisi: 532 499 60 93)
15. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede A Bloкта, 10. Katta konumlu brüt 71 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 34.000,-TL bedelle kiralıktır. **(478,- TL/m²)** (Emlak Ofisi: 532 333 53 41)
16. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı projede C Bloкта, 10. Katta konumlu brüt 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 45.000,-TL bedelle kiralıktır. **(375,- TL/m²)** (Emlak Ofisi: 534 364 61 51)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ



Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **Pazar yaklaşımı** ve **gelir 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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

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

8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	91	75	65	170
İstenen Fiyat (TL)	10.850.000	8.750.000	9.000.000	27.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.765.000	7.875.000	8.100.000	24.750.000
Birim Değer (TL/m ²)	107.310	105.000	124.615	145.590
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	20%	20%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	128.772	126.000	149.538	145.590
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	137.500			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 4 nolu emsal ticari yoğunluğun yüksek olduğu cadde cepheli olmaları sebebiyle %20 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Tüm emsallerin beyan edilen alanı üzerinden %10 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yeni binada konumlu olmaları sebebi ile tüm emsallere %10 bina kalitesi şerefiyesi getirilmiştir.
- Emsallerden %10 pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m ²)	175	205	110	96
İstenen Fiyat (TL)	85.000	100.000	80.000	69.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	80.750	90.000	72.000	62.100
Birim Değer (TL/m ²)	460	440	655	645
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-10%	10%	-10%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	30%	25%	10%	10%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	10%	15%	15%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	50%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	598	660	753	742
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	690			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 5 ve 7 cepheli oldukları caddelerin kabiliyetinin yüksek olması sebepleri ile %10, emsal 8 ise %5 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. Emsal 6 %10 daha düşük şerefiyelidir.

- Emsaller proje alanlarına göre daha yüksek alanlı beyan edildiklerinden emsaller için %10 ila 30 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar yeni inşa edilmiş binada bulunduklarından emsallere %10 ila 15 yapım kalitesi düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %5 ila %10 pazarlık payı düşülmüştür.

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve kullanım alanı düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak satış m² birim değeri **137.500,-TL/m²** kira m² birim değeri ise **690,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Dükkan emsallerinin analizi B Blok 65 numaralı bağımsız bölümün zemin kat alanı için hazırlanmış olup diğer taşınmazların konumları, cepheleri ve alanları dikkate alınarak kendi aralarında şerefiyelendirilerek birim değerleri takdir edilmiştir.

8.1.3 SATILIK DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	9	10	11	12
Kullanım Alanı (m ²)	130	110	74	169
İstenen Fiyat (TL)	8.900.000	8.600.000	6.300.000	15.750.000
Birim Değer (TL/m ²)	68.462	78.182	85.135	93.195
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	-10%	-15%	-20%
Alan Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	5%	-5%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	78.731	82.091	80.878	83.876
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	81.395			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 10, 11 ve 12'ye bulundukları kat ve oda sayıları sebebi ile %10 ila 20 şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsaller proje alanlarına göre daha yüksek alanlı beyan edildiklerinden %25 alan düzeltmesi yapılmamıştır.
- Emsallerden % 10 ila %15 pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.4 KİRALIK OFİS/DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	13	14	15	16
Kullanım Alanı (m ²)	75	162	71	120
İstenen Fiyat (TL)	30.000	58.000	34.000	45.000
Birim Değer (TL/m ²)	400	358	479	375
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	0%	-15%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	15%	-5%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	400	412	455	413
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	420			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsal 13 ve 15'e bulundukları kat ve oda sayıları sebebi ile %15 şerefiye düzeltilmesi getirilmiştir.
- Emsaller proje alanlarına göre daha yüksek alanlı beyan edildiklerinden %25 alan düzeltilmesi yapılmamıştır.
- Emsallerden ortalama %10 ila %15 pazarlık payı düşülmüştür.

Rapora konu "Konut" nitelikli taşınmazlar ile site bünyesinde yer alan benzer özelliklere sahip satılık ofis/daire emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller aynı site bünyesinde konumlu olması sebebiyle konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmamış, pazarlık payları dikkate alınarak satış m² birim değeri **81.395,-TL/m²**, kira m² birim değeri **420,-TL** olarak hesaplanmıştır. Konut emsallerinin analizi B1 Blok 10 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

8.1.5 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları dikkate alınmak suretiyle günümüz ekonomik koşullarındaki arsa payı dahil değerleri ile kira değerleri takdir edilmiştir.

