



# Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, EyüpSultan İlçesi,  
Göktürk Köyü, 200 ada, 1 parsel  
no'lu "Arsa" Değerlemesi  
( Öİ-2020.0709 )**

*dr*

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	02.11.2020
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul</b>	İstanbul İli, EyüpSultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 parsel no'lu Parselde kain Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ne ait "Arsa"
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Göktürk Merkez Mahallesi, Kumlugeçit Sokak, No: 5, Eyüpsultan / İSTANBUL
<b>Değerleme Tarihi</b>	22.12.2020
<b>Rapor Tarihi Ve Numarası</b>	28.12.2020 - Öİ-709
<b>İmar Durumu</b>	EyüpSultan Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
<b>Arsa Yüzölçümü</b>	4.486,73 m2
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	İstanbul-İstanbul Sitesi inşa edilirken yapılmış 2 katlı konteyner ve 6 adet tek katlı depo olarak kullanılan şantiye binaları bulunmaktadır.
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Özgür SIPÇIK (Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Referans No: 02.11.2020 – Öİ.709

**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.**

19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence,  
Kat:17, Daire:42 Şişli / İstanbul 34363  
Telefon: 0212 380 16 80 Faks: 0212 380 16 81

İstanbul İli, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 Parsel'de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Özgür SIPÇIK ve Ali Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 Parsel'de kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,  
**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

  
**EKOL®**  
GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
  - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
  - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
  - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
  - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
    - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
    - Değer takdirinin miktarı,
    - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
    - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
  - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
  - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**



## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı ( Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7-1 Olumlu Faktörler
- 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

### **EKLER**



## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde Öİ-709 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

#### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Özgür SİPÇİK (SPK Lisans No: 904603) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 22.12.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 28.12.2020'dir. Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.  
Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 28.12.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

## 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 02.11.2020 tarihli sözleşmedir.

## BÖLÜM 2

### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

#### 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul 'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde



bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

## 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. olup, Aralık 1996 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Adresi: 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence, Kat:17, Daire:42 Şişli / İstanbul 34363 Telefon: 0212 380 16 80 Faks: 0212 380 16 81

### Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00	%26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	3.115.999,98	%7,79
Murat Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Selim Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Semra Turgut	A	2.000.000,00	%5,00
Diğer	A	880.000,02	%2,20
Halka Açık	B	19.600.000,00	%49,00
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>	<b>%100</b>

### Ticaret Sicil Bilgileri

#### UNVAN

Yapı Kredi Koray GYO Anonim Şirketi

#### ADRES

19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence, Kat:17, Daire:42 Şişli / İSTANBUL 34363

#### TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

#### İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

#### SİCİL NUMARASI

359254

#### MERSİS NUMARASI

0937010013000015

## TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.yapikredikoray.com> adresinden edinilmiştir.

### 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 Parsel, 4.486,73 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazların Cari Pazar Değerinin incelenmesini ve değerlendirilmesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığının tespiti (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı) istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmaz, Göktürk Merkez Mahallesi, Kumluçeçit Sokak, No: 5, Eyüpsultan/İSTANBUL posta adresinde konumlanmaktadır.

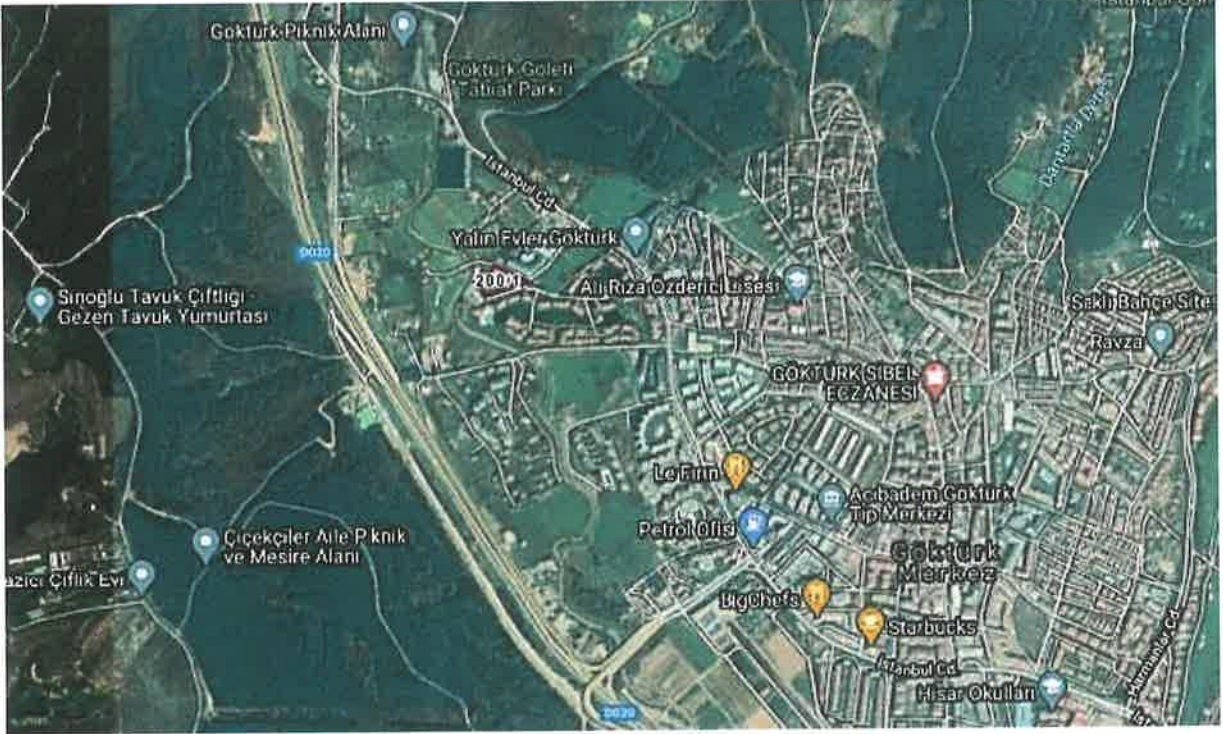
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi sınırları içerisinde Kumluçeçit Sokak üzerinde yer alan 200 ada 1 parsel numaralı taşınmazdır. Eyüpsultan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir.

