

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32 ADET DAİRE VE 2 ADET DÜKKAN
(NARLIBAHÇE PROJESİ)
ÜMRANİYE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2824

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.....	9
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	11
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	15
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	16
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	16
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	16
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	22
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3.1.	İSTANBUL İLİ.....	23



6.3.2.	ÜMRANİYE İLÇESİ	23
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	25
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	27
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	28
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.1.1.	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	29
8.1.2.	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	29
8.1.3.	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	29
8.1.4.	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	30
8.1.5.	ULAŞILAN SONUÇ	30
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ	33
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	34
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	35
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	35
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	35
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	35
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	36
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	36



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 17 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2025/2824
Değerleme Konusu	: Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı,
Gayrimenkulün Adresi	: Narlıbahçe Evleri, No:70A, 70B, 70C, 70E, Blok: A, B, C ve E bünyesinde yer alan 34 adet bağımsız bölüm (Bkz. Ekler) Ümraniye/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, A. Dudullu Mahallesi, Çobracıderesi Köy Yanı Mevkii, 0 ada, 7450 nolu parsel bünyesinde yer alan 49 adet bağımsız bölüm (Bkz. Ekler) Ümraniye Belediyesi'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu Aşağı Dudullu Yukarı Dudullu ve
İmar Durumu	: Esenşehir Havzaici Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kaldığı ve yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam", "Hmax: 10 Kat", "TAKS: 0,35", "Emsal: 1,3" şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

NARLIBAHÇE EVLERİ BÜNYESİNDE YER ALAN 34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.380.525.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.656.630.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Haydar BİLGEÇ (SPK Lisans Belge No: 410986)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
ÖDENMİŞ SERMAYE	: 82.500.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 330.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



invest

2025/2824

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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ²
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ümraniye
MAHALLE	: A. Dudullu
MEVKİİ	: Çorbacıderesi Köy Yanı
PAFTA NO	: 2
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 7450
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: A Blok 23 Katlı, B Blok 17 Katlı, C Blok 16 Katlı D ve E Blok 10'ar Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 18.932,53 m ²
BLOK NO	: Bkz. Tablo
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: 21856
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAYFA NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 18.05.2023

² B blok 113 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti 21.07.2025 tarih ve 32237 yevmiye no ile tapuya şerh edilen 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi kapsamında ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Finansal kiralama sözleşmesi kapsamında tüm kullanım hakları EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin olup sözleşme sonunda taşınmazın geri iade edileceği lehdar EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.



BLOK	BB	BB NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI			CİLT	SAHİFE	UAVT
A	7	DAİRE	1	304	/	110000	191	18934	5147745292
A	8	DAİRE	1	198	/	110000	191	18935	5267474079
A	9	DAİRE	1	210	/	110000	191	18936	5303239130
A	11	DAİRE	2	296	/	110000	191	18938	5339850959
A	17	DAİRE	2	464	/	110000	191	18944	5263459793
A	22	DAİRE	3	468	/	110000	191	18949	5349505601
A	23	DAİRE	3	502	/	110000	191	18950	5145784624
A	48	DAİRE	7	302	/	110000	191	18975	5367653879
A	56	DAİRE	8	308	/	110000	191	18983	5137887369
A	64	DAİRE	9	308	/	110000	191	18991	5144983334
A	71	DAİRE	10	308	/	110000	191	18998	5293548086
A	78	DAİRE	11	306	/	110000	191	19005	5355432609
A	85	DAİRE	12	306	/	110000	191	19012	5131507112
A	92	DAİRE	13	310	/	110000	191	19019	5045471892
A	107	DAİRE	15	324	/	110000	191	19034	5045081253
B	8	DAİRE	1	204	/	110000	192	19054	5370556374
B	20	DAİRE	2	364	/	110000	192	19066	5467296173
B	22	DAİRE	2	268	/	110000	192	19068	5203517338
B	28	DAİRE	3	260	/	110000	192	19074	5099453788
B	32	DAİRE	3	308	/	110000	192	19078	5160785530
B	53	DUBLEKS DAİRE	5-6	458	/	110000	192	19099	5226530581
B	56	DAİRE	5	288	/	110000	192	19102	5488070383
B	59	DAİRE	5	270	/	110000	192	19105	5009113373
B	61	DAİRE	6	196	/	110000	192	19107	5170891740
B	80	DAİRE	9	292	/	110000	193	19126	5055827868
B	102	DAİRE	13	360	/	110000	193	19148	5002603305
B	103	DAİRE	13	356	/	110000	193	19149	5456320950
B	106	DAİRE	14	284	/	110000	193	19152	5457499795
B	107	DAİRE	14	318	/	110000	193	19153	5466675591
B	111	DÜKKAN	ZEMİN	974	/	110000	193	19157	5244256235
B	113	Kİ KATLI DÜKKAN	ZEMİN + 1.BODRUM	7328	/	110000	193	19159	5332906931
C	5	DAİRE	1	262	/	110000	193	19164	5404085127
E	17	DAİRE	3	256	/	110000	194	19257	5282112019
E	32	DAİRE	6	254	/	110000	194	19272	5492412050

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 11.12.2025 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.



invest

2025/2824

Beyanlar Bölümü:

