

**EYG GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEPOLU DÜKKAN  
(6733 PARSEL 2 BB NOLU)  
ÜMRANİYE/İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/2708**

## İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ .....	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	10
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	10
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....	11
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	11
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	12
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	13
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER .....	16
6.3.	BÖLGE ANALİZİ .....	17



6.3.1.	İSTANBUL İLİ .....	17
6.3.2.	ÜMRANİYE İLÇESİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	19
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.1.1.	SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	23
8.1.2.	KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ .....	23
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	24
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	25
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	26
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	26
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	27
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	27
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 17 Aralık 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Ocak 2025
<b>Raporun Türü:</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 796 - 2024/2708
<b>Değerleme Konusu</b>	Necip Fazıl Mahallesi,
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Hamza Yerlikaya Bulvarı, No: 2 Ümraniye/İSTANBUL İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, A.Dudullu Mahallesi, 6733
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: no'lu parselde kayıtlı "Depolu Dükkan" nitelikli gayrimenkul.(Bkz. Ekler) Ümraniye Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin Ümraniye Havza İçi olarak adlandırılan Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının 'Emsal:1,30', 'TAKS: 0,50' ve 'Hmax:10 Kat' şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
<b>İmar Durumu</b>	: "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının 'Emsal:1,30', 'TAKS: 0,50' ve 'Hmax:10 Kat' şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULÜN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	219.520.000,-TL
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	263.424.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 405698)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> 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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 - 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim2011 / 7917

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0(216) 31366 64
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 200.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 330.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 15.09.2021
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



### 3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.



- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi 6377 no'lu parselde kayıtlı 1 adet depolu dükkanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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





## 4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: EYG Ofis Ve Konut Anonim Şirketi
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Ümraniye
<b>MAHALLESİ</b>	: A.Dudullu
<b>PAFTA NO</b>	: 2
<b>ADA NO</b>	: -
<b>PARSEL NO</b>	: 6733
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Natamam Bina ve Arsası
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: 4.738,00 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Depolu Dükkan
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: 2
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT</b>	: 1. Bodrum Kat+Zemin
<b>ARSA PAYI</b>	: 52/80
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 41007
<b>CİLT NO</b>	: 125
<b>SAYFA NO</b>	: 12412
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 13.10.2021

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 12.12.2024 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmaz için alınan Tapu Kaydı Belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde kayıt örneği sunulmuştur.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı:30.06.2016 (T: 12.07.2016 Y: 20994)

#### **İrtifak Bölümü:**

- TEDAŞ GEN. MÜD. LEHİNE 201.29 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 TL bedelle irtifak hakkı. (T: 29.11.2004 Y:14825)

#### 4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ



Taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve resmi kurum lehine irtifak hakkı beyanları bulunmaktadır. Anılan takyidatlar taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde değildir.

#### 4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu parselin, 1/1000 ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esensehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Konut Alanı olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma şartlarının 'Ayrık Nizam', 'TAKS: 0,50', 'KAKS: 1,30' ve 'Hmaks: 10 Kat' şeklinde olduğu, parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı ve yeniden yapılaşması esnasında Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınması gerektiği şifahi öğrenilmiştir.



##### 4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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



**invest**

2024/2708

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

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde taşınmazın yer aldığı binaya ait aşağıda yer alan proje ve belgeler incelenmiştir.

- 24.05.2016 tarih ve 16/5023 nolu kat irtifakına esas mimari tadilat projesi,
- 27.01.2003 tarih ve 2002/5562 nolu yeni yapı ruhsatı,
- 06.03.2006 tarih ve 05/17748 nolu yapı kullanma izin belgesi,
- 24.05.2016 tarih ve 16/5023 nolu tadilat ruhsatı,

WEB Tapu Sistemi'nden ise taşınmazın yer aldığı binaya ait 24/05/2016 tarih ve 16/5023 nolu kat irtifakına esas mimari tadilat projesi incelenmiştir.

#### **4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi ElaYapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

#### **4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazın yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina için 2006 yılında verilmiş olan iskan belgesinden sonra 2016 yılında tadilat ruhsatı düzenlenmiş olup bu ruhsata istinaden verilmiş iskan belgesi bulunmamaktadır. Ancak kat mülkiyetine geçilmiş olması sebebiyle iskanlı olduğu kabul edilmiştir.