Bu bölümde satışı yapılan gayrimenkuller hariç sadece Egeyapı GYO A.Ş.'nin mülkiyetine sahip olduğu gayrimenkuller ile sözleşme kapsamında devralacağı gayrimenkuller olan 253 adet bağımsız bölüme yer verilmiştir.

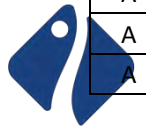
Proje bünyesindeki tüm bağımsız bölümler tamamlanmış ya da iş bitirme tutanakları alınmış olup 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut mülkiyet durumu ile sözleşmeden doğan haklar ve mevcut sözleşmeli satışların durumu dikkate alınmak suretiyle tamamı Egeyapı Avrupa GYO A.Ş.'ye ait olan ya da sözleşme kapsamında olacak taşınmazlar değerlemeye dahil edilmiştir.

Sözleşmeden doğan alacak hakları buna dahil değildir.

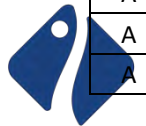
BLOK NO	BB NO	KAT NO	BB NİTELİĞİ	CEPHE	YASAL VE MEVCUT ALAN (m²)	TAHSİSLİ DEPO(m²)	TAHSİSLİ TERAS (m²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	ŞEREFİYE KAT SAYISI	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	1	ZEMİN KAT	DAİRE	G-D	143		66	81.395	420	1	12.170.000	63.000
A	2	ZEMİN KAT	DAİRE	G-B	133		23	81.395	420	1	11.040.000	57.000
A	4	1. KAT	DAİRE	D	58			81.395	420	1,1	5.150.000	27.000
A	8	1. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	9	1. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	12	1. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,1	5.290.000	27.000
A	13	1. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1	7.200.000	37.000
A	27	3. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	28	3. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1	7.260.000	37.000
A	30	3. KAT	DAİRE	G-B	88			81.395	420	1	7.180.000	37.000
A	32	3. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	33	3. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	35	3. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,1	5.290.000	27.000
A	37	3. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	38	3. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	39	4. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	40	4. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1	7.260.000	37.000
A	43	4. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	44	4. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	45	4. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	48	4. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1	7.180.000	37.000
A	50	4. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	63	6. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	64	6. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1	7.260.000	37.000
A	65	6. KAT	DAİRE	G	59			81.395	420	1,1	5.290.000	27.000



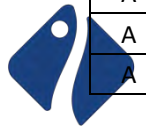
A	67	6. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	68	6. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	69	6. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	70	6. KAT	DAİRE	K-B	89			81.395	420	1	7.260.000	37.000
A	71	6. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,1	5.290.000	27.000
A	72	6. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1	7.180.000	37.000
A	73	6. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	74	6. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	75	7. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	77	7. KAT	DAİRE	G	59			81.395	420	1,1	5.290.000	27.000
A	78	7. KAT	DAİRE	G-B	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	79	7. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	80	7. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	81	7. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	84	7. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	85	7. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.020.000	26.000
A	86	7. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,1	5.000.000	26.000
A	99	9. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	100	9. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1,05	7.630.000	39.000
A	102	9. KAT	DAİRE	G-B	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	103	9. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	104	9. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.090.000	26.000
A	107	9. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,12	5.390.000	28.000
A	108	9. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	109	9. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	110	9. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,12	5.090.000	26.000
A	112	10. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1,05	7.630.000	39.000
A	113	10. KAT	DAİRE	G	59			81.395	420	1,12	5.390.000	28.000
A	114	10. KAT	DAİRE	G-B	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	115	10. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000