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (29.11.2024 tarih, 50777 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Yönetim Planı: 19/04/2023 (18.05.2023 tarih, 21856 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi bulunmaktadır. (21.07.2025 tarih, 32237 yevmiye)

Rehinler Bölümü:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 400.000.000,00 TL bedelle 27.05.2024 tarih, 21402 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-107, A-17, A-23, A-7, B-28, B-32, B-53, B-59, E-17 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 4.000.000,00 USD bedelle 02.09.2025 tarih, 39626 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-107, A-17, A-23, A-7, B-28, B-32, B-53, B-59, E-17 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 750.000.000,00 TL bedelle 04.09.2024 tarih, 35421 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-11, A-22, A-56, A-64, A-8, A-9, C-5 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 5.000.000,00 USD bedelle 02.09.2025 tarih, 39619 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-11, A-22, A-56, A-64, A-8, A-9, C-5 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 22.750.000,00 TL bedelle 11.10.2024 tarih, 42103 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-48 nolu taşınmaz üzerinde)
- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 23.000.000,00 TL bedelle 11.10.2024 tarih, 42101 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-71 nolu taşınmaz üzerinde)
- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 40.125.000,00 TL bedelle 08.12.2022 tarih, 55529 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-78 nolu taşınmaz üzerinde)
- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 23.200.000,00 TL bedelle 11.10.2024 tarih, 42109 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-85 nolu taşınmaz üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 635.000.000,00 TL bedelle 03.08.2023 tarih, 33041 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-103, B-107, B-61 nolu taşınmazlar üzerinde)



- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 20.000.000,00 TL bedelle 08.10.2024 tarih, 41320 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-56 nolu taşınmaz üzerinde)
- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 20.000.000,00 TL bedelle 08.10.2024 tarih, 41300 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-80 nolu taşınmaz üzerinde)
- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 20.000.000,00 TL bedelle 08.10.2024 tarih, 41326 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (E-32 nolu taşınmaz üzerinde)

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

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde tamamını kapsayan kat mülkiyeti ve yönetim planı ile ilgili beyanların yanı sıra A Blok 92 nolu bağımsız bölüm, B Blok 8, 20, 22, 102, 106, 111 ve 113 nolu bağımsız bölümler hariç tüm bağımsız bölümlerde ipotekler ve B Blok 113 nolu bağımsız bölümde ise finansal kiralama sözleşmesi kapsamında mülkiyet hakkı devrine ilişkin sözleşme şerhi bulunmaktadır.

B Blok 113 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti 21.07.2025 tarihli devir ve finansal kiralama sözleşmesi (sale and leaseback) kapsamında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine geçmiş olup sözleşme gereği gayrimenkulün tasarrufu EYG GYO A.Ş.'ne aittir.

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

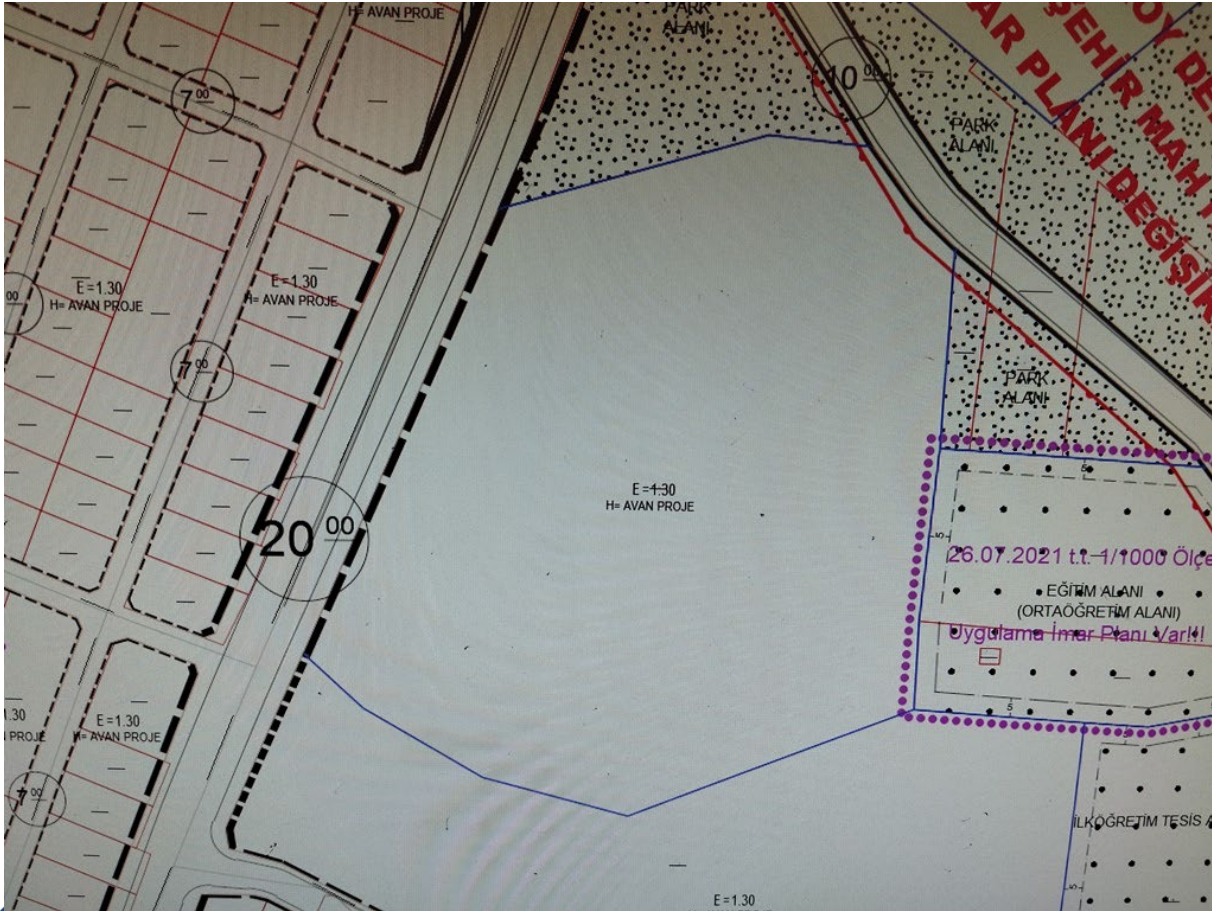
Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. 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 aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 20.11.2009 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Ümraniye İhlamurkuyu Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Havza içi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı, "TAKS: 0.35, KAKS(Emsal): 1.30; Hmaks:10 Kat, Ön Bahçe Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Mesafesi: 3 m, Arka Bahçe Mesafesi: 3 m şeklinde yapılaşma şartlarına sahip olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki belgeleri incelenmiştir.