Taşınmaz; İstanbul Caddesi üzerinde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra sol kolda yer alan Kumluçeçit Sokaka girilir. Bu sokak üzerinde de yaklaşık 250 metre ilerlendikten sonra sol kolda yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde 4-5 katlı site tarzı konut yapıları bulunmakta olup, bölge üst gelir grubuna hitap etmekte olan prestijli bölgededir. İstanbul Caddesinde bölgenin ticaret ağının yoğunlaştığı görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; konut amaçlı siteler, Turgut Özal Orta Okulu, Ali Rıza Özderici Anadolu Lisesi, Hz. Osman Camii bulunmaktadır. Bölgeye toplu taşıma ile ulaşılabilir olup altyapı sorunu ve eksikliği bulunmamaktadır. Merkezi konumda bulunan taşınmazın, her türlü teknik alt yapısı bitirilmiş ve kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



Değerleme konusu 200 ada 1 parselin CBS görüntüsü:







(Koordinatları: Enlem: 41.185500, Boylam: 28.876100)

### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul  
İlçesi : Eyüpsultan  
Mahallesi : Göktürk Köyü  
Pafta No :  
Ada : 200  
Parsel : 1  
Arsa Alanı : 4.486,73 m<sup>2</sup>  
Mülk Sahibi : YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. (1/1)

Değerleme konusu 200 ada 1 parselde kain, "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz "YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş." adına "İmar" işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu ve takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgesi de rapor ekinde sunulmuştur.

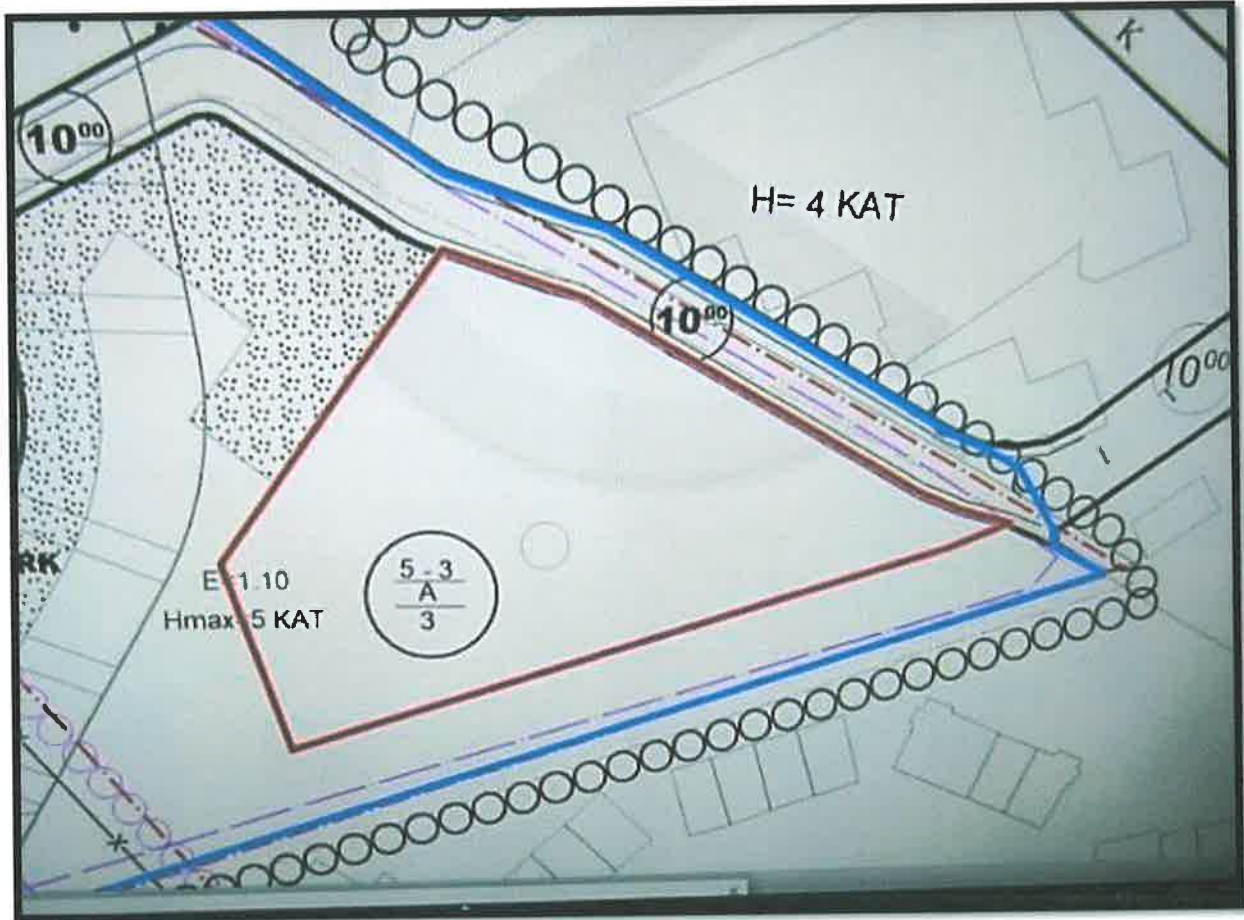
### 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Plan yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

### İmar Durumu

05.11.2020 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünden şifahen alınan bilgilere göre ve İnternet web portalından interaktif imar durumu belgesinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın yer aldığı parsel; 23.11.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği' nde (1. Bölge) "Konut" alanı, Hmax: 15,50 m (5 kat), Ayrık Nizam, Kaks: 1,10 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin hali hazırda terki bulunmamaktadır.

Yazılı imar durum belgesi için Eyüpsultan Belediyesinden alınan resmi imar durumu yazısı aşağıda yer almaktadır.