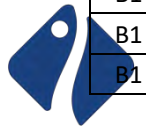
A	116	10. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.090.000	26.000
A	117	10. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	118	10. KAT	DAİRE	K-B	89			81.395	420	1,05	7.630.000	39.000
A	119	10. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,12	5.390.000	28.000
A	120	10. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	121	10. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	138	12. KAT	DAİRE	G-B	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	140	12. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.090.000	26.000
A	141	12. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	142	12. KAT	DAİRE	K-B	89			81.395	420	1,05	7.630.000	39.000
A	144	12. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	145	12. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	146	12. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,12	5.090.000	26.000
A	151	13. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	152	13. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.090.000	26.000
A	153	13. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,12	5.110.000	26.000
A	154	13. KAT	DAİRE	K-B	89			81.395	420	1,05	7.630.000	39.000
A	155	13. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,12	5.390.000	28.000
A	156	13. KAT	DAİRE	K-D	88			81.395	420	1,05	7.540.000	39.000
A	158	13. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,12	5.090.000	26.000
A	165	14. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,14	5.200.000	27.000
A	166	14. KAT	DAİRE	K-B	89			81.395	420	1,1	7.990.000	41.000
A	167	14. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,14	5.480.000	28.000
A	171	15. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,14	5.200.000	27.000
A	172	15. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1,1	7.990.000	41.000
A	173	15. KAT	DAİRE	G	59			81.395	420	1,14	5.480.000	28.000
A	175	15. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,14	5.200.000	27.000
A	176	15. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,14	5.190.000	27.000
A	179	15. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,14	5.480.000	28.000
A	182	15. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,14	5.190.000	27.000



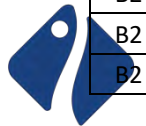
A	196	17. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1,13	8.210.000	42.000
A	197	17. KAT	DAİRE	G	59			81.395	420	1,17	5.620.000	29.000
A	200	17. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,17	5.320.000	27.000
A	201	17. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,17	5.340.000	28.000
A	203	17. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,17	5.630.000	29.000
A	206	17. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,17	5.320.000	27.000
A	207	18. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,17	5.340.000	28.000
A	213	18. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,17	5.340.000	28.000
A	215	18. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,17	5.630.000	29.000
A	218	18. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,17	5.320.000	27.000
A	231	20. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,17	5.340.000	28.000
A	232	20. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1,15	8.350.000	43.000
A	235	20. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	242	20. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.690.000	29.000
A	243	21. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	244	21. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1,15	8.350.000	43.000
A	245	21. KAT	DAİRE	G	59			81.395	420	1,25	6.010.000	31.000
A	247	21. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	248	21. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.690.000	29.000
A	249	21. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	251	21. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,25	6.010.000	31.000
A	253	21. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	254	21. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.690.000	29.000
A	267	23. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	268	23. KAT	DAİRE	G-D	89			81.395	420	1,15	8.350.000	43.000
A	271	23. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	272	23. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.690.000	29.000
A	273	23. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	274	23. KAT	DAİRE	K-B	89			81.395	420	1,15	8.350.000	43.000
A	275	23. KAT	DAİRE	K	59			81.395	420	1,25	6.010.000	31.000



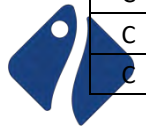
A	277	23. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	278	23. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.690.000	29.000
A	283	24. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	284	24. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.690.000	29.000
A	285	24. KAT	DAİRE	B	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	291	25. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.700.000	29.000
A	302	25. KAT	DAİRE	D	56			81.395	420	1,25	5.690.000	29.000
A	306	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	59		24	137.500	690	1	8.440.000	42.000
A	309	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	94	46	10	137.500	690	0,75	11.730.000	59.000
A	310	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	49	24	9	137.500	690	0,75	6.100.000	31.000
A	311	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	50	24	11	137.500	690	0,75	6.210.000	31.000
A	312	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	36	17	12	137.500	690	0,75	4.550.000	23.000
A	313	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	34	17	16	137.500	690	0,75	4.330.000	22.000
B1	1	ZEMİN KAT	DAİRE	G	139		46	81.395	420	1	11.720.000	60.000
B1	2	ZEMİN KAT	DAİRE	G	169		62	81.395	420	1	14.240.000	73.000
B1	3	ZEMİN KAT	DAİRE	G	141		45	81.395	420	1	11.850.000	61.000
B1	4	1. KAT	DAİRE	G-D-K	136		40	81.395	420	1	11.390.000	59.000
B1	5	1. KAT	DAİRE	G	169		28	81.395	420	1	13.970.000	72.000
B1	6	1. KAT	DAİRE	G-B-K	136		40	81.395	420	1	11.400.000	59.000
B1	7	1. KAT	DAİRE	K	128		23	81.395	420	1	10.560.000	55.000
B1	9	2. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1	8.690.000	45.000
B1	10	2. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1	8.690.000	45.000
B1	11	2. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1	11.400.000	59.000
B1	12	2. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1	11.140.000	58.000
B1	20	4. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1	8.690.000	45.000
B1	22	4. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1	11.140.000	58.000
B1	23	5. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,05	11.970.000	62.000
B1	25	5. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,05	9.120.000	47.000
B1	27	5. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,05	11.700.000	60.000
B1	34	7. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,05	9.120.000	47.000