- 22.09.2017 tarih, 17/14142 sayılı, 226 adet mesken, 5 adet ofis olmak üzere 231 adet bağımsız bölüm ve 79.985 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 30.04.2018 tarih, 18/3406 sayılı, 226 adet mesken, 5 adet ofis olmak üzere 231 adet bağımsız bölüm ve 81.643 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 31.12.2018 tarih, 18/20208 sayılı, 119 adet mesken/bağımsız bölüm ve 30.696,34 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A Blok Tadilat Ruhsatı,
- 31.12.2018 tarih, 18/20208 sayılı, 107 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm ve 23.361,35 m² inşaat alanı için düzenlenmiş B Blok Yeni Yapı Ruhsatı,
- 31.12.2018 tarih, 18/20208 sayılı, 57 adet mesken/bağımsız bölüm ve 10.269,85 m² inşaat alanı için düzenlenmiş C Blok Yeni Yapı Ruhsatı,
- 31.12.2018 tarih, 18/20208 sayılı, 35 adet mesken/bağımsız bölüm ve 8.402,03 m² inşaat alanı için düzenlenmiş E Blok Yeni Yapı Ruhsatı,
- 03.10.2019 tarih, 19/9133 sayılı, 119 adet mesken/bağımsız bölüm ve 30.696,34 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A Blok Yenileme Ruhsatı,
- 03.10.2019 tarih, 19/9133 sayılı, 107 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm ve 23.361,35 m² inşaat alanı için düzenlenmiş B Blok Yenileme Ruhsatı,
- 16.11.2020 tarih, 20/7636 sayılı, 119 adet mesken/bağımsız bölüm ve 30.696,34 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.11.2020 tarih, 20/7636 sayılı, 107 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm ve 23.361,35 m² inşaat alanı için düzenlenmiş B Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.11.2020 tarih, 20/7636 sayılı, 57 adet mesken/bağımsız bölüm ve 10.269,85 m² inşaat alanı için düzenlenmiş C Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.11.2020 tarih, 20/7636 sayılı, 35 adet mesken/bağımsız bölüm ve 8.402,03 m² inşaat alanı için düzenlenmiş E Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 01.10.2021 tarih, 21/6527 sayılı, 119 adet mesken/bağımsız bölüm ve 30.696,34 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,



- 01.10.2021 tarih, 21/6527 sayılı, 107 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm ve 23.361,35 m² inşaat alanı için düzenlenmiş B Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 01.10.2021 tarih, 21/6527 sayılı, 57 adet mesken/bağımsız bölüm ve 10.269,85 m² inşaat alanı için düzenlenmiş C Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 01.10.2021 tarih, 21/6527 sayılı, 35 adet mesken/bağımsız bölüm ve 8.402,03 m² inşaat alanı için düzenlenmiş E Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 05.10.2021 tarih ve 21/6527 sayılı, 119 adet mesken/bağımsız bölüm ve 32.227,33 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A Blok Tadilat Ruhsatı,
- 05.10.2021 tarih ve 21/6527 sayılı, 107 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm ve 23.361,35 m² inşaat alanı için düzenlenmiş B Blok Tadilat Ruhsatı,
- 05.10.2021 tarih ve 21/6527 sayılı, 57 adet mesken/bağımsız bölüm ve 10.269,85 m² inşaat alanı için düzenlenmiş C Blok Tadilat Ruhsatı,
- 05.10.2021 tarih ve 21/6527 sayılı, 35 adet mesken/bağımsız bölüm ve 8.402,03 m² inşaat alanı için düzenlenmiş E Blok Tadilat Ruhsatı,
- 30.11.2022 tarih, 22/3028 sayılı, 57 adet mesken/bağımsız bölüm ve 10.269,85 m² inşaat alanı için düzenlenmiş C Blok Tadilat Ruhsatı,
- 16.02.2023 tarih, 79319 sayılı, 119 adet mesken/bağımsız bölüm ve 32.227,33 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.02.2023 tarih, 79319 sayılı, 107 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm ve 23.361,35 m² inşaat alanı için düzenlenmiş B Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.02.2023 tarih, 79319 sayılı, 57 adet mesken/bağımsız bölüm ve 10.269,85 m² inşaat alanı için düzenlenmiş C Blok İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 16.02.2023 tarih, 79319 sayılı, 35 adet mesken/bağımsız bölüm ve 8.402,03 m² inşaat alanı için düzenlenmiş E Blok Tadilat Ruhsatı,
- 25.09.2024 tarih, 23/108147 sayılı, 119 adet mesken/bağımsız bölüm ve 32.227,33 m² inşaat alanı için düzenlenmiş A Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 25.09.2024 tarih, 23/108146 sayılı, 107 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm ve 23.361,35 m² inşaat alanı için düzenlenmiş B Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 25.09.2024 tarih, 23/108144 sayılı, 57 adet mesken/bağımsız bölüm ve 10.269,85 m² inşaat alanı için düzenlenmiş C Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 25.09.2024 tarih, 23/108140 sayılı, 35 adet mesken/bağımsız bölüm ve 8.402,03 m² inşaat alanı için düzenlenmiş E Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi.