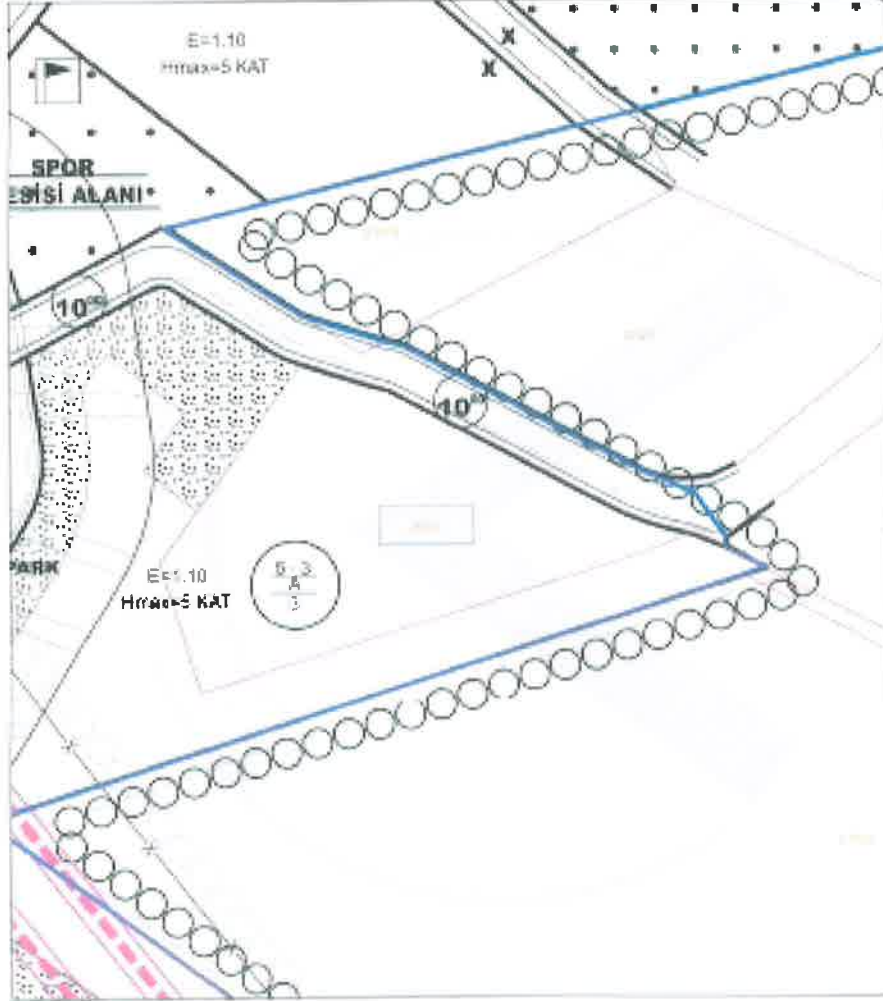


1/1000 ölçekli İmar Planı Dahilinde Görünümü





Ekol Kayıt Tarih ve Numarası: 30.11.2020-E.18453



*Bu belge EKOL tarafından hazırlanmıştır. Herhangi bir değişiklik için EKOL ile iletişime geçiniz.*

**-Plan Notları;**

**EYÜP İLÇESİ, GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT  
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI (28.01.2015 T.T.Lİ-23.11.2016 T.T.Lİ)**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden veya ilgili yetkili özel kurumlardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. Uygulama aplikasyon krokisi üzerinden yapılacaktır.
3. Planlama alanında, "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.
4. Bu planda belirtilmeyen hususlarda meri imar yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve Zararlı Kimyasal Madde Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliği Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir.
5. EMSAL değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak; 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine göre yapılacak arsa ve arazi düzenlemesi sonucunda Kamu Ortaklık Payı (KOP) olarak kamu tesis alanlarına hisselendirilen alanların İlçe Belediyesine bedelsiz terk edilmesi halinde, terk edilen alanın % 50'si kesintinin yapıldığı parselin emsal hesabına dahil edilir. Kamu Ortaklık Payına bedelsiz terk etmek suretiyle ilave kazanılan inşaat hakkında meri yönetmelikten gelen ilave inşaat hakları uygulanmaz.
6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında devlet orman alanı sınırından itibaren orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10.00 m.'lik yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Ancak söz konusu parselin parsel derinliğinin planda verilen şartlarda, yapılaşmaya uygun olmaması durumunda, yapı yaklaşma mesafesi, iki bina arasında olması gereken minimum mesafeden (6.00m) az olmaz.
7. Planlama alanında 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri geçerlidir.
8. Mülkiyetinde orman şerhi bulunan parseller için Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın ilgili biriminden görüş alınacaktır.

9. Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında jeofiziksel yöntemlerden uygun olan zemin etüdü ve/veya jeolojik ve jeoteknik raporlara göre belirlenecektir.
10. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar meri imar yönetmeliğine uygun olarak iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
11. İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu yapılamaz, setler tanzim edilemez.
12. 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine göre yapılacak, imar uygulamaları etaplar halinde yapılacaktır. 18. Madde uygulaması sınırları plan üzerinde gösterilen sınırlar dahilinde yapılacaktır. 18. Madde uygulaması ile imar parsellerinin oluşturulmasında, planda belirtilen bahçe mesafeleri ve yapılaşma koşulları dikkate alınacaktır. **Uygulamanın etaplar halinde yapılması durumunda etaplar arasındaki DOP+KOP alanları farkı %5'i geçemez.**
13. Planlama alanında, ticari amaçla tehlikeli ve kimyasal maddelerin (sıvı, katı, gaz) depolanacağı terminaller oluşturulamaz.
14. Bu plan sınırları içinde yapılacak yapıların yüksekliği H: 5 katı geçemez.
15. Planda "Yeşil Saha ve Park" olarak belirlenmiş alanlar haricinde, "Dere Koruma Alanı (Bandı)" yapı yaklaşma sınırı olup, emsal hesabına dahildir. Dere ıslah uygulamasından sonra İSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek sınırlara göre yeni yapı yaklaşma sınırına uyulacaktır. "Dere Koruma Alanı (Bandı)"nda ve komşuluğunda kalan parseller taşkın riskinden dolayı İSKİ'den uygun görüş almadan uygulama yapamaz. Parsel alanı içerisinde "Dere Koruma Alanı (Bandı)" sınırlarının minimum bahçe mesafelerinden az olması durumunda planda belirtilen minimum bahçe mesafelerine uyulacaktır.
16. Kavşak, yol, alt geçit ve dereler üzerinde yapılacak olan sanat yapılarına ait uygulama projeleri hazırlanırken İSKİ görüşü alınmalıdır.
17. İSKİ'ye ait deplasesi gereken ve İSKİ tarafından planlanmış alt yapı tesislerinin uygulanmasına yönelik hazırlanacak, atık su ve yağmursuyu kanalizasyon uygulama projelerinin İSKİ'ye sunulması sırasında, söz konusu yola ait kırmızı kotlarında bulunduğu onaylı vaziyet planı İSKİ'ye gönderilecektir.
18. 1000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki parsellerde, yüzey sularını toplamak, binaları zemin suyundan korumak ve bahçe sulama işlemlerinde kullanmak üzere, bir drenaj sistemi oluşturularak, yüzey ve zemin sularının tabii zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta toplanması sağlanacaktır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilecek ve vaziyet planında gösterilecektir. Çatı sularını toplayan yağmur su boruları yukarıda belirtilen sarnıçlara ya da yoldaki yağmursuyu şebekesine bağlanacak atık su şebekesine bağlanmayacaktır.
19. Yapılarda yağmursuyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.
20. Plan sınırları içindeki tüm imar uygulamalarında korunmaya değer ağaçlar korunmalı ve bu nitelikteki ağaçların tespiti yapılarak ilgili koruma bölge kurulunca tescilli yapılmalıdır.
21. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, donatı alanların (Cami, İlkokul vb.) bulunduğu ve ulaşım akslarına yakın alanlardaki açık alan, meydan, yeşil saha, park gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kurum ve kuruluş görüşünü almak ve Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne uymak kaydı ile kamuya ait 'İniş Kalkış' pisti (helikopter alanı) yapılabilir.