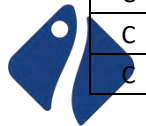
B1	36	7. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1,05	11.970.000	62.000
B1	40	8. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,08	9.380.000	48.000
B1	42	8. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,08	12.040.000	62.000
B1	48	10. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B1	50	10. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,08	9.380.000	48.000
B1	51	10. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B1	52	10. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,08	12.040.000	62.000
B1	53	11. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B1	56	11. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B1	57	11. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,08	12.040.000	62.000
B1	63	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	83	0	71	137.500	690	1	12.350.000	62.000
B1	65	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	85	27	35	137.500	690	1	12.930.000	65.000
B1	66	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	59	29	30	137.500	690	1	9.360.000	47.000
B2	1	ZEMİN KAT	DAİRE	G	139		22	81.395	420	1	11.490.000	59.000
B2	2	ZEMİN KAT	DAİRE	G	166		63	81.395	420	1	14.030.000	72.000
B2	3	ZEMİN KAT	DAİRE	G	169		62	81.395	420	1	14.260.000	74.000
B2	4	ZEMİN KAT	DAİRE	G	141		44	81.395	420	1	11.840.000	61.000
B2	12	2. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1	11.400.000	59.000
B2	13	2. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1	11.140.000	58.000
B2	15	3. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1	8.690.000	45.000
B2	16	3. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1	8.690.000	45.000
B2	17	3. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1	11.400.000	59.000
B2	18	3. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1	11.140.000	58.000
B2	24	5. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,05	11.970.000	62.000
B2	27	5. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1,05	11.970.000	62.000
B2	28	5. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,05	11.700.000	60.000
B2	30	6. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,05	9.120.000	47.000
B2	33	6. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,05	11.700.000	60.000
B2	39	8. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B2	41	8. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,08	9.380.000	48.000



B2	43	8. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,08	12.040.000	62.000
B2	44	9. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B2	45	9. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,08	9.380.000	48.000
B2	47	9. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B2	48	9. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,08	12.040.000	62.000
B2	54	11. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B2	56	11. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,08	9.380.000	48.000
B2	57	11. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B2	58	11. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,08	12.040.000	62.000
B2	59	12. KAT	DAİRE	G-D-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B2	60	12. KAT	DAİRE	G	107			81.395	420	1,08	9.380.000	48.000
B2	62	12. KAT	DAİRE	G-B-K	140			81.395	420	1,08	12.310.000	64.000
B2	63	12. KAT	DAİRE	K	137			81.395	420	1,08	12.040.000	62.000
B2	69	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	66	25	23	137.500	690	1	10.020.000	50.000
B2	70	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	83	40	48	137.500	690	1	13.120.000	66.000
B2	71	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	76	37	39	137.500	690	1	12.030.000	60.000
B2	73	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	79		42	137.500	690	1	11.480.000	58.000
C	2	ZEMİN KAT	DAİRE	G-D	166		22	81.395	420	1	13.710.000	71.000
C	3	ZEMİN KAT	DAİRE	G	125		30	81.395	420	1	10.380.000	54.000
C	4	ZEMİN KAT	DAİRE	G-B	144		69	81.395	420	1	12.250.000	63.000
C	5	ZEMİN KAT	DAİRE	B	86		24	81.395	420	1	7.190.000	37.000
C	6	1. KAT	DAİRE	D-K	135		21	81.395	420	1	11.150.000	58.000
C	8	1. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1	11.180.000	58.000
C	9	1. KAT	DAİRE	G-B	151			81.395	420	1	12.300.000	63.000
C	10	1. KAT	DAİRE	B-K	137		44	81.395	420	1	11.510.000	59.000
C	16	3. KAT	DAİRE	D-K	135			81.395	420	1	10.980.000	57.000
C	17	3. KAT	DAİRE	G-D	174			81.395	420	1	14.190.000	73.000
C	18	3. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1	11.180.000	58.000
C	19	3. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1	14.160.000	73.000
C	20	3. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1	10.980.000	57.000