Web Tapu Sistemi'nde A, B, C ve E bloklar ait 31.12.2018 tarih 2018 / 20208 sayılı kat irtifakına esas mimari projeleri 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; Çamlık Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, No: 40, İç Kapı No: 3, Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Omega Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazların yer aldığı bloklara ait aşağıda yer alan Enerji Kimlik Belgeleri incelenmiştir.

- A Blok için düzenlenmiş, 03.07.2022 tarih ve Y22344B3FE870 nolu, "C" enerji performansı sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- B Blok için düzenlenmiş, 09.07.2022 tarih ve Y2234AAF3BA7E nolu, "C" enerji performansı sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- C Blok için düzenlenmiş, 11.07.2022 tarih ve Y223451E766B3 nolu, "C" enerji performansı sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesi
- E Blok için düzenlenmiş, 11.07.2022 tarih ve Y2234719A7BB8 nolu, "C" enerji performansı sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesi

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

Değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş ruhsat ve iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup yeninden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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



4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların (B Blok 113 nolu bağımsız bölüm hariç) mülkiyeti 18.05.2023 tarihinde Kat İrtifakı Tesisi işlemi ile EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

B Blok 113 nolu bağımsız bölüm için yapılan incelemelerde malik 'EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' iken 21.07.2025 tarihinde ise devir ve finansal kiralama sözleşmesi (sale and leaseback) kapsamında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine tescil edildiği görülmüştür.

Taşınmazlar üzerindeki bazı ipoteklerin terkin edilerek yerlerine aşağıdaki ipoteklerin şerh edildiği tespit edilmiştir.

Eklenen İpotekler

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 4.000.000,00 USD bedelle 02.09.2025 tarih, 39626 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-107, A-17, A-23, A-7, B-28, B-32, B-53, B-59, E-17 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 5.000.000,00 USD bedelle 02.09.2025 tarih, 39619 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A-11, A-22, A-56, A-64, A-8, A-9, C-5 nolu taşınmazlar üzerinde)

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinde ve 7450 nolu parsel üzerine kurulmuş Narlıbahçe Evleri bünyesinde yer alan A, B, C ve E bloklarda konumlu 32 adet mesken ve 2 adet dükkan olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle konut amaçlı 5-15 katlı yapılaşma mevcuttur. Yapılaşma yoğunluğunun orta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği ticari birimlere ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ulaşım yakın ve orta mesafeden sağlanabilmektedir.

Bölge, orta düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet amaçlı tercih edilmektedir. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Hamza Yerlikaya Bulvarına cepheli olması ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Rapora konu taşınmazlara yakın



konumda bulunan yerler; Necip Fazıl Ortaokulu, Yiğit Okulları, Renault Otonova Ümraniye ve Çekmeköy Belediyesi olarak ifade edilebilir. Taşınmazların konumlu olduğu bölge topografik olarak hafif eğimli ve bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Narlıbahçe Evleri, 7450 nolu parsel üzerine 5A ve 4C yapı sınıflarında inşa edilmiş toplam 5 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde spor salonu, kapalı havuz, sauna, hamam, peyzaj ve yürüyüş alanları, oyun sahaları, çocuk oyun parkı, kapalı otopark ile 24 saat güvenlik imkanı mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazlar; A blokta 24 adet mesken; B blokta 37 adet mesken ve 2 adet iş yeri; C blokta 7 adet mesken; E blokta 4 adet mesken olmak üzere toplam 74 adet bağımsız bölümdür.
- A Blok; 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- A Blok'un 4 ila 1. bodrum katlarında kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi ve 4'ü dubleks olmak üzere 6 adet daire; 1. normal katında, zemin katta yer alan dubleks dairelere ait mahaller ve 4 adet daire; 2 ila 16. normal katlarında muhtelif sayıda daire, 17. normal katında 4'ü dubleks olmak üzere 5 adet daire; 18. normal katında 17. normal katta yer alan dubleks dairelere ait mahaller ve 1 adet daire olmak üzere binada toplam 119 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A Blok bina girişi, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