22. Kamu alanlarında (donatı alanları) ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvaffakati ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
23. Enerji Nakil Hattı altında kalan ve yakın komşuluğundaki parseller ilgili kurum (BEDAŞ, TEİAŞ vb.) görüşü alınmadan uygulama yapamaz.
24. Meri imar yönetmeliği koşullarını sağlamak kaydıyla bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
25. Plan alan sınırı içerisinde yapılacak yapılarda gri su ve yağmur suyu ~~arıtma~~ toplama sistemi kullanılacaktır. Yağmur suyu ile ~~mutfak ve banyo lavabolarının sularının toplanarak arıtılması sonucunda~~ elde edilen suyun; bahçe sulamasında, klozet rezervuarı ve benzeri noktalarda kullanılmasında değerlendirilmesi için tesisat sistemleri oluşturulacaktır. (23.11.2016 T.T.Lİ)
26. Planlama alanındaki yapı ve çevre düzenlemelerinde (yaya yolları, kaldırımlar, yaya geçitleri vb. tüm çevre düzenlemelerinde) SN 521 500 normlarıyla ulaşılabirlik kılavuzundaki bilgilere göre uygulama yapılacaktır.
27. Planlama alanında mevzuat ve standartlarda engelliler konusunda getirilen hükümlere uyulacaktır. Engellilerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.
28. Minimum yapı ölçülerini sağlamayan parsellerde, imar durumu aşamasında yapılacak etüt sonrasında, bitişindeki parsellerden uygun olan ile tevhit şartı getirilecektir.
29. Doğalgaz boru hatlarına yaklaşma mesafesi minimum 1.00 m.'dir. İlgili kurumun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### ÖZEL HÜKÜMLER

#### **KONUT ALANLARI**

30. Planda gösterilen konut alanlarında ihtiyaç olması halinde; zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin katlarında ticari faaliyetler yapılabilir. Ancak parsel alanı 3000 m<sup>2</sup>'den büyük ve "2. Derece Kent İçi Yol"a cepheli konut alanlarındaki parsellerin; "2. Derece Kent İçi Yol"dan cephe alan yapıların ilk 20.00 metreye kadar olan kısımlarında, tamamı ticaret kullanımı olan yapılar yapılabilecek olup, kalan kısımları planda verilen konut yapılaşma şartlarına uymak kaydıyla konut yapılabilecektir. Ticaret kullanımında olan kısımda yapılacak yapılarda, konut yapılması durumundaki yapılanma hakkı geçilemez. Bu alanlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. (23.11.2016 T.T.Lİ)

İmar uygulaması öncesinde alan büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> ve altında olan kök parsellerin birleştirilmesi durumunda kök parsellerde aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre emsal artışı uygulanır:

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 1000 m<sup>2</sup> ile 2000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %5 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 2000 m<sup>2</sup> ile 5000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %10 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 5000 m<sup>2</sup> ile 10.000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %15 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşması durumunda emsal değeri maksimum %20 arttırılır.

Parsellerin ifraz edilerek birleşmesi durumunda yukarıdaki artışlar yapılamaz

A bölgesinde, hak sahipleri tarafından parselin tamamı kamu kullanımına bedelsiz terk edildiğinde; A bölgesinde belirtilen parsel büyüklüğü ile emsal değerinin çarpılması sonucu elde edilen katlar alanı toplamı bir ya da birden çok konut adalarına transfer edilebilecektir. A bölgesindeki transfer edilecek katlar alanı toplamı, transfer edildiği alanın, katlar alanı toplamının %25'ini geçemez ve kalan katlar alanı diğer parsellerde değerlendirilebilir. (23.11.2016 T.T.Lİ)

31. Konut alanlarında, imar uygulaması sonucu oluşacak parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>'nin altında olamaz.
32. Planlama alanında yer alan konut alanlarında yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
33. İlgili kurumlardan uygun görüş almak koşuluyla planda belirtilen yapılaşma şartlarında konut kullanımına ayrılan parsellerde özel veya kamuya ait yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi ile özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark, özel spor vb. binaları yapılabilir.
34. Planda ayrıık nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 1.10, maksimum yapı yüksekliği 5 kattır. Yapı düzeni ayrıık nizam olup ön bahçe mesafesi minimum 5.00 m., arka bahçe mesafesi minimum 3.00 m. ve yan bahçe mesafesi minimum 3.00 m.'dir. Emsal

~~hesabına katılmayan alanlar hariç, yapı taban alanı parselin %50'sini geçemez. Konut alanlarında maks TAKS:0.30'dur.~~

35. Yoldan çekme mesafesi korunarak parsel tamamında zemin altı otoparkı yapılabilir.
36. 183 ada 2 parselde çizilen blokların istikametinde parselin bitişiğinde teşekkül etmiş blokların istikametine uyulacaktır.
37. Konut Alanlarında her bağımsız bölüm için en az iki araçlık otopark alanı ayrılacaktır.  
Konut alanlarında;  
\*0-140 m<sup>2</sup> arası bağımsız bölümler için 1 araçlık  
\*Net 141 m<sup>2</sup> ve üzerindeki bağımsız bölümler için 2 araçlık  
Ticaret alanlarında;  
\*Her 50 m<sup>2</sup> için 1 araçlık otopark alanı kendi parselinde ayrılacaktır. (23.11.2016 T.T.Lİ)
38. Açığa çıkan iskan edilebilir katlar emsale dahildir.

### 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

03.11.2020 tarihinde saat 13:55 de Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz maliki Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. dir. (19.03.2018 tarih – 5951 yevmiye ile) Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Eyüpsultan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmazın son üç yıldaki el değiştirmeleri aşağıdaki gibidir.

Eski ada/parseli 157 ada 12 parsel olan taşınmaz 02.11.2017 tarihinde Maliyet hazinesi adına kayıtlı iken 06.11.2017 tarihinde satış işleminden Hüseyin Ayduk Esat Koray adına tescil edilmiştir. Taşınmaz 01.02.2018 tarih ve 2383 yevmiye no ile satış işleminde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş Adına tescil edilmiştir.

Sonrasında ise 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamasından sonra 200 ada 1 parsel olarak 19.03.2018 tarih 5951 yevmiye no ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş olarak tescil edilmiştir.

### 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.



### **3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)**

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfındadır. İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelerde, tasdik edilmiş herhangi bir proje ya da ruhsata rastlanılmamıştır.