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

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



#### **4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

##### **4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

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

##### **4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.





## 5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

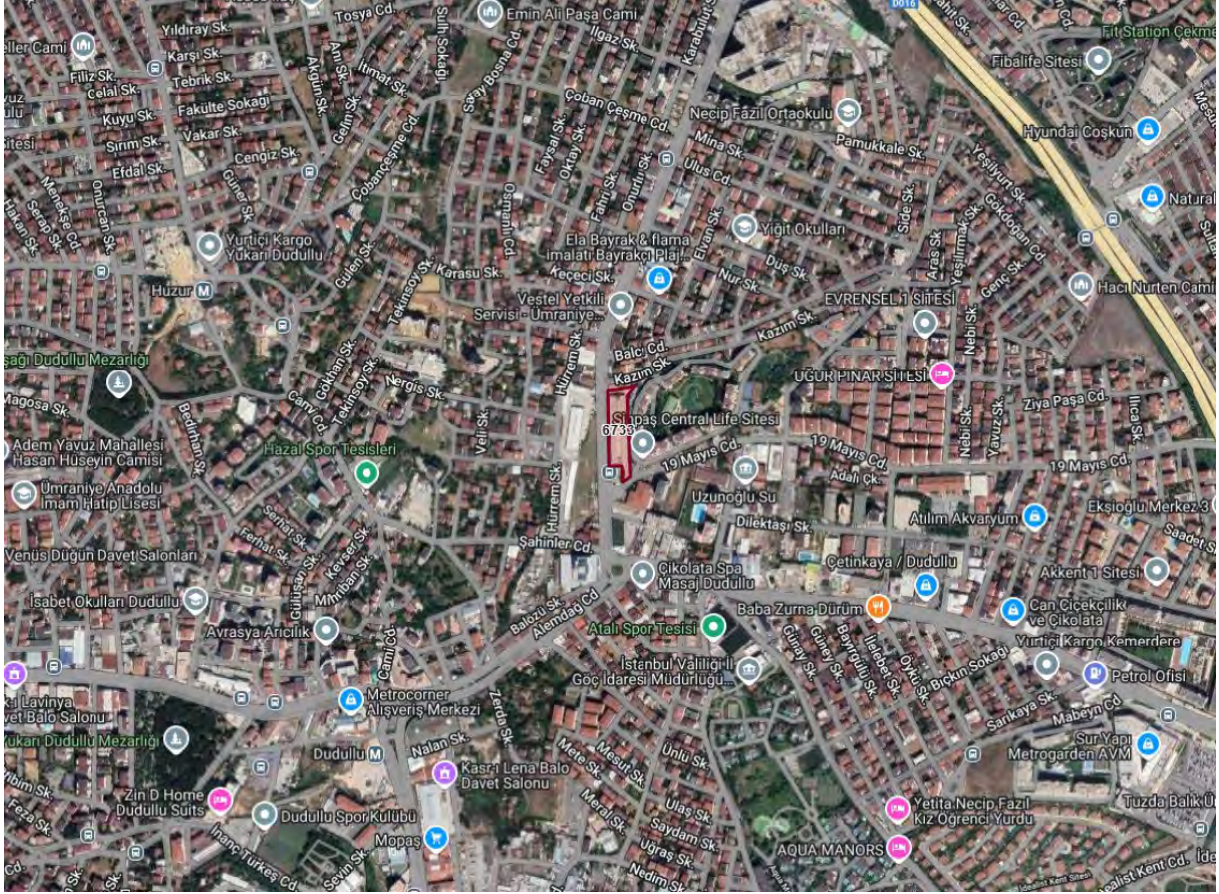
### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerindeki 6733 nolu parselde yer alan binanın zemin ve 1. bodrum katlarında konumlu olan 2 bağımsız bölüm nolu depolu dükkandır.

Taşınmazın yakın çevrelerinde cadde üzerinde zemin katları dükkan, normal katları işyeri ya da konut olarak kullanılan binalar, Metro Corner AVM ve Metro Garden AVM ile eğitim ve sağlık kuruluşları yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde bilinen yerler, Sinpaş Central Life, Mustafa Vasıf Karslıgil İlkokulu, Ümraniye Atatürk Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Şehit Öğretmen Sevda Aydoğan İlkokulu ve Bedir Cami olarak ifade edilebilir.