- B Blok; 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere toplam 17 katlıdır.
- B Blok'un 2. bodrum katında, kapalı otopark ve bina ortak alanları; 1. bodrum katında, zemin katta yer alan dükkanlara ait mahaller, kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 6'sı dubleks olmak üzere 7 adet daire, 3'ü dubleks olmak üzere 6 adet dükkan; 1. normal katında, zemin katta yer alan dubleks dairelere ait mahaller ve 1 adet daire; 2 ila 4. normal katlarında muhtelif sayıda daire, 5. normal katında, 3'ü dubleks olmak üzere 13 adet daire; 6. normal katında 5. normal katta yer alan dubleks dairelere ait mahaller ve 3 adet daire; 7 ila 14. normal katında muhtelif sayıda daire olmak üzere binada toplam 113 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok bina girişi, güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- C Blok; bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır.
- C Blok'un bodrum katında, kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 4 adet daire; 1 ila 12. normal katlarında muhtelif sayıda daire; 13. normal katında 1'i dubleks olmak üzere 3 adet daire; 14. normal katında, 13. normal katta yer alan dubleks daireye ait mahaller ve 2 adet daire olmak üzere binada toplam 57 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- C Blok bina girişi, kuzey cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- E Blok; 3 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır.
- E Blok'un bodrum katında, kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi ve 4 adet daire; 1 ila 6. normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere binada toplam 35 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- E Blok bina girişi, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- Tüm bloklarda bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Blokların dış cepheleri kompozit dış cephe malzemesi ile kaplıdır.
- Rapora konu mesken nitelikli taşınmazların; salon ve odalarının zeminleri laminant parke, duvarları saten boyalı, tavanları boyalıdır. Antre ve mutfak zemini seramik, duvarları saten boyalı, tavanları kısmen plastik boyalı kısmen spot aydınlatmalı asma tavandır. Her dairede klima bulunmaktadır. Mutfak dolapları laminant kaplama, tezgahı ise polikordur. Mutfak hacimlerinde ankastre set mevcuttur. Banyo-WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Banyo-WC hacimlerinde lavabo, klozet, kabinli duş teknesi mevcuttur. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Dairelerin kapısı çelik, iç kapıları mobilya kapıdır.

- B Blok'ta yer alan 113 bağımsız bölüm numaralı dükkanın natamam halde pazarlandığı öğrenilmiş olup zeminleri brüt beton, duvarları kısmen plastik boyalı, kısmen brüt beton, tavanları sıvalıdır.
- 111 bağımsız bölüm numaralı dükkan zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır.
- Rapora konu taşınmazların niteliği, konumlu olduğu katları tipleri ve satışa esas kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BLOK NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	TİPİ	SATIŞA ESAS GENEL BRÜT ALANI (m ²)
A	7	DAİRE	1	3+1-B	157
A	8	DAİRE	1	2+1	115
A	9	DAİRE	1	2+1	116
A	11	DAİRE	2	3+1-B	155
A	17	DAİRE	2	4+1	262
A	22	DAİRE	3	4+1	327
A	23	DAİRE	3	4+1	326
A	48	DAİRE	7	3+1-B	156
A	56	DAİRE	8	3+1-B	156
A	64	DAİRE	9	3+1-B	160
A	71	DAİRE	10	3+1-B	156
A	78	DAİRE	11	3+1-B	157
A	85	DAİRE	12	3+1-B	156
A	92	DAİRE	13	3+1-B	156
A	107	DAİRE	15	3+1-K	222
B	8	DAİRE	1	2+1	106
B	20	DAİRE	2	4+1	255
B	22	DAİRE	2	3+1-B	173
B	28	DAİRE	3	2+1	176
B	32	DAİRE	3	3+1-B	245
B	53	DUBLEKS DAİRE	5-6	4+1-D	272
B	56	DAİRE	5	3+1-B	170
B	59	DAİRE	5	3+1-B	235
B	61	DAİRE	6	2+1	100
B	80	DAİRE	9	3+1-B	167
B	102	DAİRE	13	3+1-K	233
B	103	DAİRE	13	3+1-B	205
B	106	DAİRE	14	3+1-K	142
B	107	DAİRE	14	3+1-B	161
B	111	DÜKKAN	ZEMİN	Dükkan	219
B	113	Kİ KATLI DÜKKAN	ZEMİN + 1.BODRUM	Dükkan	1.401
C	5	DAİRE	1	3+1-K	135
E	17	DAİRE	3	3+1-B	157
E	32	DAİRE	6	3+1-B	157

- Rapora konu taşınmazlarından bir kısmında "Kenetli Metal Çat"ı olarak nitelendirilen yerlerde teras alanları oluşturulduğu tespit edilmiştir. Bahse konu teras alanları satışa



esas kullanım alanlarına dahil edilmiştir. Ancak değer takdirinde şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi konut/işyeri olarak 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 yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

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

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

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

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

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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



6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



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

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

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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

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

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

6.3.2. ÜMRANIYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. 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 yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet veren Tapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 satış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkin, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye'de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720 cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.