Mevcutta değerlemeye konu taşınmaz üzerinde İstanbul-İstanbul Sitesi inşa edilirken yapılmış 2 katlı konteyner ve 6 adet tek katlı depo olarak kullanılan şantiye binaları bulunmaktadır. Konteyner zemin ve 1 normal katlı olup, her katı yaklaşık 230 m<sup>2</sup>, toplamda 460 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Konteyner ofis olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde ayrıca 6 adet tek katlı depo bulunmaktadır. Depolar yaklaşık 200 m<sup>2</sup>, 220 m<sup>2</sup>, 235 m<sup>2</sup>, 240 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup>, 260 m<sup>2</sup> alanlı olup, toplamda 1.405 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Depolar boş olup, bakımsız durumdadır.

Firma tarafından iletilen ıslak imzalı beyannamede İstanbul-İstanbul Sitesi 3. Faz inşaatının başlaması durumun ise bu yapılardaki eşyaların yeni şantiye binalarına taşınacağı ve söz konusu yapıların boşaltılarak yıkılacağı taahhüt edilmektedir. Bu sebeple yapılar değerlendirme dışı tutulmuştur.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki



niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında değerlemeye konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Değerlemeye konu taşınmaz, hali hazırda arsa vasıflı olduğundan söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye nüfusunun yüzde 18,6'sı İstanbul'da ikamet ediyor. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km<sup>2</sup>'dir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2018 yılındaki ADNKS verilerine göre 383.909'dur. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz 'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eski Habipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi' ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy, Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

İlçe ismini, sınırları içinde türbesi bulunan Ebu Eyyûb el-Ensârî'den almaktadır. İstanbul'un Fethinden sonra Türklerin sur dışında kurduğu ilk yerleşim merkezi olan Eyüpsultan'da başta Eyüp Sultan Camii olmak üzere Osmanlı döneminden kalma çok sayıda tarihi eser mevcuttur. III. Selimin annesi ve III. Mustafa'nın eşi Mihrîşah Valide Sultan'ın 1795 tarihinde inşa ettirdiği imaret 225 yıldan beri faaliyetini sürdürmektedir. İstanbul'un fethinden hemen sonra inşa edilen ve daha sonra Mimar Sinan tarafından şimdiki şekli ile yeniden yapılan "Eyüp Sultan Camii Kebir Hamamı" restorasyon aşamasında olup "Su Medeniyeti Müzesi" olarak planlanmıştır.[3] Tarihi Eyüp Sultan mezarlığında Osmanlı döneminin önemli asker, devlet adamı, sanatkar ve alimlerinin mezarları bulunmaktadır. Bilinenin aksine bölgede bir değil yedi sahabe medfun (makamı) bulunmaktadır. Şimdiki adı Alibeyköy olan Köpekyaylası önemli yerleşim alanlarından biridir. 19 Ekim 2017 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından alınan kararla ilçenin ismi Eyüpsultan olmuştur.

Eyüpsultan ilçesinin kapladığı alan İstanbul Surlarının dışında kalmasına rağmen, burada daima bir köy vardı. Çünkü iki nehir çok miktarda temiz su sağlıyordu. Ve Bizans döneminde köyde bir kilise vardı. Ve daha sonra bir manastır (Bugünkü Eyüp

Sultan Camii'nin arkasındaki tepelerin yükseğine inşa edilmişti.) şehir duvarlarının dışında kalınca bu alan mezar yeri olarak kullanılmaya başlandı. Burada kiliseler ve mezarlıklar vardı. Buraya adını ve ününü veren Eyüp Sultan türbesinden başka Eyüp Sultan'da çok sayıda önemli kişinin türbesi de vardır. Buraya defnedilme arzusundan dolayı çevrede çok sayıda müslüman mezarlığı oluşmuştur.

17. yüzyıl ve 18. yüzyıl'da İstanbul Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olarak plansız bir şekilde büyüyordu. Savaşlar nedeniyle Balkanlar'daki Türk toplumu ve Kafkasya'lılar şehre geldiler. Bu dönemde Eyüp Sultan alanı, mistik havasını kaybederek şehirle bütünleşmiş hale geldi. Çünkü Altın Boynuz boyunca fabrikalar inşa ediliyordu. Bunların ilki Feshane idi. Fabrika Osmanlı ordusuna fes üretmekteydi. Göçmenlerin ve fabrika işçilerinin bölgeyi hızlı bir şekilde iskan yeri seçmesi, kuşkusuz bazı olumsuz sonuçları da beraberinde getiriyordu.

Yakın zamanda pek çok fabrika kapatıldı veya buradan kaldırıldı. Haliç artık kokmuyor. Su kenarında oturmak artık mümkün. Bundan dolayı Eyüpsultan'ın nitelikleri tekrar olumlu olarak değişiyor. Semtin değişim süreçleri her alanda fark ediliyor. Kırk veya elli sene önce burada şehir hayatının alışlagelmiş zevkleri yaşanırdı. Günümüzde camiye yakın bölgede barlar yok. Fakat köşe dükkanlarda bira satılabilir. Sokakları kahvehanelerle doludur. İnsanlar buralarda vakitlerini kahve-çay içerek veya oyun oynayarak geçirirler. Yeni apartman blokları ile birlikte nüfus da büyüdü. Fakat atmosfer hala barış dolu. Camiler ve tarih semte hala hakim vaziyette. Eyüpsultan ruhsal sakinlik ve rahatlama imajını vurgulamaya çalışmakla meşgul durumda. Eyüp Sultan sadece bir cami ve mezarlıktan ibaret olmayıp civarı bir zamanların sivil toplum kuruluşları olarak kabul edilen tekkeleri ile de meşhurdur. İlk kadın sığınma evi olarak kabul edilen "Hatuniye Tekkesi", Türkistanlı hacıların uğrak yeri olarak kabul edilen "Kaşgari Dergahı", sahilde yer alan ve Zekai Dede Efendi'nin bir akademisi olarak faaliyet gösteren Bahariye Mevlevihanesi devrin önemli mekanlarıdır. Piyer Loti mevkiinde, mezarlıkların sona erdiği yerde Karyağdı Ali Baba isimli Bektaşî Tekkesi de bulunmaktadır. 19. yüzyıl'ın son çeyreğinde tekkenin içinde bir matbaanın olduğu çeşitli kaynaklarda zikredilir. Yukarıda mezarlıkların bittiği yer olan tepelerde ağaçlıklar bulunur. Burada genişçe yayılmış vaziyette duran ve adını Fransız yazar Pierre Loti'den alan bir kır kahvesi vardır. Haliç üzerinde şahane bir manzaraya sahiptir. Eminönü'ne giden bütün yollar görülebilir. Büyük bir barış ve huzur duygusunu ağaçların altında çayınızı yudumlarken hissedebilirsiniz. Dünyanın pek çok yerinden insanlar bu güzelliği görmek için gelir. Şimdi Haliç temiz olup, nostaljik sandallar insanları eskiden olduğu gibi karşı sahillere taşımaktadır.