Taşınmaz topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almakta ve bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmaza toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



### 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bina, 4.738 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 6733 nolu parsel üzerinde, 3/B yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiştir.



invest

2024/2708

- Bina; 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Ancak yerinde yapılan incelemelerde zemin kat yüksekliğinin müsait olması sebebiyle 2 adet normal katın inşa edildiği tespit edilmiştir. Halihazırda bina; 2 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- Projesine göre binanın 2. bodrum katında kapalı otopark, sığınak ve diğer ortak alanlar; 1. bodrum katında zemin katta konumlu dükkanlara ait depolar; zemin katında ise 2 adet dükkan olmak üzere binada toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Binanın dış cepheleri kısmen plastik boyalı kısmen kompozit kaplıdır.
- Değerleme konusu 2 bağımsız bölüm nolu dükkan, binanın zemin ve 1. bodrum katlarında, binaya Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinden bakıldığında sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey, batı ve doğu) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin katta **brüt 1.464 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı; ticaret hacmi ile, 1. bodrum katta **brüt 2.020 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı; depo hacminden oluşacak şekilde toplam **brüt 3.484 m<sup>2</sup>** olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın zemin kat yüksekliğinin müsait olması sebebiyle zemin kat içerisinde asma kat ve normal kat inşa edildiği, asma katın yaklaşık **brüt 430 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı, normal katın ise yaklaşık **brüt 1.436 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olduğu yanı sıra **brüt 3.170 m<sup>2</sup>** alanlı 2. bodrum katın tamamının taşınmazın kullanım alanına tahsis edildiği, iç kullanımının tamamen kullanıma yönelik bölümlendirildiği ve bazı bölümlerin farklı firmalara kiralandığı tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda ise toplam yaklaşık **brüt 8.520 m<sup>2</sup>** olduğu tespit edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazın zeminleri kısmen seramik, kısmen laminat kısmense epoksi kaplı, duvarları plastik boyalı ve tavanları ise asma tavadır. WC lerde lavabolar, pisuvarlar ve klozetler mevcuttur. Mutfaklarda laminat kaplı dolaplar ve tezgah mevcuttur. Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Taşınmazın birçok girişi bulunmaktadır. Cadde tarafından sağlanan giriş kapıları otomatik açılır kapıdır. İç kapıları kısmen alüminyumdan mamul camlı kapı, kısmense ahşap panel kapıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı kombi sistem ve klima ile sağlanmaktadır.

### 5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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



## 5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip 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 ofis/büro ve dükkan olarak kullanılmalrı olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

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

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





Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

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

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

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

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

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





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

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

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## 6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,



- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

#### **Fırsatlar:**

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

## **6.3. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.3.1. İSTANBUL İLİ**



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

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

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine



bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

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

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

### 6.3.2. ÜMRANIYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık ilçelerinden biridir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir ilçedir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

## 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Cadde üzerinde yer alması.

### Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Projesine aykırı olarak yapılan imalatların mevcudiyeti.



## 6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Depolu Dükkan/İşyeri Emsalleri;**

1. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Hamza Yerlikaya Bulvarı'nda konumlu, yeni inşa edilmiş, bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere 5 katlı, (BK: 456 m<sup>2</sup>, ZK: 288 m<sup>2</sup>, 1. NK: 309 m<sup>2</sup>, 2. NK: 309 m<sup>2</sup>, ÇK: 352 m<sup>2</sup>) toplam brüt 1.714 m<sup>2</sup> olduğu beyan ve tahmin edilen, yeni inşa edilmiş olması ve mimari kalitesi nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli ticari kullanımlı iş yeri 105.000.000,-TL (74.257,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 606 21 60) (Bodrum kat alanı 1/5, normal kat alanları 1/3, çatı kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirildiğinde 673,20 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 155.971,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.) Yanı sıra taşınmaz 415.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.
2. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Hamza Yerlikaya Bulvarı'nda konumlu, yaklaşık 11-15 yıl önce inşa edilmiş, zemin, 3 normal ve çatı katı olmak üzere 5 katlı, (ZK: 135 m<sup>2</sup>, 1, 2, 3. NK: 135'er m<sup>2</sup>, ÇK: 40 m<sup>2</sup>) toplam brüt 580 m<sup>2</sup> olduğu beyan ve tahmin edilen, bina yaşı ve mimari kalitesi nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli ticari kullanımlı iş yeri 50.000.000,-TL (86.206,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 606 21 60) (Normal kat alanları 1/3, çatı kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirildiğinde 280 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 178.571,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)
3. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Alemdağ Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 3 yıl önce inşa edilmiş, zemin katı 165 m<sup>2</sup>, bodrum katı brüt 165 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 330 m<sup>2</sup> olduğu beyan ve tahmin edilen, bina inşa yılı ve mimari kalitesi nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli dükkan 34.000.000,-TL (103.030,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0555 586 33 61) (Bodrum kat alanı zemin kata 1/5 oranında indirildiğinde 198 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 171.717,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)
4. Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari potansiyeli orta seviyede olan ve ana caddeye ikinci binada yer alan, yaklaşık 4 yıllık binanın bodrum ve zemin katlarında konumlu, toplam brüt 175 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 75'er m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, değeri göz önüne alındığında rapora konu taşınmaza göre çok daha kolay satış görebilir, rapora konu taşınmaza göre kısmen daha düşük şerefiyeli dükkan 6.750.000,-TL (45.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0505 986