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 Daire Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site bünyesinde 6. normal katta konumlu, 162 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı daire 21.500.000,-TL (132.716,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 618 01 00) Emsalin aynı zamanda aylık 90.000 TL bedelle kiralanabileceği olduğu bilgisi alınmıştır.
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site bünyesinde 11. normal katta konumlu, 105 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı daire 14.500.000,-TL (138.095,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0549 623 22 00)
3. Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer özellikli Kasrı Lena Sitesi bünyesinde, 10 yıllık binanın 5. normal katında konumlu, 165 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı daire 18.250.000,-TL (109.565,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0539 896 40 67)
4. Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer özellikli Sur Yapı Metrogarden Sitesi bünyesinde, 15 yıllık binanın 10. normal katında konumlu, 87 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı daire 10.300.000,-TL (118.390,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 656 57 20)
5. Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer özellikli Evidea Sitesi bünyesinde, 15 yıllık binanın 7. normal katında konumlu, 139 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı daire 18.800.000,-TL (135.251,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 687 10 80)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri

6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site bünyesinde 11. normal katta konumlu, 152 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı daire aylık 87.000,-TL (572,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0553 752 83 10)
7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site bünyesinde 5. normal katta konumlu, 130 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı daire aylık 67.000,-TL (515,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 204 51 50)
8. Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer özellikli Sinpaş Central Life Sitesi bünyesinde, 20 yıllık binanın 4. normal katında konumlu, 130 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı daire aylık 75.000,-TL (577,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 294 65 55)



9. Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve benzer özellikli Sur Yapı Metrogarden Sitesi bünyesinde, 15 yıllık binanın 6. normal katında konumlu, 87 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı daire aylık 46.000,-TL (529,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 656 57 20)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

10. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Hamza Yerlikaya Bulvarı'nda konumlu, yaklaşık 13 yıllık, bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere 5 katlı, (BK: 130 m², ZK: 130 m², 1. 2. NK: 130'er m², ÇK: 30 m²) toplam brüt 550 m² olduğu beyan ve tahmin edilen, konumu dikkate alındığında kısmen daha yüksek şerefeli ticari kullanımlı komple binada konumlu iş yeri 65.000.000,-TL (118.181,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0531 161 12 32) (Bodrum kat alanı 1/5, Normal kat alanları 1/3, çatı kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirildiğinde yaklaşık 250 m² üzerinden m² birim değeri: 260.000,-TL/Zemin.m² olarak hesaplanmıştır.) İş yeri içerisinde ise aylık kirası 250.000,-TL olan kiracı bulunduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum kat alanı 1/5, Normal kat alanları 1/3, çatı kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirildiğinde yaklaşık 250 m² üzerinden m² birim kira değeri: 1.000,-TL/Zemin.m² olarak hesaplanmıştır.)
11. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, daha iyi ticari hareketliliğin olduğu Mimar Sinan Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 25 yıllık, zemin kat 40 m² olduğu beyan ve tahmin edilen, konumu dikkate alındığında daha yüksek şerefeli dükkan 9.800.000,-TL (245.000,-TL/Zemin.m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 240 23 54)
12. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, ticari hareketliliğin daha iyi olduğu Alemdağ Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 4 yıllık, bodrum ve zemin olmak üzere 2 katlı, (BK: 50 m², ZK: 50 m²) toplam brüt 100 m² olduğu beyan ve tahmin edilen, konumu dikkate alındığında daha yüksek şerefeli 3 katlı binada konumlu iş yeri 15.500.000,-TL (155.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 232 82 05) (Bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kata indirildiğinde yaklaşık 60 m² üzerinden m² birim değeri: 258.333,-TL/Zemin.m² olarak hesaplanmıştır.)
13. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, ticari hareketliliğin daha kötü olduğu Saray Bosna Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık sıfır binada, zemin kat 40 m² olduğu beyan ve tahmin edilen, konumu dikkate alındığında daha düşük şerefeli 3 katlı binada konumlu iş yeri 4.190.000,-TL (104.750,-TL/Zemin.m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 230 98 87)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

14. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site bünyesinde zemin katta konumlu, 117 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 120.000,-TL (1.025,-TL/Zemin.m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0505 353 52 24)



15. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, ticari hareketliliğin daha iyi olduğu Alemdağ Caddesi üzerinde, 10 yıllık, bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı, (BK:150 m², ZK: 150 m², 1., 2. NK: 300 m²) toplam brüt 600 m² olduğu beyan ve tahmin edilen, konumu nedeniyle rapora konu taşınmazlara göre daha yüksek şerefliyi ticari kullanımlı komple binada konumlu iş yeri aylık 350.000,- TL (584,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0545 336 12 14) (Bodrum kat alanı 1/5, normal kat alanları 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde 280 m² üzerinden m² birim kira değeri: 1.250,-TL/Zemin.m² olarak hesaplanmıştır.)
16. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, daha kötü ticari hareketliliğin olduğu Onurlu Sokak üzerinde konumlu, yaklaşık 4 yıllık, 115 m² olduğu beyan edilen, konumu nedeniyle rapora konu taşınmaza göre daha düşük şerefliyi dükkan aylık 50.000,-TL (435,-TL/Zemin.m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 401 69 11)