#### **4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri**

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

**TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER**

2018

2019\*\*\*

2020 P.

**BÜYÜME**

GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) ( Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0

**FİYAT (Yüzde Değişme)**

GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	
Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5

**ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON \$)**

İHRACAT (FOB) (Bavul Ticareti Hariç) (GTS)**	177.169	180.839	190.000
İTHALAT (CİF) (GTS)**	231.152	210.343	231.500
DIŞ TİCARET DENGESİ	-53.983	-29.504	-41.500
CARİ İŞLEMLER DENGESİ	-20.745	8.691	-9.566
CARİ İŞLEMLER DENGESİ / GSYH (%)	-2,6	1,2	-1,2

**MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)\***

BÜTÇE GİDERİ	830.809	999.489	1.095.461
BÜTÇE GELİRİ	757.996	875.796	956.588
BÜTÇE AÇIĞI	72.813	123.693	138.873
FAİZ DIŞI DENGİ	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGİ / GSYH (%)	0,0	-0,6	0,0

**BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)**

KAMU KESİMİ BORÇLANMA GEREĞİ	2,5	3,2	3,0
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ	2,0	2,9	2,9
KİT	0,1	0,2	0,1
MAHALLİ İDARELER	0,6	0,1	0,1
DÖNER SERMAYELİ KURULUŞLAR	0,0	0,0	0,0
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	0,0	0,0	0,0



İŞSİZLİK SİGORTASI FONU	-0,3	0,0	-0,2
FONLAR	0,1	0,1	0,1

**GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ (MİLYON TL)**

BORÇLANMA GEREĞİ	89	129	141
BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)	2,4	3,0	2,9

**MERKEZİ YÖNETİM İÇ VE DIŞ BORÇ STOKLARI**

İÇ BORÇLAR (MİLYON TL)	586.142	755.052	
İÇ BORÇLAR (MİLYON \$)	111.415	127.109	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON TL)	480.973	573.700	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON \$)	91.424	96.579	
İÇ BORÇLAR / GSYH (%)	15,7	17,6	
DIŞ BORÇLAR / GSYH (%)	12,9	13,4	

**AB TANIMLI GENEL YÖNETİM BORÇ STOKU**

AB TANIMLI BORÇ STOKU (MİLYAR TL)	1134,0	1418,2	
AB TANIMLI BORÇ STOKU / GSYH (%)	30,4	33,1	33,2

**DÖVİZ KURLARI**

ORTALAMA DOLAR KURU	4,813	5,671	6,000
YIL SONU DOLAR KURU	5,261	5,940	6,200

**İŞSİZLİK**

İŞSİZLİK ORANI (%)	11,0	13,7	11,8
--------------------	------	------	------

(\*) 2006 yılından itibaren merkezi yönetim bütçesi kullanılmıştır. 2000-2005 yılları 5018 sayılı Kanun gereği 2006 da yayınına başlanan Merkezi Yönetim Bütçe Performansı Tablolarının geçmiş yıllarla karşılaştırılabilirliğini sağlamak üzere oluşturulmuştur.

(\*\*) İHRACAT ve İTHALAT verileri 2006 yılından itibaren "Genel Ticaret Sistemi" tanımlıdır.

(\*\*\*) KAMU KESİMİ ve GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ verileri 2019 Yılı için gerçekleşme tahmini verileridir. Gerçekleme Tahmini ve Program verilerinin kaynağı "(2020-2022) YEP" ile "2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı"dır. Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

Malum dünyada olduğu üzere ülkemizde de Covid-19 sürecinin birçok sektörde ve alanda menfi etkileri olmuştur. Ancak bu sürecin etkilerini, özellikle gayrimenkul gibi orta-uzun vade yatırımı olan unsurlarda sayısal olarak tespit etmek çok mümkün değildir. Özellikle ülkemizde Covid-19 süreci yaşandığı dönemde gayrimenkülü etkileyen başkaca birçok faktör yaşanmıştır. Bu faktörlerin başında da özellikle konut piyasasını canlandırmaya yönelik kamu bankalarının faiz indirimidir. Piyasa faizinin çok daha altında oranlar ile kullanılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Özellikle gelir getiren gayrimenkullerde süreç, kısa vade dalgalanmalardan ziyade 10 yıllık bir projeksiyonda ve geçmişten elde edilen verilerle birleştirilerek kurgulanmaktadır. Hal böyle olunca da sadece Covid-19 sürecinin karamsar havası ile değer oluşturmak ve projeksiyon kurgulamakta çok doğru olmayacaktır. Turizm sektörü gibi bu süreçten en çok etkilenen sektörlerde görece önümüzdeki sürece etkileri de (projeksiyonlardaki doluluk oranlarının bu sene ve önümüzdeki 1-2 sene daha düşük olacağı kurgusu gibi) hesap edilebilmekle birlikte standart gayrimenkullerde bu pekte mümkün olamamaktadır. Gelir indirgeme yönteminin önemli bir girdisi olan indirgeme oranının belirleyicisi olan risksiz getiri oranında son aylarda yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak bu oranın sadece Covid-19 sürecinin neticesi olduğunu, ya da benzer şekilde faiz/enflasyon oranlarındaki değişimin sebebinin sadece Covid-19 olduğunu söyleyebilmek çokta mümkün değildir.

Bu nedenlerdir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### **4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Taşınmaz hali hazırda boş vaziyette olup arsa niteliğindedir.



- Değerlemeye konusu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sisteminden edilen güncel tapu kayıt örneği incelenmiştir.
- Eyüpsultan Belediyesi Kadastro Bürosunda Kadastral Pafta incelenmiştir.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa nitelikli olmasından kaynaklı teknik özellikleri bulunmamaktadır.

#### **4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporunda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu rapor veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu

firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor "Yapı Kredi Koray GYO A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

#### **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- ✓ Arsa alanının büyük olması
- ✓ Konut imarlı alanda kalması
- ✓ Ulaşımın kolay ve rahat olması
- ✓ Tercih edilen, merkezi, nezih ve prestijli bir bölgede yer alması,
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında talep gören bir bölge olması
- ✓ Bölgedeki teknik altyapının ve kamu hizmetlerinin tamamlanmış ve eksiksiz olması
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgenin daha çok üst gelir düzeyine hitap ediyor olması

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- ✓ İstanbul-İstanbul Sitesi inşa edilirken yapılmış 2 katlı konteyner ve 6 adet tek katlı depo olarak kullanılan şantiye binaları bulunmaktadır.
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

#### **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Taşınmazın değerlemesinde, "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi Ve Proje Geliştirme Yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

#### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen emsallere rastlanmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemi kapsamında, taşınmazın parselinin imar durumu, yapılaşma şartları dikkate alınarak, inşa edilecek yapıya ilişkin hesaplamalar yapılmış, bölgedeki yeni binalardaki dairelerin m<sup>2</sup> satış birim değerleri ile müteahhitlerin kat karşılığı inşaat yapma oranları araştırılmış ve elde edilen veriler dikkate alınarak değer tespiti yapılmıştır.