C	21	4. KAT	DAİRE	D-K	135			81.395	420	1	10.980.000	57.000
C	22	4. KAT	DAİRE	G-D	174			81.395	420	1	14.190.000	73.000
C	23	4. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1	11.180.000	58.000
C	24	4. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1	14.160.000	73.000
C	25	4. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1	10.980.000	57.000
C	31	6. KAT	DAİRE	D-K	135			81.395	420	1,05	11.530.000	60.000
C	32	6. KAT	DAİRE	G-D	174			81.395	420	1,05	14.890.000	77.000
C	34	6. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1,05	14.870.000	77.000
C	37	7. KAT	DAİRE	G-D	174			81.395	420	1,05	14.890.000	77.000
C	38	7. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1,05	11.740.000	61.000
C	39	7. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1,05	14.870.000	77.000
C	46	9. KAT	DAİRE	D-K	135			81.395	420	1,08	11.860.000	61.000
C	47	9. KAT	DAİRE	G-D	174			81.395	420	1,08	15.320.000	79.000
C	48	9. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1,08	12.070.000	62.000
C	49	9. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1,08	15.300.000	79.000
C	50	9. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1,08	11.860.000	61.000
C	51	10. KAT	DAİRE	D-K	135			81.395	420	1,08	11.860.000	61.000
C	52	10. KAT	DAİRE	G-D	174			81.395	420	1,08	15.320.000	79.000
C	53	10. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1,08	12.070.000	62.000
C	55	10. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1,08	11.860.000	61.000
C	63	12. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1,08	12.070.000	62.000
C	64	12. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1,08	15.300.000	79.000
C	65	12. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1,08	11.860.000	61.000
C	66	13. KAT	DAİRE	D-K	135			81.395	420	1,1	12.080.000	62.000
C	68	13. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1,1	12.300.000	63.000
C	69	13. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1,1	15.580.000	80.000
C	70	13. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1,1	12.080.000	62.000
C	77	15. KAT	DAİRE	G-D	174			81.395	420	1,1	15.600.000	81.000
C	78	15. KAT	DAİRE	G	137			81.395	420	1,1	12.300.000	63.000
C	79	15. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1,1	15.580.000	80.000



C	84	16. KAT	DAİRE	G-B	174			81.395	420	1,1	15.580.000	80.000
C	85	16. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1,1	12.080.000	62.000
C	95	18. KAT	DAİRE	B-K	135			81.395	420	1,12	12.300.000	63.000
C	96	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	230	113	209	137.500	690	0,85	34.580.000	174.000
C	97	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	89	44	24	137.500	690	0,8	11.970.000	60.000
C	99	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	G	108	53	20	137.500	690	0,75	13.570.000	68.000
C	100	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K	154	76	40	137.500	690	0,85	20.240.000	102.000
C	101	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K-D	180	89	167	137.500	690	0,85	25.070.000	126.000
D	1	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	80		32	137.500	690	0,72	8.280.000	42.000
D	2	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	130		47	137.500	690	0,7	12.940.000	65.000
D	3	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	112		27	137.500	690	0,7	11.060.000	56.000
D	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	130		49	137.500	690	0,7	12.980.000	65.000
D	5	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	145		56	137.500	690	0,7	14.490.000	73.000
D	6	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	157		72	137.500	690	0,7	15.790.000	79.000
D	7	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	151		72	137.500	690	0,7	15.220.000	76.000
D	8	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	168		47	137.500	690	0,7	16.660.000	84.000
D	9	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	90		41	137.500	690	0,72	9.280.000	47.000
D	10	ZEMİN KAT	DÜKKAN	G	125		23	137.500	690	0,7	12.300.000	62.000
TOPLAM											2.317.680.000	26.359.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu çalışmada taşınmazların değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

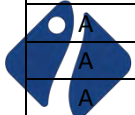
EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
1	55.000	660.000	10.850.000	0,061
Mağazalar için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,061

Ofis için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

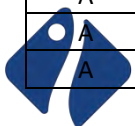
EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
9	45.000	540.000	8.900.000	0,060
Konut için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,060

Bu yöntemle hesaplanan konut ve dükkan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

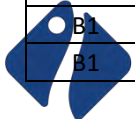
BLOK NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	DEĞERİ (TL)
A	1	DAİRE	143	63.000	756.000	0,060	12.600.000
A	2	DAİRE	133	57.000	684.000	0,060	11.400.000
A	4	DAİRE	58	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	8	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	9	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	12	DAİRE	59	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	13	DAİRE	88	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	27	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	28	DAİRE	89	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	30	DAİRE	88	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	32	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	33	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	35	DAİRE	59	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	37	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	38	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	39	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	40	DAİRE	89	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	43	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	44	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	45	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	48	DAİRE	88	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	50	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	63	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	64	DAİRE	89	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	65	DAİRE	59	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	67	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	68	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	69	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	70	DAİRE	89	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	71	DAİRE	59	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	72	DAİRE	88	37.000	444.000	0,060	7.400.000
A	73	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	74	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	75	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000



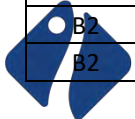
A	77	DAİRE	59	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	78	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	79	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	80	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	81	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	84	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	85	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	86	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	99	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	100	DAİRE	89	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	102	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	103	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	104	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	107	DAİRE	59	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	108	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	109	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	110	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	112	DAİRE	89	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	113	DAİRE	59	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	114	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	115	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	116	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	117	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	118	DAİRE	89	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	119	DAİRE	59	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	120	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	121	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	138	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	140	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	141	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	142	DAİRE	89	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	144	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	145	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	146	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	151	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	152	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	153	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	154	DAİRE	89	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	155	DAİRE	59	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	156	DAİRE	88	39.000	468.000	0,060	7.800.000
A	158	DAİRE	56	26.000	312.000	0,060	5.200.000
A	165	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	166	DAİRE	89	41.000	492.000	0,060	8.200.000
A	167	DAİRE	59	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	171	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	172	DAİRE	89	41.000	492.000	0,060	8.200.000
A	173	DAİRE	59	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	175	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	176	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	179	DAİRE	59	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	182	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000



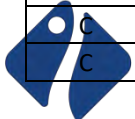
A	196	DAİRE	89	42.000	504.000	0,060	8.400.000
A	197	DAİRE	59	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	200	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	201	DAİRE	56	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	203	DAİRE	59	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	206	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	207	DAİRE	56	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	213	DAİRE	56	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	215	DAİRE	59	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	218	DAİRE	56	27.000	324.000	0,060	5.400.000
A	231	DAİRE	56	28.000	336.000	0,060	5.600.000
A	232	DAİRE	89	43.000	516.000	0,060	8.600.000
A	235	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	242	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	243	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	244	DAİRE	89	43.000	516.000	0,060	8.600.000
A	245	DAİRE	59	31.000	372.000	0,060	6.200.000
A	247	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	248	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	249	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	251	DAİRE	59	31.000	372.000	0,060	6.200.000
A	253	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	254	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	267	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	268	DAİRE	89	43.000	516.000	0,060	8.600.000
A	271	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	272	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	273	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	274	DAİRE	89	43.000	516.000	0,060	8.600.000
A	275	DAİRE	59	31.000	372.000	0,060	6.200.000
A	277	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	278	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	283	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	284	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	285	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	291	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	302	DAİRE	56	29.000	348.000	0,060	5.800.000
A	306	DÜKKAN	59	42.000	504.000	0,061	8.260.000
A	309	DÜKKAN	94	59.000	708.000	0,061	11.605.000
A	310	DÜKKAN	49	31.000	372.000	0,061	6.100.000
A	311	DÜKKAN	50	31.000	372.000	0,061	6.100.000
A	312	DÜKKAN	36	23.000	276.000	0,061	4.525.000
A	313	DÜKKAN	34	22.000	264.000	0,061	4.330.000
B1	1	DAİRE	139	60.000	720.000	0,060	12.000.000
B1	2	DAİRE	169	73.000	876.000	0,060	14.600.000
B1	3	DAİRE	141	61.000	732.000	0,060	12.200.000
B1	4	DAİRE	136	59.000	708.000	0,060	11.800.000
B1	5	DAİRE	169	72.000	864.000	0,060	14.400.000
B1	6	DAİRE	136	59.000	708.000	0,060	11.800.000
B1	7	DAİRE	128	55.000	660.000	0,060	11.000.000
B1	9	DAİRE	107	45.000	540.000	0,060	9.000.000



B1	10	DAİRE	107	45.000	540.000	0,060	9.000.000
B1	11	DAİRE	140	59.000	708.000	0,060	11.800.000
B1	12	DAİRE	137	58.000	696.000	0,060	11.600.000
B1	20	DAİRE	107	45.000	540.000	0,060	9.000.000
B1	22	DAİRE	137	58.000	696.000	0,060	11.600.000
B1	23	DAİRE	140	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B1	25	DAİRE	107	47.000	564.000	0,060	9.400.000
B1	27	DAİRE	137	60.000	720.000	0,060	12.000.000
B1	34	DAİRE	107	47.000	564.000	0,060	9.400.000
B1	36	DAİRE	140	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B1	40	DAİRE	107	48.000	576.000	0,060	9.600.000
B1	42	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B1	48	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B1	50	DAİRE	107	48.000	576.000	0,060	9.600.000
B1	51	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B1	52	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B1	53	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B1	56	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B1	57	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B1	63	DÜKKAN	83	62.000	744.000	0,061	12.195.000
B1	65	DÜKKAN	85	65.000	780.000	0,061	12.785.000
B1	66	DÜKKAN	59	47.000	564.000	0,061	9.245.000
B2	1	DAİRE	139	59.000	708.000	0,060	11.800.000
B2	2	DAİRE	166	72.000	864.000	0,060	14.400.000
B2	3	DAİRE	169	74.000	888.000	0,060	14.800.000
B2	4	DAİRE	141	61.000	732.000	0,060	12.200.000
B2	12	DAİRE	140	59.000	708.000	0,060	11.800.000
B2	13	DAİRE	137	58.000	696.000	0,060	11.600.000
B2	15	DAİRE	107	45.000	540.000	0,060	9.000.000
B2	16	DAİRE	107	45.000	540.000	0,060	9.000.000
B2	17	DAİRE	140	59.000	708.000	0,060	11.800.000
B2	18	DAİRE	137	58.000	696.000	0,060	11.600.000
B2	24	DAİRE	140	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B2	27	DAİRE	140	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B2	28	DAİRE	137	60.000	720.000	0,060	12.000.000
B2	30	DAİRE	107	47.000	564.000	0,060	9.400.000
B2	33	DAİRE	137	60.000	720.000	0,060	12.000.000
B2	39	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B2	41	DAİRE	107	48.000	576.000	0,060	9.600.000
B2	43	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B2	44	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B2	45	DAİRE	107	48.000	576.000	0,060	9.600.000
B2	47	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B2	48	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B2	54	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B2	56	DAİRE	107	48.000	576.000	0,060	9.600.000
B2	57	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B2	58	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B2	59	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000
B2	60	DAİRE	107	48.000	576.000	0,060	9.600.000
B2	62	DAİRE	140	64.000	768.000	0,060	12.800.000



B2	63	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
B2	69	DÜKKAN	66	50.000	600.000	0,061	9.835.000
B2	70	DÜKKAN	83	66.000	792.000	0,061	12.985.000
B2	71	DÜKKAN	76	60.000	720.000	0,061	11.805.000
B2	73	DÜKKAN	79	58.000	696.000	0,061	11.410.000
C	2	DAİRE	166	71.000	852.000	0,060	14.200.000
C	3	DAİRE	125	54.000	648.000	0,060	10.800.000
C	4	DAİRE	144	63.000	756.000	0,060	12.600.000
C	5	DAİRE	86	37.000	444.000	0,060	7.400.000
C	6	DAİRE	135	58.000	696.000	0,060	11.600.000
C	8	DAİRE	137	58.000	696.000	0,060	11.600.000
C	9	DAİRE	151	63.000	756.000	0,060	12.600.000
C	10	DAİRE	137	59.000	708.000	0,060	11.800.000
C	16	DAİRE	135	57.000	684.000	0,060	11.400.000
C	17	DAİRE	174	73.000	876.000	0,060	14.600.000
C	18	DAİRE	137	58.000	696.000	0,060	11.600.000
C	19	DAİRE	174	73.000	876.000	0,060	14.600.000
C	20	DAİRE	135	57.000	684.000	0,060	11.400.000
C	21	DAİRE	135	57.000	684.000	0,060	11.400.000
C	22	DAİRE	174	73.000	876.000	0,060	14.600.000
C	23	DAİRE	137	58.000	696.000	0,060	11.600.000
C	24	DAİRE	174	73.000	876.000	0,060	14.600.000
C	25	DAİRE	135	57.000	684.000	0,060	11.400.000
C	31	DAİRE	135	60.000	720.000	0,060	12.000.000
C	32	DAİRE	174	77.000	924.000	0,060	15.400.000
C	34	DAİRE	174	77.000	924.000	0,060	15.400.000
C	37	DAİRE	174	77.000	924.000	0,060	15.400.000
C	38	DAİRE	137	61.000	732.000	0,060	12.200.000
C	39	DAİRE	174	77.000	924.000	0,060	15.400.000
C	46	DAİRE	135	61.000	732.000	0,060	12.200.000
C	47	DAİRE	174	79.000	948.000	0,060	15.800.000
C	48	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
C	49	DAİRE	174	79.000	948.000	0,060	15.800.000
C	50	DAİRE	135	61.000	732.000	0,060	12.200.000
C	51	DAİRE	135	61.000	732.000	0,060	12.200.000
C	52	DAİRE	174	79.000	948.000	0,060	15.800.000
C	53	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
C	55	DAİRE	135	61.000	732.000	0,060	12.200.000
C	63	DAİRE	137	62.000	744.000	0,060	12.400.000
C	64	DAİRE	174	79.000	948.000	0,060	15.800.000
C	65	DAİRE	135	61.000	732.000	0,060	12.200.000
C	66	DAİRE	135	62.000	744.000	0,060	12.400.000
C	68	DAİRE	137	63.000	756.000	0,060	12.600.000
C	69	DAİRE	174	80.000	960.000	0,060	16.000.000
C	70	DAİRE	135	62.000	744.000	0,060	12.400.000
C	77	DAİRE	174	81.000	972.000	0,060	16.200.000
C	78	DAİRE	137	63.000	756.000	0,060	12.600.000
C	79	DAİRE	174	80.000	960.000	0,060	16.000.000
C	84	DAİRE	174	80.000	960.000	0,060	16.000.000
C	85	DAİRE	135	62.000	744.000	0,060	12.400.000
C	95	DAİRE	135	63.000	756.000	0,060	12.600.000



C	96	DÜKKAN	230	174.000	2.088.000	0,061	34.230.000
C	97	DÜKKAN	89	60.000	720.000	0,061	11.805.000
C	99	DÜKKAN	108	68.000	816.000	0,061	13.375.000
C	100	DÜKKAN	154	102.000	1.224.000	0,061	20.065.000
C	101	DÜKKAN	180	126.000	1.512.000	0,061	24.785.000
D	1	DÜKKAN	80	42.000	504.000	0,061	8.260.000
D	2	DÜKKAN	130	65.000	780.000	0,061	12.785.000
D	3	DÜKKAN	112	56.000	672.000	0,061	11.015.000
D	4	DÜKKAN	130	65.000	780.000	0,061	12.785.000
D	5	DÜKKAN	145	73.000	876.000	0,061	14.360.000
D	6	DÜKKAN	157	79.000	948.000	0,061	15.540.000
D	7	DÜKKAN	151	76.000	912.000	0,061	14.950.000
D	8	DÜKKAN	168	84.000	1.008.000	0,061	16.525.000
D	9	DÜKKAN	90	47.000	564.000	0,061	9.245.000
D	10	DÜKKAN	125	62.000	744.000	0,061	12.195.000
TOPLAM							2.374.300.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEM İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olamamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	2.317.680.000
Gelir Yaklaşımı	2.374.300.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

6 Nisan 2021 tarihinde Beyoğlu 39. Noterliği'nde düzenlenmiş ve Fikret Yoluç, Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Ege Yapı A.Ş. arasında imzalanmış Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne göre konut nitelikli gayrimenkullerin %68'i, ticari alanların ise %67'si yüklenici firmaya ait olacaktır. Buna göre sözleşmede yüklenici ve iş sahibi olarak nitelendirilen tarafların haklarının değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	KONUT NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ(TL)	DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ(TL)	TOPLAM
İŞ SAHİBİ (FİKRET YOLUÇ- RODOPMAN İNŞAAT ve GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.)	1.428.688.000	219.189.300	1.647.877.300
YÜKLENİCİ FİRMA (EGE YAPI A.Ş.)	3.035.962.000	445.020.700	3.480.982.700
TOPLAM	4.464.650.000	664.210.000	5.128.860.000

Rapor içeriğinde de belirtildiği üzere proje bünyesindeki tüm bağımsız bölümler tamamlanmış olup sözleşmeye istinaden elde edilecek gayrimenkullerin firma tarafından paylaşılan listesi üzerinden tüm haklara ilişkin değerleme çalışması yapılmıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 26.359.000,-TL, yıllık kira değeri ise 316.308.000,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından SPK formatında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

660 ADA 2 PARSELDEKİ 107 ADET KONUT, 23 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.317.680.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.781.216.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2025)

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

e-imzalıdır.

Fahri ŞAHİN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 411563)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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