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.



invest

2025/2824

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 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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



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 KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	162	105	165	87	139
İstenen Fiyat (TL)	21.500.000	14.500.000	18.250.000	10.300.000	18.800.000
Birim Değer (TL/m ²)	132.716	138.095	110.606	118.391	135.252
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	5%	5%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	0%	15%	10%	10%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-3%	-3%	17%	12%	2%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	128.735	133.950	129.410	132.600	137.955
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	132.500				

8.1.2. KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	162	152	130	130	87
İstenen Fiyat (TL)	90.000	87.000	67.000	75.000	46.000
Birim Değer (TL/m ²)	555	570	515	575	530
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	540	555	500	560	515
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	535				

8.1.3. SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m ²)	250	40	60	40
İstenen Fiyat (TL)	65.000.000	9.800.000	15.500.000	4.190.000
Birim Değer (TL/m ²)	260.000	245.000	258.333	104.750
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-10%	0%	100%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	-10%	-10%	-10%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	25%	10%	40%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	0%	-5%	125%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	247.000	245.000	245.415	235.690
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	243.300			



8.1.4. KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	14	15	16
Kullanım Alanı (m ²)	250	117	280	115
İstenen Fiyat (TL)	285.000	120.000	350.000	50.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	270.750	108.000	315.000	47.500
Birim Değer (TL/m ²)	1.140	1.025	1.250	435
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-5%	-15%	100%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	-5%	0%	-5%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	10%	0%	25%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-5%	-20%	115%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.085	975	1.000	935
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.000			

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 ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Rapora konu konut emsallerinin analizi A blokta yer alan ve teras alanı bulunmayan daireler için yapılmış olup diğer tüm taşınmazlar blokların konumları, kullanım alanı ve teras alanı büyüklükleri ve cepheleri dikkate alınmak suretiyle şerefiyelendirilerek m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Rapora konu dükkân emsallerinin analizi ise 111 nolu bağımsız bölüm için yapılmıştır. 113 nolu bağımsız bölümün ise kullanım alanı büyüklüğü sebebiyle m² birim değeri düşük şerefiyeli olmasına rağmen, cephe genişliği ve reklam kabiliyeti dikkate alındığında benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.



BLOK NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	TİPİ	SATIŞA ESAS GENEL BRÜT ALANI (m ²)	BAZ m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	BAZ m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	ŞEREFİYE KATSAYISI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	PIYASA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	7	DAİRE	1	3+1-B	157	132.500	535	1,27	168.275	679	26.405.000	107.000
A	8	DAİRE	1	2+1	115	132.500	535	1,13	149.725	605	17.275.000	70.000
A	9	DAİRE	1	2+1	116	132.500	535	1,18	156.350	631	18.165.000	73.000
A	11	DAİRE	2	3+1-B	155	132.500	535	1,25	165.625	669	25.710.000	104.000
A	17	DAİRE	2	4+1	262	132.500	535	1,25	165.625	669	43.465.000	176.000
A	22	DAİRE	3	4+1	327	132.500	535	0,92	121.900	492	39.875.000	161.000
A	23	DAİRE	3	4+1	326	132.500	535	1,09	144.425	583	47.125.000	190.000
A	48	DAİRE	7	3+1-B	156	132.500	535	1,27	168.275	679	26.255.000	106.000
A	56	DAİRE	8	3+1-B	156	132.500	535	1,28	169.600	685	26.475.000	107.000
A	64	DAİRE	9	3+1-B	160	132.500	535	1,26	166.950	674	26.640.000	108.000
A	71	DAİRE	10	3+1-B	156	132.500	535	1,28	169.600	685	26.525.000	107.000
A	78	DAİRE	11	3+1-B	157	132.500	535	1,28	169.600	685	26.550.000	107.000
A	85	DAİRE	12	3+1-B	156	132.500	535	1,28	169.600	685	26.495.000	107.000
A	92	DAİRE	13	3+1-B	156	132.500	535	1,30	172.250	696	26.940.000	109.000
A	107	DAİRE	15	3+1-K	222	132.500	535	0,89	117.925	476	26.140.000	106.000
B	8	DAİRE	1	2+1	106	132.500	535	1,33	176.225	712	18.625.000	75.000
B	20	DAİRE	2	4+1	255	132.500	535	0,93	123.225	498	31.435.000	127.000
B	22	DAİRE	2	3+1-B	173	132.500	535	0,94	124.550	503	21.530.000	87.000
B	28	DAİRE	3	2+1	176	132.500	535	1,03	136.475	551	24.005.000	97.000
B	32	DAİRE	3	3+1-B	245	132.500	535	0,89	117.925	476	28.840.000	116.000
B	53	DUBLEKS DAİRE	5-6	4+1-D	272	132.500	535	1,18	156.350	631	42.590.000	172.000
B	56	DAİRE	5	3+1-B	170	132.500	535	1,12	148.400	599	25.255.000	102.000
B	59	DAİRE	5	3+1-B	235	132.500	535	0,88	116.600	471	27.440.000	111.000
B	61	DAİRE	6	2+1	100	132.500	535	1,41	186.825	754	18.620.000	75.000
B	80	DAİRE	9	3+1-B	167	132.500	535	1,15	152.375	615	25.485.000	103.000
B	102	DAİRE	13	3+1-K	233	132.500	535	1,00	132.500	535	30.880.000	125.000
B	103	DAİRE	13	3+1-B	205	132.500	535	1,04	137.800	556	28.245.000	114.000
B	106	DAİRE	14	3+1-K	142	132.500	535	1,31	173.575	701	24.645.000	100.000
B	107	DAİRE	14	3+1-B	161	132.500	535	1,18	156.350	631	25.205.000	102.000
B	111	DÜKKAN	ZK	Dükkan	219	243.300	1.000	1,00	243.300	1.000	53.285.000	219.000
B	113	Kİ KATLI DÜKKAN	ZK+1.BK	Dükkan	1.401	243.300	1.000	1,35	328.455	1.350	460.165.000	1.891.000
C	5	DAİRE	1	3+1-K	135	132.500	535	1,17	155.025	626	20.855.000	84.000
E	17	DAİRE	3	3+1-B	157	132.500	535	1,05	139.125	562	21.795.000	88.000
E	32	DAİRE	6	3+1-B	157	132.500	535	1,04	137.800	556	21.585.000	87.000
TOPLAM											1.380.525.000	5.613.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konusu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet 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.

Konutlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	85.000	1.020.000	21.100.000	0,048

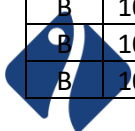
Dükkanlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 10	285.000	3.420.000	65.000.000	0,053

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BLOK NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	SATIŞA ESAS GENEL BRÜT ALANI (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
A	7	DAİRE	157	107.000	1.284.000	0,048	26.750.000
A	8	DAİRE	115	70.000	840.000	0,048	17.500.000
A	9	DAİRE	116	73.000	876.000	0,048	18.250.000
A	11	DAİRE	155	104.000	1.248.000	0,048	26.000.000
A	17	DAİRE	262	176.000	2.112.000	0,048	44.000.000
A	22	DAİRE	327	161.000	1.932.000	0,048	40.250.000
A	23	DAİRE	326	190.000	2.280.000	0,048	47.500.000
A	48	DAİRE	156	106.000	1.272.000	0,048	26.500.000
A	56	DAİRE	156	107.000	1.284.000	0,048	26.750.000
A	64	DAİRE	160	108.000	1.296.000	0,048	27.000.000
A	71	DAİRE	156	107.000	1.284.000	0,048	26.750.000
A	78	DAİRE	157	107.000	1.284.000	0,048	26.750.000
A	85	DAİRE	156	107.000	1.284.000	0,048	26.750.000
A	92	DAİRE	156	109.000	1.308.000	0,048	27.250.000
A	107	DAİRE	222	106.000	1.272.000	0,048	26.500.000
B	8	DAİRE	106	75.000	900.000	0,048	18.750.000
B	20	DAİRE	255	127.000	1.524.000	0,048	31.750.000
B	22	DAİRE	173	87.000	1.044.000	0,048	21.750.000
B	28	DAİRE	176	97.000	1.164.000	0,048	24.250.000
B	32	DAİRE	245	116.000	1.392.000	0,048	29.000.000
B	53	DUBLEKS DAİRE	272	172.000	2.064.000	0,048	43.000.000
B	56	DAİRE	170	102.000	1.224.000	0,048	25.500.000
B	59	DAİRE	235	111.000	1.332.000	0,048	27.750.000
B	61	DAİRE	100	75.000	900.000	0,048	18.750.000
B	80	DAİRE	167	103.000	1.236.000	0,048	25.750.000
B	102	DAİRE	233	125.000	1.500.000	0,048	31.250.000
B	103	DAİRE	205	114.000	1.368.000	0,048	28.500.000
B	106	DAİRE	142	100.000	1.200.000	0,048	25.000.000



B	107	DAİRE	161	102.000	1.224.000	0,048	25.500.000
B	111	DÜKKAN	219	219.000	2.628.000	0,053	49.585.000
B	113	Kİ KATLI DÜKKAN	1.401	1.891.000	22.692.000	0,053	428.150.000
C	5	DAİRE	135	84.000	1.008.000	0,048	21.000.000
E	17	DAİRE	157	88.000	1.056.000	0,048	22.000.000
E	32	DAİRE	157	87.000	1.044.000	0,048	21.750.000
TOPLAM				5.613.000	67.356.000	-	1.353.485.000

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu 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	1.380.525.000
Gelir Yaklaşımı	1.353.485.000
Uyumlaştırılmış Değer	1.380.525.000

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.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 5.613.000 TL yıllık toplam kira değeri ise 67.356.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış 1 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.01.2024	2023/3539	1.110.000.000 ³	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.01.2025	2024/2709	1.022.960.000 ⁴	İ. Enis ERGÜN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

NARLIBAĞÇE PROJESİNDE YER ALAN 34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.380.525.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.656.630.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları ile tapu belediye incelemeleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların GYO Portföyünde yer almalarının uygun 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 2025)

Saygılarımızla,

INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

Haydar BİLGEÇ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410986)

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

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



³ Toplam 61 adet bağımsız bölüm için takdir edilmiştir.

⁴ Toplam 49 adet bağımsız bölüm için takdir edilmiştir.

invest

2025/2824