#### **Arsa Emsalleri**

**Emsal 1:** Taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 700 m<sup>2</sup> alanlı arsa 7.000.000 TL ye satılıktır. Bircan Uysal Gayrimenkul – 0532 263 24 34 (10.000 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 835 m<sup>2</sup> alanlı arsa 8.200.000 TL ye satılıktır. Özcan Gayrimenkul – 0532 648 18 83 (9.820 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 1.264 m<sup>2</sup> alanlı arsa 14.000.000 TL ye satılıktır. İno Gayrimenkul – 0542 445 76 45 (11.076 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 3.500 m<sup>2</sup> alanlı arsa 35.000.000 TL ye satılıktır. İno Gayrimenkul – 0542 445 76 45 (10.000 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Taşınmaza yakın ve daha iyi konumda bulunan, konut imarlı, 10.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 135.000.000 TL ye satılıktır. İno Gayrimenkul – 0542 625 21 22 (13.500 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 2.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 20.000.000 TL ye satılıktır. Commercial Real Estate – 0532 690 33 49 (10.000 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 10.673 m<sup>2</sup> alanlı arsa 120.000.000 TL ye satılıktır. Commercial Real Estate – 0532 690 33 49 (11.243 TL/m<sup>2</sup>)

## Konut Emsalleri

**Emsal 1:** Taşınmaza yakın ve benzer konumda bulunan, 3. katta, 160 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan, mevcutta 110 m2 olduğu düşünülen, 3+1 daire 1.850.000 TL ye satılıktır. Göktürk Platin Real Estate – 0532 377 61 07 (16.818 TL/m2)

**Emsal 2:** Taşınmaza yakın ve benzer konumda bulunan, 3. katta, 160 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan, mevcutta 110 m2 olduğu düşünülen, 3+1 daire 1.800.000 TL ye satılıktır. Göktürk Vouge Real Estate – 0538 489 60 10 (16.364 TL/m2)

**Emsal 3:** Taşınmaza yakın ve benzer konumda bulunan, 1. katta, 130 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan, mevcutta 90 m2 olduğu düşünülen, 3+1 daire 1.500.000 TL ye satılıktır. Garden Gayrimenkul – 0530 542 30 41 (16.667 TL/m2)

**Emsal 4:** Taşınmaza yakın ve benzer konumda bulunan, 3. katta, 110 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan, mevcutta 80 m2 olduğu düşünülen, 2+1 daire 1.350.000 TL ye satılıktır. Homes Gayrimenkul – 0537 283 98 41 (16.875 TL/m2)

\*\* Yukarıda sunulan emsalleri tablo halinde incelemek gerekir ise;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)									
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	7.000.000	8.200.000	14.000.000	95.000.000	135.000.000	20.000.000	120.000.000	
Alanı (m2)	4.486,73	700	835	1.264	3.500	10.000	2.000	10.673	
m2 Birim Değeri		10.000	9.820	11.076	10.000	13.500	10.000	11.243	
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Ara.20	Ara.20	Ara.20	
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Alan Karşılaştırması (Kapalı Alan m2 Verisi)	0	Küçük	Küçük	Orta Küçük	Benzer	Büyük	Küçük	Büyük	
Alana İlişkin Düzeltme		-20%	-20%	-10%	0%	10%	-5%	10%	
Lokasyon Karşılaştırması		Orta İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Kötü	Orta İyi	Orta Kötü	
Lokasyona İlişkin Düzeltme		10%	0%	0%	0%	-10%	10%	-5%	
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Konum/Cephe Karşılaştırması		Orta İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta İyi	Orta Kötü	
Konum/Cephe Düzeltmesi		10%	0%	0%	0%	0%	5%	-5%	
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-10%	-15%	-15%	-25%	-10%	-25%	
Toplam Düzeltme		-15%	-30%	-25%	-15%	-25%	0%	-25%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	8.677	8.500	6.874	8.307	8.500	10.125	10.000	8.432	
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	38.931.168								



#### **Emsal bilgilerin yorumu:**

Çevrede yapılan piyasa araştırması neticesinde yukarıdaki emsallerin incelenmesi ve emlakçı beyanları da dikkate alınarak, taşınmaz için arsa değerinin toplam 38.931.168 TL, düzeltilmiş toplam 39.000.000 TL olduğunu görmekteyiz.

Parselin emsal satışların karşılaştırma yöntemi ile değeri; 39.000.000.TL olarak hesaplanmıştır.

#### **4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:**

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız olması ve ekonomik ömrünü doldurmak üzere olmasından dolayı değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:**

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor ve boş arsa olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerlemede proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

İmar durumuna istinaden proje geliştirme yöntemine göre bina bodrum, zemin, 4 normal katlı olmak üzere toplamda 6 katlı inşa edilebilmektedir. Binanın toplamda 4.935 m2 alanlı yapı yapılabileceği, ortak alanın yaklaşık 800 m2 olabileceği belirtilmiştir.

Ayrıca Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 03.07.2017 Resmî Gazete Sayısı: 30113 Belirtilen Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz belirtmesi bulunmaktadır. Bu belirtmeye istinaden taşınmazın emsal hariç yapılaşma alanının 1.480 m2 olmak üzere toplamda 6.415 m2 inşaat alanı üzerinden proje geliştirme yapılmıştır.

Değerleme konusu arsanın alanı 4.486,73 m2 olup net imar parselidir. Taşınmaz üzerine düşünülen projenin nitelikli ve özellikli olacağı kabul edilmiştir. 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetine göre Yapı sınıfı ve grubu 4-B olarak belirlenmiş ve yapı maliyet birim fiyatı 1.850 TL/m2 olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonucunda, yeni inşa edilmiş binalardaki dairelerin ortalama birim fiyatının 14.600 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmış ve proje geliştirme buna göre hazırlanmıştır.

Taşınmazın Projesinin 2021 yılında yapına başlanacağı inşaatının 3 yıl süreceği ve 2023 yılında tamamlanacağı kabulü ile proje geliştirme yaklaşımı uygulanmıştır. İndirgeme oranı %16 kabul edilmiş olup, senelik fiyat artışının ise %10 olacağı varsayılmıştır.