54 38) (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirildiğinde 90 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 75.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.) Halihazırda içerisinde kiracı bulunan taşınmazın kira getirinin aylık 24.000,-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari potansiyeli kısmen daha düşük Cami Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 16-20 yıl önce inşa edilmiş bina içerisinde, binanın zemin ve bodrum katlarında, 90 m<sup>2</sup> bodrum ve 130 m<sup>2</sup> zemin kat olmak üzere toplam brüt 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, konumu nedeniyle rapora konu taşınmaza göre kısmen daha düşük şerefiyeli dükkan 17.500.000,-TL (79.545,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 260 02 15) (Bodrum kat alanı zemine 1/5 oranında indirildiğinde 148 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim değeri: 118.243,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)

### **Bölgede Konumlu Olan Kiralık Depolu Dükkan Emsalleri;**

- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Hamza Yerlikaya Bulvarı'nda konumlu, yeni inşa edilmiş, bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere 5 katlı, (BK: 456 m<sup>2</sup>, ZK: 288 m<sup>2</sup>, 1. NK: 309 m<sup>2</sup>, 2. NK: 309 m<sup>2</sup>, ÇK: 352 m<sup>2</sup>) toplam brüt 1.714 m<sup>2</sup> olduğu beyan ve tahmin edilen, yeni inşa edilmiş olması ve mimari kalitesi nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli ticari kullanımlı iş yeri 415.000,-TL/ay (242,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 606 21 60) (Bodrum kat alanı 1/5, normal kat alanları 1/3, çatı kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirildiğinde 673,20 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim kira değeri: 616,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)
- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Hamza Yerlikaya Bulvarı'nda konumlu, yaklaşık 11-15 yıl önce inşa edilmiş, zemin katı 150 m<sup>2</sup>, asma katı 100 m<sup>2</sup>, normal katı 350 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 600 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, inşa yılı ve mimari kalitesi nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli dükkan 150.000,-TL/ay (250,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0545 314 09 54) (Asma ve normal kat alanı zemin kata 1/3 oranında indirildiğinde 300 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim kira değeri: 500,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)
- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Alemdağ Caddesi'ne 2. parsel konumlu, yaklaşık 30 yıl önce inşa edilmiş, bodrum ve zemin katları 220'şer m<sup>2</sup>, olmak üzere toplam brüt 440 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, konumu nedeniyle rapora konu taşınmaza göre kısmen daha düşük şerefiyeli dükkan 90.000,-TL/ay (204,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0535 595 68 87) (Bodrum kat alanı zemin kata 1/5 oranında indirildiğinde 264 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim kira değeri: 340,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)
- Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Alemdağ Caddesi'ne 50 m mesafede, Gaffar Okan Caddesi'ne cepheli konumda, yeni inşa edilmiş, bodrum katta 100 m<sup>2</sup>, zemin katta 250 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 350 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen,





konumu nedeniyle rapora konu taşınmaza göre kısmen daha düşük şerefiyeli dükkan 80.000,-TL/ay (228,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 498 06 48) (Bodrum kat alanı zemin kata 1/5 oranında indirildiğinde 270 m<sup>2</sup> alan üzerinden m<sup>2</sup> birim kira değeri: 296,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)



## 7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup,



aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

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

## **8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

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

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

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



**8.1.1. SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ <sup>2</sup>**

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	1.714	580	330	150	220
İstenen Fiyat (TL)	105.000.000	50.000.000	34.000.000	6.750.000	17.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	94.500.000	45.000.000	30.600.000	6.075.000	15.750.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	55.135	77.585	92.725	40.500	71.590
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-20%	-20%	15%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-15%	-20%	-20%	-25%	-25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-30%	-20%	-30%	-20%	-30%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-45%	-60%	-70%	-30%	-45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	30.325	31.035	27.820	28.350	39.375
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>31.380</b>				

**8.1.2. KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ <sup>3</sup>**

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	1.714	600	440	350
İstenen Fiyat (TL)	415.000	150.000	90.000	80.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	370.000	135.000	80.000	70.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	216	225	182	200
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-15%	-20%	-25%	-25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-30%	-25%	-15%	-30%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-45%	-45%	-30%	-45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	119	124	127	110
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>120</b>			

**8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ <sup>4</sup>**

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır

<sup>2</sup> Bu birim değer konu dükkânın mevcut kullanım alanı itibariyle hesaplanan ortalama m<sup>2</sup> birim değeridir. Taşınmazın yasal kullanım alanı itibariyle birim değeri için ise yasal hale getirme maliyeti (ruhsatsız alan 5.036 m<sup>2</sup> olup inşaat maliyeti için m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 9.500,-TL olarak esas alınmış ve mevcut durum değeri bulunan bu birim değer üzerinden **267.360.000,-TL** hesaplanarak bu değerden inşaat maliyeti - 5.036 m<sup>2</sup> x 9.500,-TL/m<sup>2</sup> - 47.842.000,-TL düşülmüş ve yasal durum birim değeri - (267.360.000 TL - 47.842.000 TL) / 3.484 m<sup>2</sup> = 63.007,-TL/m<sup>2</sup>) düşülmek suretiyle hesap yapılmış ve taşınmazın yasal kullanım alanı itibariyle m<sup>2</sup> birim değeri **63.007,-TL** olarak hesaplanmıştır. Değerlemede ise sadece yasal kullanım alanı üzerinden değer takdir edilmiştir.

<sup>3</sup> Bu birim değer konu dükkânın mevcut kullanım alanı itibariyle hesaplanan ortalama m<sup>2</sup> birim kira değeridir. Taşınmazın yasal kullanım alanı itibariyle birim değeri için ise binanın satış değerinde hesaplanan birim değerleri arasındaki oran doğrultusunda düzeltme yapılmış (63.007 TL/m<sup>2</sup> / 31.380,-TL/m<sup>2</sup> = 2,00) ve kira m<sup>2</sup> birim değeri m<sup>2</sup> birim değeri **240,-TL** olarak hesaplanmıştır. Değerlemede ise yasal kullanım alanı üzerinden değer takdir edilmiştir.

<sup>4</sup> Rapora konu taşınmazın yer aldığı binada projeye aykırı olarak asma ve normal katların oluşturulmuş olması ile 2. bodrum katın tamamının taşınmazın kullanım alanına dahil edilmesi sebebiyle rapor konusu taşınmazın mevcut kullanım alanında ciddi artış olduğundan taşınmaz için mevcut durum değeri ve kira değeri bilgi amaçlı olarak (8.520 m<sup>2</sup> x 31.380,-TL/m<sup>2</sup> =) 267.360.000,-TL, mevcut durum kira değeri ise (8.520 m<sup>2</sup> x 120,-TL/m<sup>2</sup> =) 1.022.400,-TL olarak takdir edilmiştir.





BB NO	NİTELİĞİ	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2	Depolu Dükkan	63.007	240	3.484	219.520.000	836.000

## 8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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



Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1-6	415.000	4.980.000	105.000.000	0,047
<b>Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı</b>				

### 8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazın, kat, kullanım alanı dikkate alınarak ticari fonksiyona sahip taşınmazın arsa payı dahil satış değeri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup özet tablo aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

BB NO	NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
2	Depolu Dükkan	0,047	836.000	10.032.000	213.445.000

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

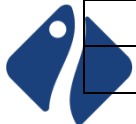
Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik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

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

### 8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	219.520.000
Gelir Yaklaşımı	213.445.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>219.520.000</b>



Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **219.520.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.



### 8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### 8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazın aylık kira değeri 836.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 10.032.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## 9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
5.09.2022	2022/3475	121.835.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
6.01.2023	2022/5298	133.413.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2024	2023/3536	185.930.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



## 10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen dükkanın yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı binanın lokasyonuna, taşınmazın bina bünyesindeki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULÜN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	219.520.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	263.424.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,  
INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.

*e-imzalıdır.*

**Abdulkadir ÜSTÜNER**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 405698)

*e-imzalıdır.*

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

*e-imzalıdır.*

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