GAYRİMENKUL GENEL VERİLERİ					
Arsa Alanı	4.485,73	Girişimci Kar Oranı Seçiniz	40%		
Lejant	KONUT	Pazarlanabilir Ticari Alan	0,00		
Emsal Yapılaşma Alanı	4.933	Pazarlanabilir Ticari Alan Ort. m <sup>2</sup> Birim	0,00		
Emsal Harici Yapılaşma Alanı	1.480	Pazarlanabilir Konut Alanı	4.933,40		
Toplam İnşaat Alanı	6.413	Pazarlanabilir Konut Alan Ort.m <sup>2</sup> Birim Değeri	14.700,00		
İnşaat Tamamlama Süresi	3	İndirgeme Oranı	16%		
İnşaat Başlama Yılı	2021	Satış Fiyatı Senelik Artış Oranı	10%		
Pazarlama Süresi (Yıl)	3	İnşaat Ort.m <sup>2</sup> Birim Maliyeti	1.650,00		
Maliyet Kalemleri			Diğer Maliyetler		
Kaba İnşaat	4.747.398	Mimari Müh.Giderleri	474.740		
Çatı İşleri	356.055	Proje Yön.Yapı Denetim	118.685		
İç Sıra İşleri (Kaba İnce)	393.425	Yasal İzinler Denetimlik	534.082		
Pencereler, Kapılar ve Mutfak Dolap	1.780.274	Pazarlama ve Diğer Multimedial Giderler	1.185.830		
Tesisat	830.795	Girişimci Karı	3.973.141		
Yer Döşemeleri/Isıak zeminler	949.480				
Dış cephe korkuluk donatılar	712.110				
Boya İşleri	474.740				
Kalorifer Kazanı tesisatı asansör	1.068.165				
Çevre Düzenlemesi	356.055				
		<b>Toplam Gire</b>	<b>72.550.424</b>		
		<b>Toplam Maliyet</b>	<b>19.855.993</b>		
GELİR-GİDER PROJESİYONU					
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>MALİYET</b>					
Maliyet Yüzdeleri (Her bir senede okuyacak maliyet)	30%	40%	30%	0%	0%
Senelik Maliyet	5.936.798	7.942.397	5.936.798	0	0
Enflasyon Düzeltmesi ile Maliyet	5.936.798	8.735.637	7.207.725	0	0
<b>GELİR</b>					
Gelir Yüzdeleri (Her bir senede okuyacak gelir)	20%	40%	40%	0%	0%
Senelik Gelir	14.510.083	29.020.170	29.020.170	0	0
Enflasyon Düzeltmesi ile Gelir	14.510.083	31.922.187	35.114.405	0	0
<b>Net Nakit Akışları (EBITDA)</b>	<b>8.553.287</b>	<b>23.185.550</b>	<b>27.906.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>İndirgenmiş Nakit Akım</b>	<b>8.711.661 TL</b>	<b>16.339.400 TL</b>	<b>14.615.407 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>
<b>Net Bugünkü Değer</b>	<b>39.666.488 TL</b>				

Proje geliştirme yöntemine göre;  
Proje Geliştirme Yöntemli dahilinde taşınmazın değeri yuvarlatılmış haliyle  
~**39.666.488.-TL** tespit edilmiştir.

#### 4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### 4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır,
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu parsel için, mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak Konut Kullanımı amaçlı kaliteli ve iyi nitelikte yeni bir bina inşa edilmesinin en iyi ve en verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.

#### **4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme konusu taşınmazın Eyüpsultan Belediyesi'nde incelenen dijital arşiv dosyasında herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

İmar durumuna istinaden proje geliştirme yöntemine göre bina bodrum, zemin, 4 normal katlı olmak üzere toplamda 6 katlı inşa edilebilmektedir. Binanın toplamda 4.935 m<sup>2</sup> alanlı yapı yapılabileceği, ortak alanın yaklaşık 800 m<sup>2</sup> olabileceği belirtilmiştir.

Ayrıca Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 03.07.2017 Resmî Gazete Sayısı: 30113 Belirtilen Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz belirtmesi bulunmaktadır. Bu belirtmeye istinaden taşınmazın emsal hariç yapılaşma alanının 1.480 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 6.415 m<sup>2</sup> inşaat alanı üzerinden proje geliştirme yapılmıştır.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, arsa vasfı ile kayıtlı olup, 4.486,73 m<sup>2</sup> alanın satışına yönelik değer takdir ve tahmin edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

#### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Nihai Değer olarak emsal karşılaştırma yönteminden ulaşılan sonuç kabul edilmiştir.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
<b>SORULAR</b>	
<b>SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR</b>	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülâtif arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
<b>GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR</b>	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Hayır
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotta inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Değerleme Yöntemi	Değer
Emsal Karşılaştırma	39.000.000,00
Proje Geliştirme	39.666.488,00
<b>Uyumlaştırılmış Nihai Değer</b>	<b>39.000.000,00</b>

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Proje Geliştirme Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen nihai değer Pazar değeri olarak kabul edilmiştir.

### 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

### 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaza ilişkin resmi kurumlarda yapılan araştırmada; arsa vasıflı taşınmazın gerekli belgeleri hali hazırda eksiksiz olarak mevcut durumdadır.

### 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında değerlemeye konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa olarak konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

#### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 parselde Arsa vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, emsal Karşılaştırma Yönteminden 39.000.000.TL ve Proje Geliştirme Yönteminden ise 39.666.488.TL değer hesap edilmiştir.

Taşınmaz için nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiş olup KDV hariç **39.000.000.TL** (OTUZDOKUZMİLYONTÜRKLİRASI) değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz için nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiş olup KDV dahil **46.020.000.TL** (KIRKALTIMİLYONYİRMITÜRKLİRASI) değer takdir edilmiştir.

*h*



NIHAİ DEĞER	KDV DEĞERİ	KDV DAHİL DEĞER	KDV HARIÇ USD CİNSİNDE DEĞER	KDV DAHİL USD CİNSİNDE DEĞER
39.000.000,00	7.020.000,00	46.020.000,00	5.155.116,12	6.083.037,02

\* Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 1 USD = 7,5653TL'dir.

\* Parsel üzerindeki yapılar İstanbul-İstanbul Sitesi inşa edilirken yapılmış 2 katlı konteyner ve 6 adet tek katlı depo olarak kullanılan şantiye binaları bulunmakta olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

### 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

#### Değerleme Uzmanı

Özgür SIPÇIK

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 904603



#### Raporu Kontrol Eden

Ali Ozan FİRUZBAY

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400209



#### Şirket Kaşe ve İmzası



EKOL®  
GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

### EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi