

MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

2 ADET DUBLEKS DAİRE VE 1 ADET
DAİRE
EYÜPSULTAN/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/0162

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	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3.1	İMAR DURUMU	9
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	16
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17

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

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 05 Ocak 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 13 Ocak 2023
Rapor Tarihi	: 16 Ocak 2023
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 827 - 2023/0162
Değerleme Konusu	: Mimar Sinan Mahallesi, Çatal Çiftlik Sokak, (342 Ada 7 Parsel) Serenity Evleri,
Gayrimenkulün Adresi	: A Blok No:10, Giriş: A-1, Daire: 3, A Blok No: 10/1, Giriş: A-2, Daire: 1, B Blok, No:10/3, Giriş: B-2, Daire:4, Eyüpsultan/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 342 Ada, 7 Parsel no'lu, 2.993,64 m ² yüzölçümlü, "A-B Bloklu 3 er Katlı Betonarme Mesken ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 3 adet bağımsız bölüm
İmar Durumu	: 09.04.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Bölgesi Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede kalmakta olup yapılaşma şartları "Ayrıık Nizam, KAKS:0,30, Hmax: 2 Kat" şeklindedir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

SERENİTY EVLERİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET DAİRE İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.250.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	30.975.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzman Yardımcısı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İbrahim Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No: 917035)	<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	: Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Office Building Maslak Mh. Sümer Sk. No:4 K:12 Sarıyer/ İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 243 54 54
SERMAYESİ	: 225.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 10.05.2004 (Şirket 2004 yılında Limited Şirket olarak tescil edilmiş olup 29.12.2017'de Anonim Şirkete dönüştürülmüştür.)
FAALİYET KONUSU	: Her cins bakır hammaddeleri bakır konsantresi, blister bakır, anod bakır, kato bakır, bakır ve emaye ladein teli hurdaları, elektrolitik bakır, bakır filmaşın, bakır lama, bakır tel ve bilumum bakır mamulleri.... ithalat ihracat ve ticareti ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işler
DİĞER BİLGİLER	: Bakır tel sektörünün lider üreticilerinden olan Mega Metal, 20 yıla ulaşan tecrübesi ile oksijensiz elektrolitik bakır tel üretimini Kayseri'de sürdürmektedir. Mega Metal, üretimini Kayseri'de bulunan 43.000 metrekare kapalı olmak üzere toplam 75.000 metrekare tesisinde yapmaktadır. Bakır tel üretiminde yıllık 48.000 ton kurulu kapasiteye sahip olan Mega Metal, oksijensiz elektrolitik bakır tel üretiminde Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen kuruluşlarından. Mega Metal 2021 yılı itibarıyla Türkiye'nin ilk 500 sanayi kuruluşu arasında 100. sırada yer almaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Eyüpsultan
MAHALLESİ : Kemerburgaz
PAFTA NO : -
ADA NO : 342
PARSEL NO : 7
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : A-B Bloklı 3 er Katlı Betonarme Mesken ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 2.993,64 m²
YEVMIYE NO : 4508
CİLT NO : 26
TAPU TARİHİ : 28.02.2018

Blok	BB No	Kat No	Giriş	Niteliği	Arsa Payı	Sahife No
A	1	1.Bodrum	2.	DAİRE	130/2400	2400
A	3	Zemin	1.	Ç.A.P. DAİRE	90/2400	2523
B	4	Zemin	2.	Ç.A.P. DAİRE	100/2400	2539

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğı tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: imar düzenlemesine alınmıştır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (26.09.2019 / 21642) (Tümü)
- Diğer (Konusu: imar uygulamasının iptali) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912(Şablon: Diğer) (01.07.2019 / 14296) (Tümü)
- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (23.02.2018 / 4178) (Tümü)
- Yönetim Planı : 06/01/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (13.01.2017 / 909) (Tümü)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 1. dereceden 1.137.000,- TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (05.04.2017 / 7577) (1 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 2. dereceden 750.000,-USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (20.03.2018 / 6153) (1 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 3. dereceden 7.000.000,- TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (15.09.2022 / 29970) (1 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 1. dereceden 970.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (05.04.2017 / 7581) (3 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 2. dereceden 750.000,-USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (20.03.2018 / 6158) (3 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 3. dereceden 5.500.000,- TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (15.09.2022 / 29976) (3 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 1. dereceden 971.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (05.04.2017 / 7576) (4 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 2. dereceden 750.000,-USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (20.03.2018 / 6157) (4 nolu BB)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde 3. dereceden 5.500.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (14.09.2022 / 29764) (4 nolu BB)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde yukarıdada belirtildiği üzere imar düzenlemesi beyanı, yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı ve ve ipotekler bulunmaktadır. Taşınmazların satışı söz konusu olduğunda ipoteklerin terkin edilmesi gerekecektir.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

Gayrimenkuller üzerinde ipotekler dışında Mega Metal Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazların GYO portföyüne alınması söz konusu olduğunda takyidatların tebliğe uygunlukları hususunda değerlendirme yapılması önerilmektedir.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkullerin 09.04.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Bölgesi Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, Hmaks: 2 Kat, KAKS: 0,30 şeklinde olduğu şifahen

öğrenilmiştir. Yanısıra yetkili ile yapılan görüşmede bölgenin imar düzenlemesine alındığını ve halihazırda yapılaşmaya kapalı olduğunu, ancak bu düzenlemenin iskanlı yapıları etkilemediğini şifahen beyan edilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 09.04.2012 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup bölgenin imar düzenlemesi kapsamında çalışmalarının devam ettiği şifahen öğrenilmiştir.

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

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivlerinde yapılan arşiv dosyası incelemesinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- A Blok için düzenlenmiş 05.10.2017 tarih, 120030564 sayılı Tadilat Ruhsatı, (Eyüpsultan Belediyesi)
- A Blok için düzenlenmiş 13.02.2018 tarih, bila sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, (Eyüpsultan Belediyesi)
- 03.01.2015 tarih ve 2014/ 27590 nolu kat irtifakına esas mimari proje. (Web Tapu Sistemi)

Taşınmazın dosyasında B Blok'a ait ruhsat ve iskan belgelerine ulaşılamamış olup B Blok'un kat mülkiyetli olması sebebiyle iskan belgesi olduğu kanaatine varılmıştır.



invest

2023/0162

4.3.4 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 Meclis Mahallesi, Atatürk Caddesi, DAP Yapı Sitesi, A3 Blok, No:109B, İç Kapı No:11 Sancaktepe/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Senem Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu A Blok için düzenlenmiş 06.01.2018 tarih, Y2234886E7415, B Blok için düzenlenmiş 06.01.2018 tarih, Y2234F01CBD00 nolu "C" performans sınıfında Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

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

Serenity Evleri için düzenlenmiş ruhsat, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

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

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, Çatal Çiftlik Sokak üzerinde ve 342 ada 7 nolu parselde yer alan Serenity Evleri bünyesindeki 10/1 kapı nolu A Blok, 2. Giriş, 1. bodrum katta konumlu 1 nolu bağımsız bölüm, 10 kapı nolu A Blok, 1. Giriş, zemin ve çatı katlarında konumlu 3 nolu bağımsız bölüm ile 10/3 kapı nolu B Blok 2. Giriş, zemin ve çatı katlarında konumlu 4 bağımsız bölüm nolu olmak üzere toplam 3 adet dairedir.

Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda boş arsanın yanı sıra orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrıık nizamda inşa edilmiş, 2-3 katlı butik konut siteleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak Bahçeköy Caddesi'ne 220 m, Mimar Sinan Camii'ne 1,1 km, Ragıp Kutmangil İlkokulu'na 1,2 km ve Kemerburgaz Semt Polikliniği'ne 1,5 km mesafededir. Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlar topografik olarak düz bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Serenity Evleri, 2.993,64 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 342 ada, 7 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayrıık nizamda inşa edilmiş A ve B olmak üzere iki adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, spor salonu, sauna, hamam, 24 saat güvenlik ve peyzaj alanları mevcuttur.
- A ve B Blok'ların her biri 2 bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır.

- Projesine göre taşınmazların 2. bodrum katı yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde kapalı otopark, kapalı havuz, çocuk havuzu ve bina ortak alanları; 1. bodrum katlarında her blok için 2'şer adet bina girişi, A Blok 1. giriş ve 2. girişlerde 2'şer adet daire, B Blok 1. giriş ve 2. girişlerde 2'şer adet daire; zemin katında A Blok 1. giriş ve 2. girişlerde 3'er adet dubleks daire, B Blok 1. giriş ve 2. girişlerde 3'er adet dubleks daire olmak üzere A Blok'ta 10 adet bağımsız bölüm, B Blok'ta 10 adet bağımsız bölüm olmak üzere site bünyesinde toplam ise 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A ve B Blok bina girişleri, doğu cepheden ve 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu A Blok 2. giriş, **1 bağımsız bölüm nolu daire**, binanın 1. bodrum katında 2. girişe göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (doğu-batı-güney) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre brüt 112 m² (+23 m² kış bahçesi) kullanım alanlı; antre-hol, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo-WC, ebeveyn banyosu hacimleri ile kış bahçesi alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Değerleme konusu A Blok 1. giriş, **3 bağımsız bölüm nolu dubleks daire**, binanın zemin ve çatı katlarında, 1. girişe göre sol ön tarafta konumlu ve tek yöne (doğu) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin katta brüt 48 m² kullanım alanlı; antre-hol, salon, mutfak, banyo-WC hacimleri ile çatı katında brüt 36 m² (+8 m² teras) kullanım alanlı; antre-hol, 2 adet oda, banyo-WC hacimler ve teras alanlı olmak üzere toplam brüt 84 m² (+8 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Değerleme konusu B Blok 2. giriş, **4 bağımsız bölüm nolu dubleks daire**, binanın zemin ve çatı katlarında, 2. girişe göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (batı-güney) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin katta brüt 60 m² kullanım alanlı; antre-hol, salon, mutfak, banyo-WC hacimleri ile çatı katında brüt 40 m² (+9 m² teras) kullanım alanlı; antre-hol, 2 adet oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanlı olmak üzere toplam brüt 100 m² (+9 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- İlglisinin talebi üzerine taşınmazların içerisine girilmemiş, incelemeler yerinde fakat dışarıdan tamamlanmıştır. Bu nedenle iç mekan özellikleri bilinmemektedir. Ekspertiz raporu, taşınmazların yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinin yanı sıra Web Tapu Sistemi`nde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle hazırlanmıştır. Taşınmazların vaziyet planına ve mimari projesine göre yerindeki konumları tespit edilmiş, ancak içerisine girilemediğinden mimari projesine uygunluğu ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamış, yanı sıra iç malzeme ve işçiliklerin standart olduğu kabul edilmiştir. Taşınmazlara girilemediğinden mevcut kullanım alan olarak yasal kullanım alanı 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 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 dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

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

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

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

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

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



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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,

- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



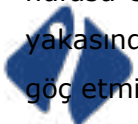
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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 EYÜPSULTAN İLÇESİ

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 29 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır. 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 Eskihabipler 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 ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve 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 Mihrişah 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. Tarihi Eyüpsultan 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 (Konstantinopolis) Surları'nın 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 Eyüpsultan Camii'nin arkasındaki tepelerin yüksekine 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 Eyüpsultan'da çok sayıda önemli kişinin türbesi de vardır. Buraya defnedilme arzusundan dolayı çevrede çok sayıda müslüman mezarlığı oluşmuştur.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Tamamlanmış altyapı,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Site bünyesindeki sosyal imkanlar,
- Kapalı otoparkının mevcudiyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Çevresinde yapılaşmanın kısmen az olması,
- Taşınmazların içerisine girilememiş olması,
- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışıla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Daire Emsalleri;²

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın zemin ve çatı katlarında konumlu, 280 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 170 m² (+16 m² teras) kullanım alanlı olduğu düşünülen 5+2 kullanımlı dubleks daire 15.250.000,-TL (89.705,-TL/m²) bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Teras alanı rapora konu dubleks dairelere göre büyük olması sebebiyle kısmen yüksek şerefiyelidir. (0543 633 00 61)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın zemin ve çatı katlarında konumlu, 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 100 m² (+8 m² teras) kullanım alanlı olduğu düşünülen 2,5+1 kullanımlı dubleks daire 8.000.000 TL (80.000,-TL/m²) bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (0532 233 31 80)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 137 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 105 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 kullanımlı dubleks daire 9.000.000 TL (85.714,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0541 436 54 52)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın bahçe katında konumlu, 172 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 kullanımlı daire 14.500.000 TL (96.666,-

TL/m²) bedelle satılıktır. Tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle dubleks dairelere göre yüksek şerefiyelidir. (0541 436 54 52)

5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 186 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 155 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 kullanımlı dubleks daire 12.950.000 TL (83.548,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0541 436 54 52)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın bahçe katında konumlu, 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 ve bahçe kullanımlı daire 48.000 TL (320,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle dubleks dairelere göre yüksek şerefiyelidir. Yüksek pazarlık payı olduğu kanaatindeyiz. (0532 410 86 02)
7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede daha iyi niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın bahçe katında konumlu, 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 ve bahçe kullanımlı daire 60.000 TL (400,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması ve site nitelikleri bakımından yüksek şerefiyelidir. (0532 410 86 02)
8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın 4. normal ve çatı katlarında konumlu, 190 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3,5+1 kullanımlı dubleks daire 32.000 TL (228,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0532 246 30 32)
9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın 4. normal ve çatı katlarında konumlu, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 kullanımlı dubleks daire 35.000 TL (291,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0532 246 30 32) Eşyalı kiralık olması sebebiyle yüksek şerefiyelidir.
10. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer niteliklerde farklı site bünyesinde yer alan, binanın 4. normal ve çatı katlarında konumlu, 179 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 kullanımlı dubleks daire 27.000 TL (225,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0532 246 30 32)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

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

gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleri 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. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	170	100	105	150	155
İstenen Fiyat (TL)	15.250.000	8.000.000	9.000.000	14.500.000	12.950.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.945.000	7.840.000	8.820.000	14.210.000	12.691.000
Birim Değer (TL/m²)	87.910	78.400	84.000	94.735	81.875
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-5%	0%	0%	-10%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	0%	0%	-10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	83.515	78.400	84.000	85.262	81.875
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	82.500				
3 ve 4 nolu dubleks daireler için hesaplanmıştır.					

Emsaller 3 ve 4 nolu dubleks daireler için analiz edilmiş olup hesaplanan birim değer baz birim değerdir. Taşınmazların konumu ve alanları dikkate alınarak yapılan şerefiyelendirme ile taşınmazınmazların pazar değerleri hesap edilmiştir.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	170	100	105	150	155
İstenen Fiyat (TL)	15.250.000	8.000.000	9.000.000	14.500.000	12.950.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.640.000	7.840.000	8.820.000	14.210.000	12.691.000
Birim Değer (TL/m²)	86.120	78.400	84.000	94.735	81.875
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	0%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	0%	10%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	20%	20%	0%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	103.344	94.080	100.800	94.735	98.250
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	98.242				
1 nolu daire için hesaplanmıştır.					

8.1.2 KİRALIKKONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m²)	150	150	130	120	120
İstenen Fiyat (TL)	48.000	60.000	32.000	35.000	27.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	43.200	57.000	30.400	33.250	25.650
Birim Değer (TL/m²)	290	380	235	275	215
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-15%	-35%	0%	-5%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%	5%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	10%	0%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-30%	15%	0%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	261	266	270	275	258
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	266				
3 ve 4 nolu dubleks daireler için hesaplanmıştır.					

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m²)	150	150	130	120	120
İstenen Fiyat (TL)	48.000	60.000	32.000	35.000	27.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	43.200	57.000	30.400	33.250	25.650
Birim Değer (TL/m²)	290	380	235	275	215
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	-25%	15%	5%	25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%	5%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	10%	0%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-20%	30%	10%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	305	304	306	303	301
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	304				
1 nolu daire için hesaplanmıştır.					

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ



Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir

edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt (pazarlamaya esas) alanları esas alınmıştır.

BB No	Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1	112	304	34.000	98.242	11.000.000
3	84	266	22.300	83.333	7.000.000
4	100	266	26.600	82.500	8.250.000
TOPLAM			82.900		26.250.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 3-8	32.000	384.000	9.000.000	0,042
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı		0,042		

Bu yöntemle hesaplanan residence dairelerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	34.000	408.000	0,042	9.714.000
3	22.300	267.600	0,042	6.371.000
4	26.600	319.200	0,042	7.600.000
TOPLAM				23.685.000

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



Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla

edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	26.250.000
Gelir Yaklaşımı	23.685.000
Uyumlaştırılmış Değer	26.250.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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 ve yanı sıra her ne kadar kapitalizasyon oranı hesaplanmış olsa da kapitalizasyon oranının hesabında ve ulaşılan bilgiler doğrultusunda doğruluğunun yeterince örneklerle desteklenmesinde yaşanan güçlükler sebebiyle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **26.250.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların içerisinde girilemediğinden müşterek ya da bölünmüş kısımları tespit edilememiştir.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 82.900,-TL, yıllık kira değeri ise 994.800,-TL'dir.

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

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

10. BÖLÜM GEÇMİŞ TARİHLİ DEĞERLER

İlgili firmanın talebi doğrultusunda taşınmazların geçmiş tarihli değerleri ise arşivimizde yer alan veriler doğrultusunda aşağıdaki tablodaki gibi hesap ve takdir edilmiştir. Bu değerler ilgisinin talebi doğrultusunda ve BİLGİ AMAÇLI belirtilmiştir.

A BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM				
TARİH	ADA/PARSEL	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	ALAN (M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
31.12.2022	342/7	98.214	112	11.000.000
31.12.2021	342/7	40.178	112	4.500.000
31.12.2020	342/7	15.178	112	1.700.000
31.12.2019	342/7	13.170	112	1.475.000
A BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM				
TARİH	ADA/PARSEL	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	ALAN (M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
31.12.2022	342/7	83.333	84	7.000.000
31.12.2021	342/7	35.714	84	3.000.000
31.12.2020	342/7	13.095	84	1.100.000
31.12.2019	342/7	11.309	84	950.000
B BLOK 4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM				
TARİH	ADA/PARSEL	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	ALAN (M ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
31.12.2022	342/7	82.500	100	8.250.000
31.12.2021	342/7	35.000	100	3.500.000
31.12.2020	342/7	13.000	100	1.300.000
31.12.2019	342/7	11.250	100	1.125.000

11. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

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

SERENİTY EVLERİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET DAİRE İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.250.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	30.975.000,-TL

Taşınmazların toplam aylık kira değeri KDV hariç 82.900,-TL, KDV dahil 97.822,-TL, ve yıllık kira değeri KDV hariç 994.800,-TL ve KDV dahil 1.173.864,-TL olarak takdir edilmiştir.

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

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı satış değerinin hesabında %1, kira değerinin hesabında %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 16 Ocak 2023

(Ekspertiz tarihi: 13 Ocak 2023)

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

e-imzalıdır.

İbrahim Enis ERGÜN
Değerleme Uzman Yardımcısı
(Lisans No: 917035)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No:	96401396
İl	İstanbul
İlçe	Eyüpsultan
Mahalle/Köy	Kemerburgaz
Mahalle No	20001
Ada	342
Parsel	7
Tapu Alanı	2.093,64
Nitelik	A-B Bloklu 3 Et Katlı Betonarme Meşken Ve Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Favorilere ekle









EEG İnşaat
www.eeginaat.com.tr
İNŞAAT PROJE VE DANIŞMANLIK

MİMARİ ÖN PROJESİ

MİMARİ PROJE SORUMLUSUNUN

İMAR	ODA SİCİL	BÜRO TESCİL	BİLGİSAYIR SİCİL	BEŞİTİM KART	ADRES	VD. SİCİL	İMZA
MİHMET ÖSTÖNTEPE	17053	34-5481					

YAPI SAHİBİNİN

ADİ SOYADI	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO	ADRESİ
MEGA METAL SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ. MEHMET ALİ ŞAHİN			Bağcı Çamaş. Mah. Topraklar Döğmürlü Sok. No 7 EYÜP / İSTANBUL

YAPININ CİNSİ	BETONARME

İ.S.K.İ. TASDİKI

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

EYÜP İlçesi, KEMERBURGAZ Mah. cadde,
F21C Pafta, 342 Ada, 1 Parsel/2014 tarih ve sayılı
İmar kararına göre/12/2014 tarih ve sayılı
sayılı kararla projeler istenilen bağ ve teknikler ile onay edilmiştir.

ATIKSU RABİT BAĞLANTISI : X-ray röntgen her fonksiyon durum
rabit bağlanmıştır; ayrıca şebeke hatlarına bağlı olarak bedelli
mekanizanda EYÜP Şube Müdürlüğüne kontrol altına yapılar.

1) 2014/10/10 tarihli kararname ile yukarıda yazılan atık su rabit
bağlanmıştır ve İ.S.K.İ. Tuzdeler Yönetmeliğinin ilgili maddelerine
göre işlenmiştir.

10.05.2011 tarih 362 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
"İmar kararına bağlanmıştır"/2014 tarihli KAZI RÖHŞAT
BEDELLİ olarak TL ATIKSU RABİT BEDELLİ olarak da
..... TL tahvil edilmiş olup, atık su bağlanması
Mühürlemlerle tamamlanmıştır.

YAPI DENEYİM

SARCA YAPI DENEYİM
LİMİTED
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 3
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271199
Vergi No: 3401000000000000
KURUMSAL MÜHÜR NO: 3401000000000000

PUL-İMZA

Proje ve Uygulama Denetimci
Beytül HANCI
Onaylı, Mühürlemlerle ve Sicil

MİMARİ NİTELİĞİ

ARBEK 34190 m2'lik park
B BLOK 34190 m2'lik park
K340 B.A.E. yapılarca

TESCİL BÜRO

TAR 13.11.2012
YEY 309
PAR 342-17
MAH Kemerburgaz
AT 6500

VAZİYET PLANI VE ÖN PROJE

ÖLÇEK

1/50

YAPININ YERİ

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	EYÜP	KEMERBURGAZ	-	F21C	342	1

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ BİTİRİ	STATİK SİNYET	MALİYET CİRYET	KAT ADETİ	ALANI (m2)	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK	HAREKETLİ YÜK

T.C.

EYÜP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

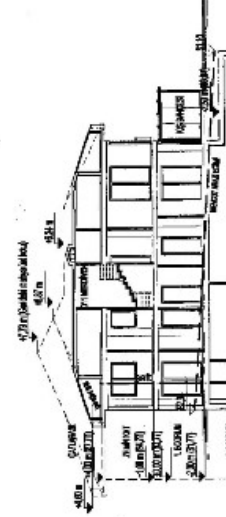
PROJE NO:

2014/4590

MİMARİ KONTROL

RAPORTÖR	ŞEF	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.
Proje, ruhsat alınması halinde geçerlidir. Eylül Ayarlar Tg. İmar Yönetmeliği 06.01.15	06.01.15	

519 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI
UYARINDA İNCELEME VE ONAY AVA
HAKKINA ESAS OLAN TOPRAK İNŞAAT
SAHİSİ İNCELEME HAKI
T.C. İMZA T.C. İMZA



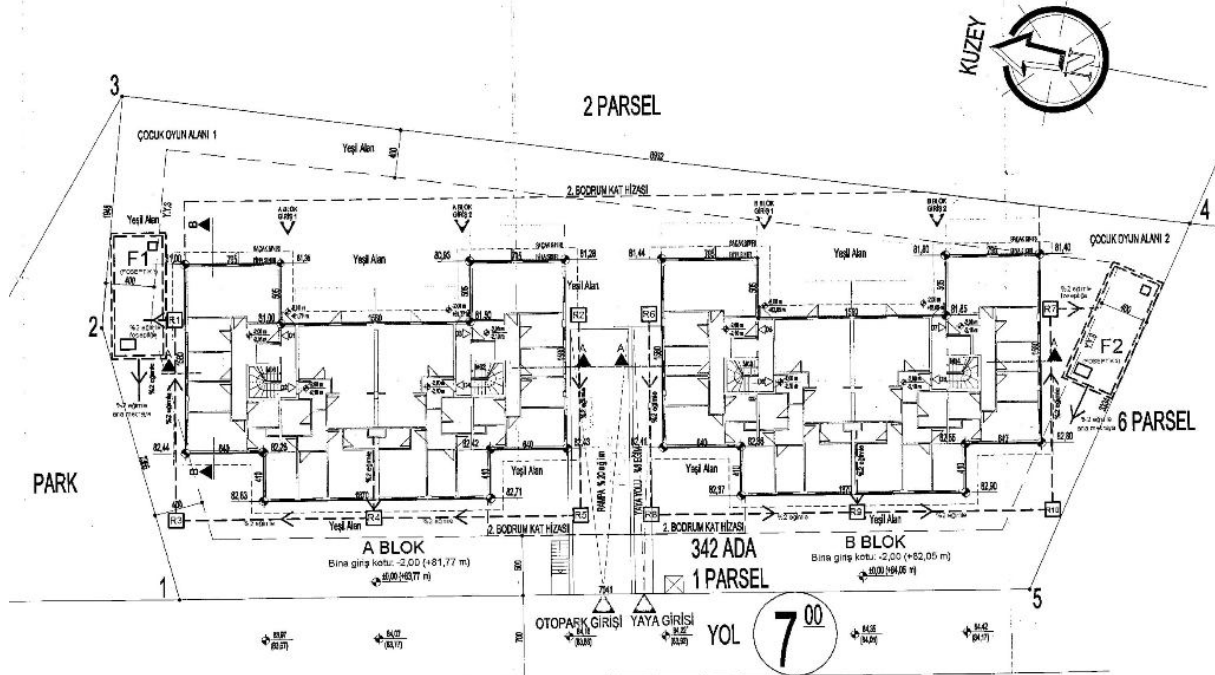
HESAPLAR V



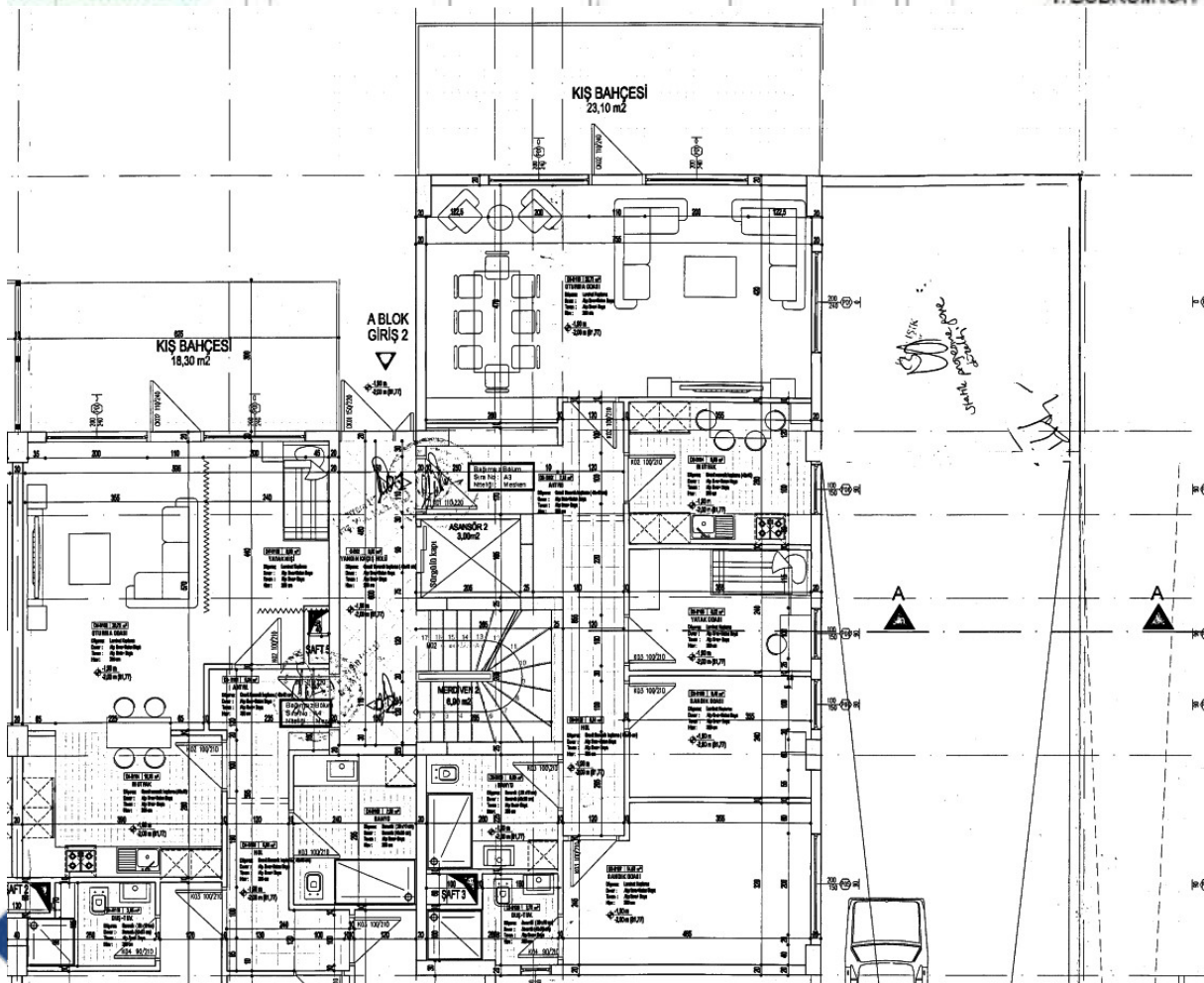
invest

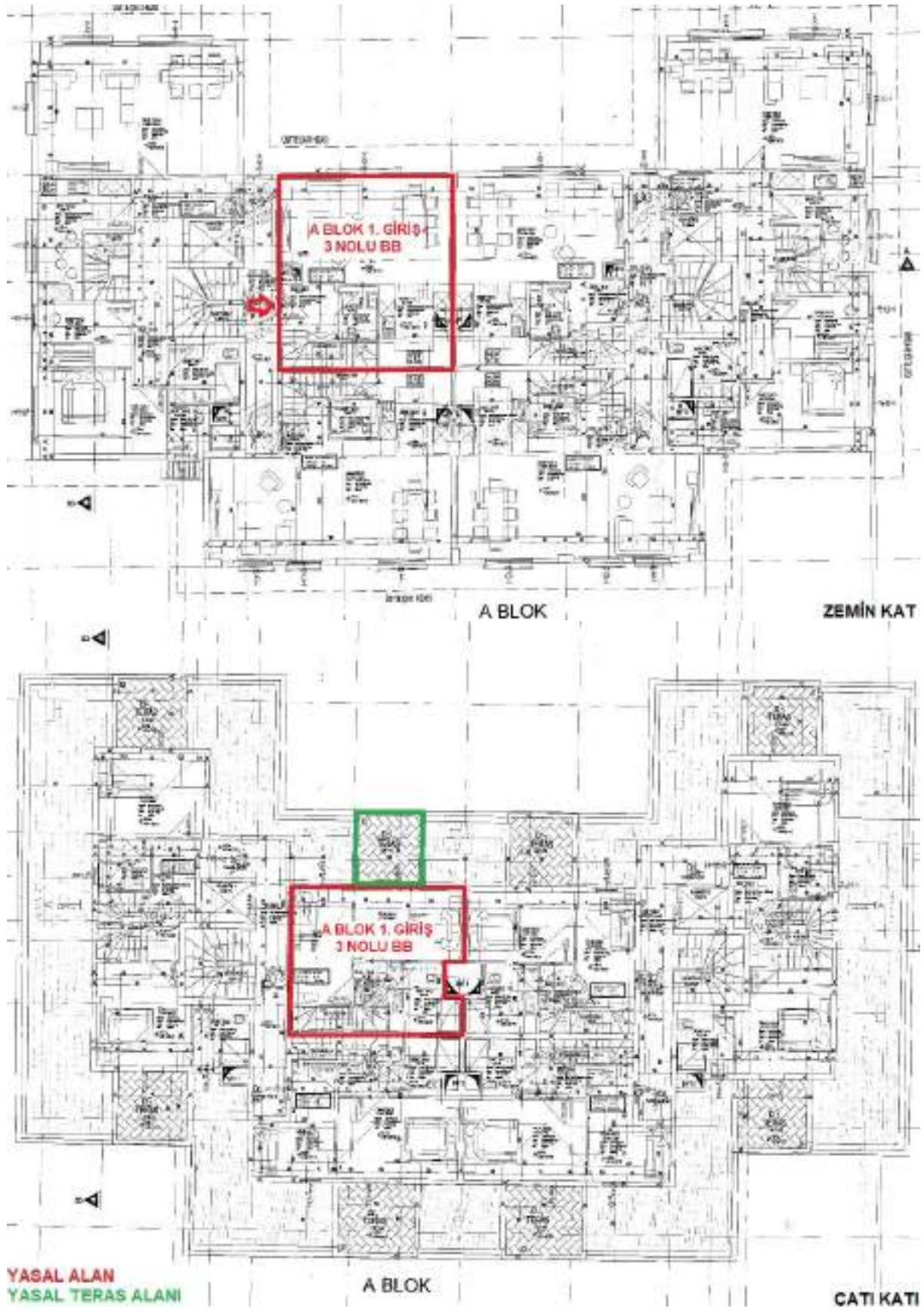
2023/0162

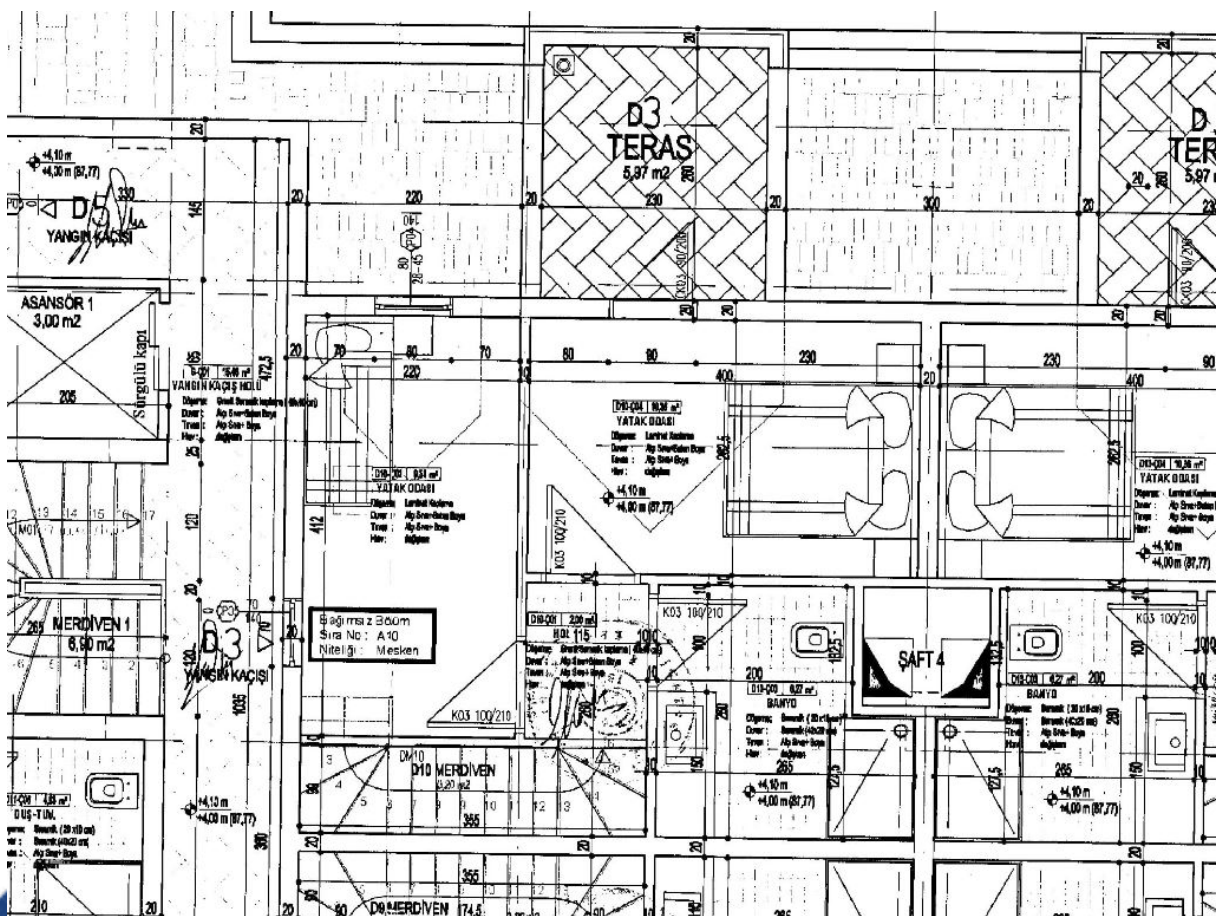
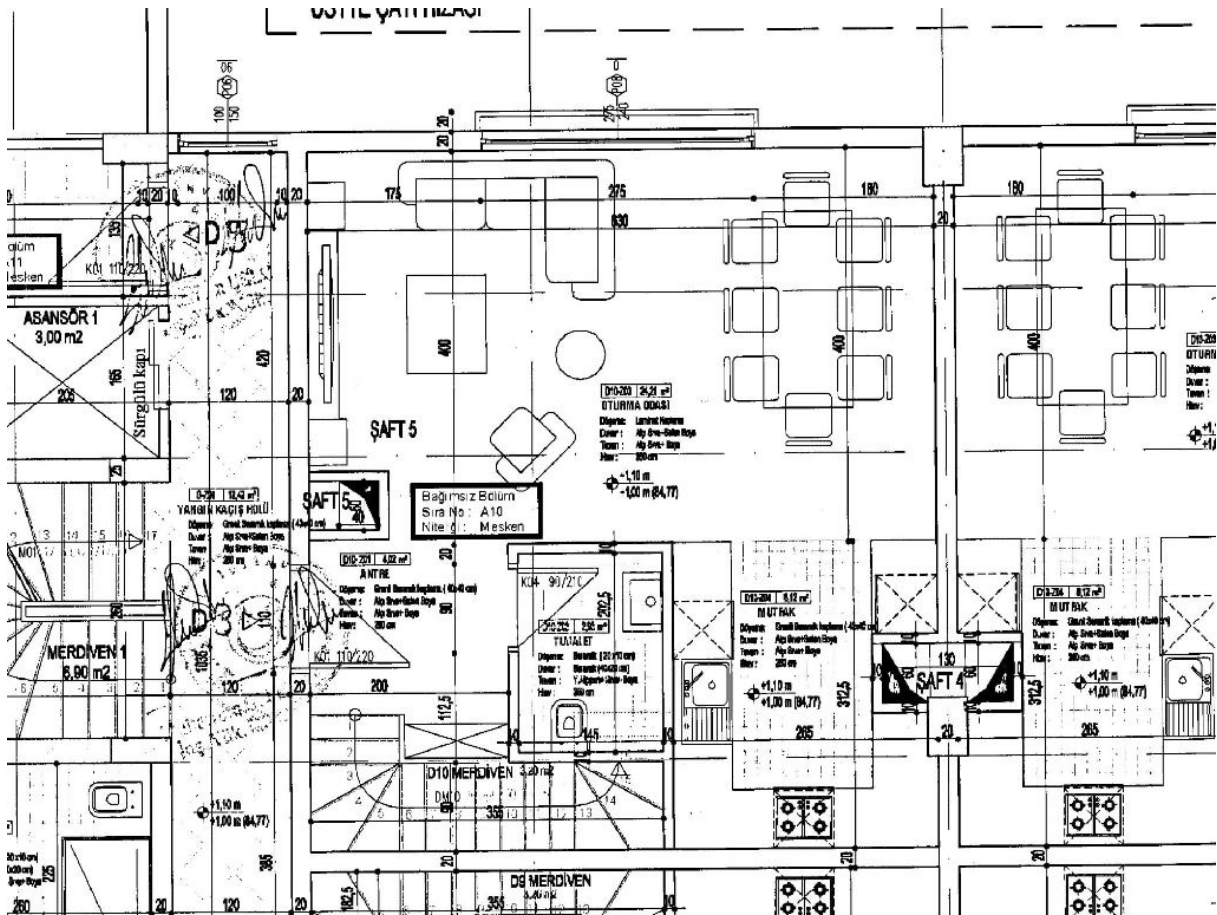
YAPININ	KULLANMA AMACI	KONUT	ADA / PARSEL
İLÇESİ	MAHALLESİ	CAD.	PAFTA
EYÜP	KEMERBURGAZ	F21C	342 / 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ			
BB NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	TEK LİTİSİSİSSE ORANI
A1 GİRİŞ 1	1. BODRUM KAT	DAİRE	120/2400
A1 GİRİŞ 2	1. BODRUM KAT	DAİRE	130/2400
A1 GİRİŞ 3	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	90/2400
A1 GİRİŞ 4	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	100/2400
A1 GİRİŞ 5	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	160/2400
A2 GİRİŞ 1	1. BODRUM KAT	DAİRE	130/2400
A2 GİRİŞ 2	1. BODRUM KAT	DAİRE	120/2400
A2 GİRİŞ 3	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	160/2400
A2 GİRİŞ 4	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	100/2400
A2 GİRİŞ 5	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	90/2400
B1 GİRİŞ 1	1. BODRUM KAT	DAİRE	120/2400
B1 GİRİŞ 2	1. BODRUM KAT	DAİRE	130/2400
B1 GİRİŞ 3	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	90/2400
B1 GİRİŞ 4	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	100/2400
B1 GİRİŞ 5	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	160/2400
B2 GİRİŞ 1	1. BODRUM KAT	DAİRE	130/2400
B2 GİRİŞ 2	1. BODRUM KAT	DAİRE	120/2400
B2 GİRİŞ 3	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	160/2400
B2 GİRİŞ 4	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	100/2400
B2 GİRİŞ 5	ZEMİN KAT	Ç.A.P'LI DAİRE	90/2400
TOPLAM	20 ADET	BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR	

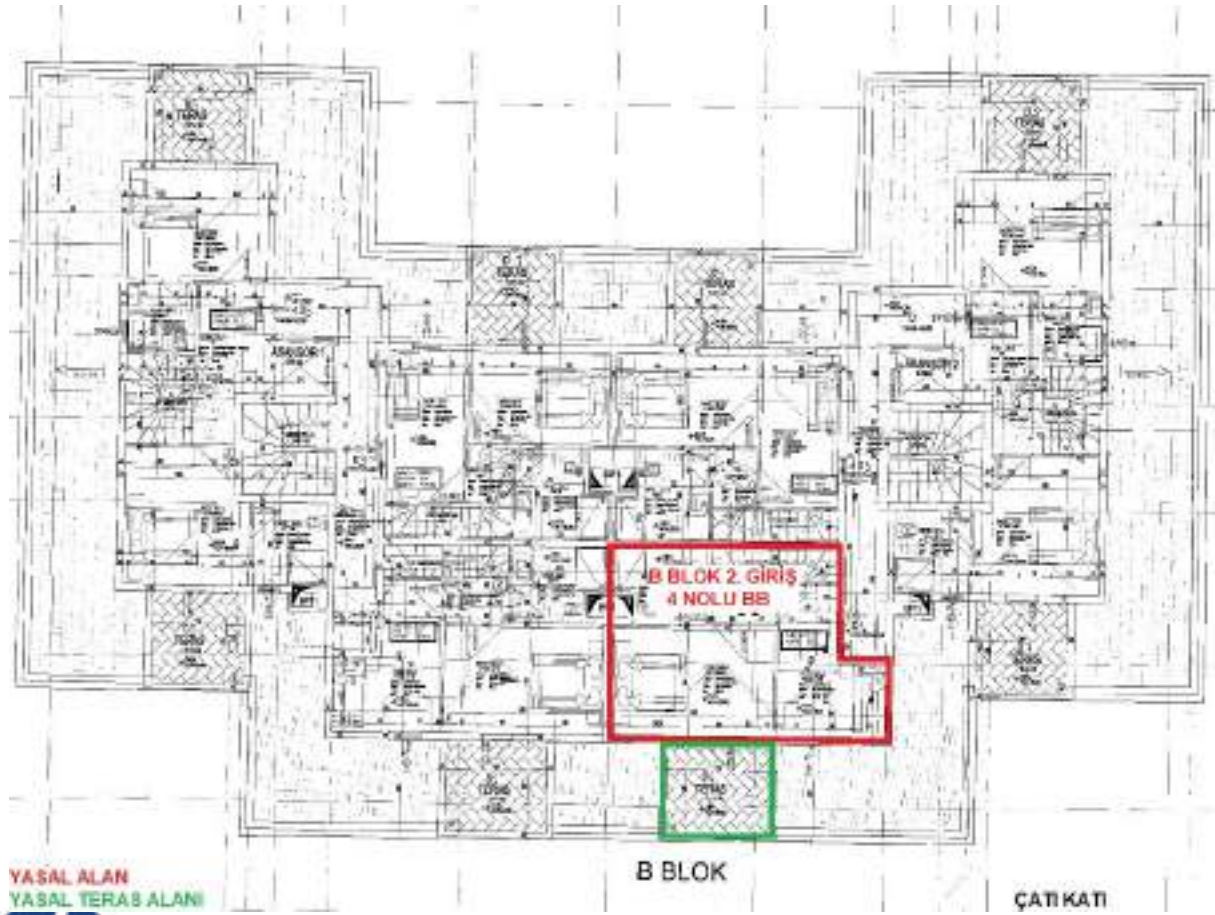
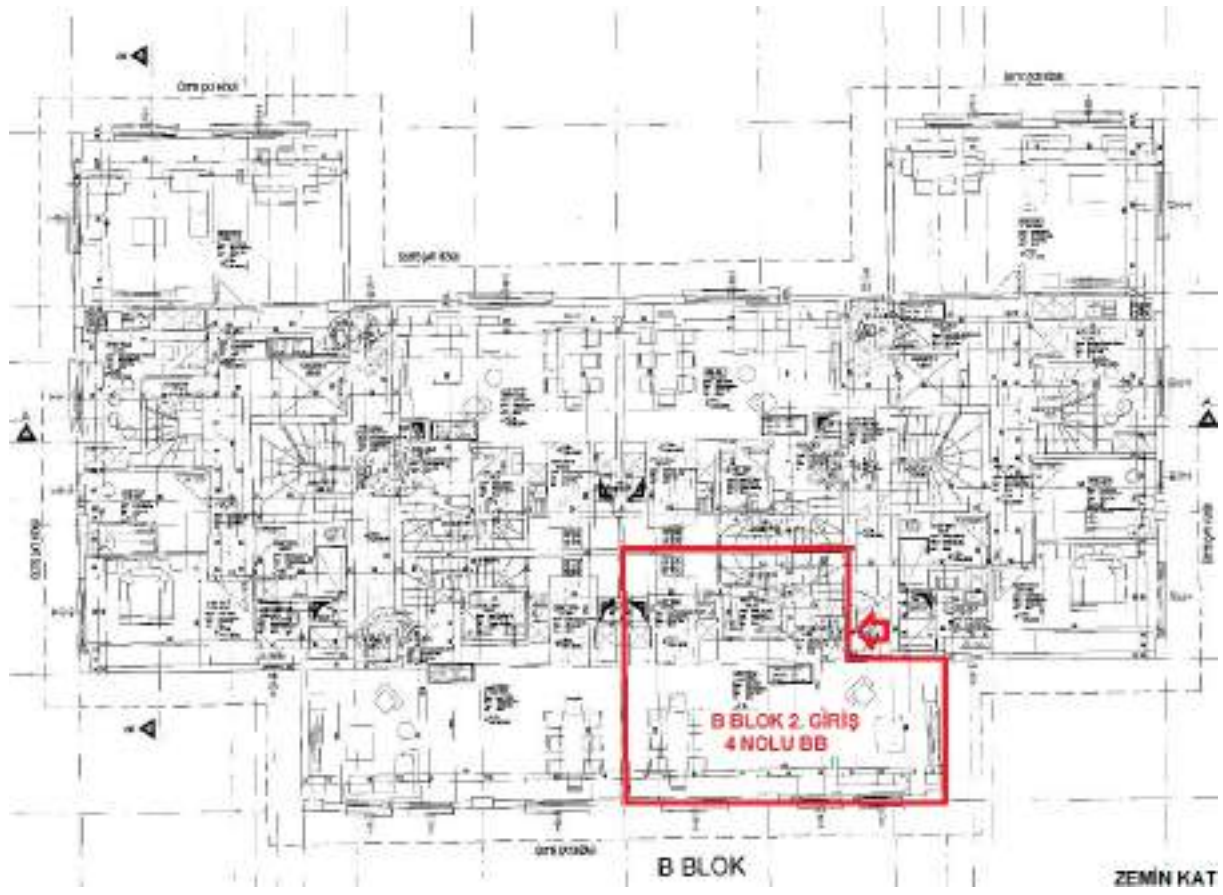


Not: Aklısı oturma kısıtlı parsellere 3m ile 5m aralığında ve vidanjörün rahat aktırın yapacağı alana yerleştirilmiştir.
 Daire başına 12 m² dir.
 20 daire x 12 m² = 240 m² dir.





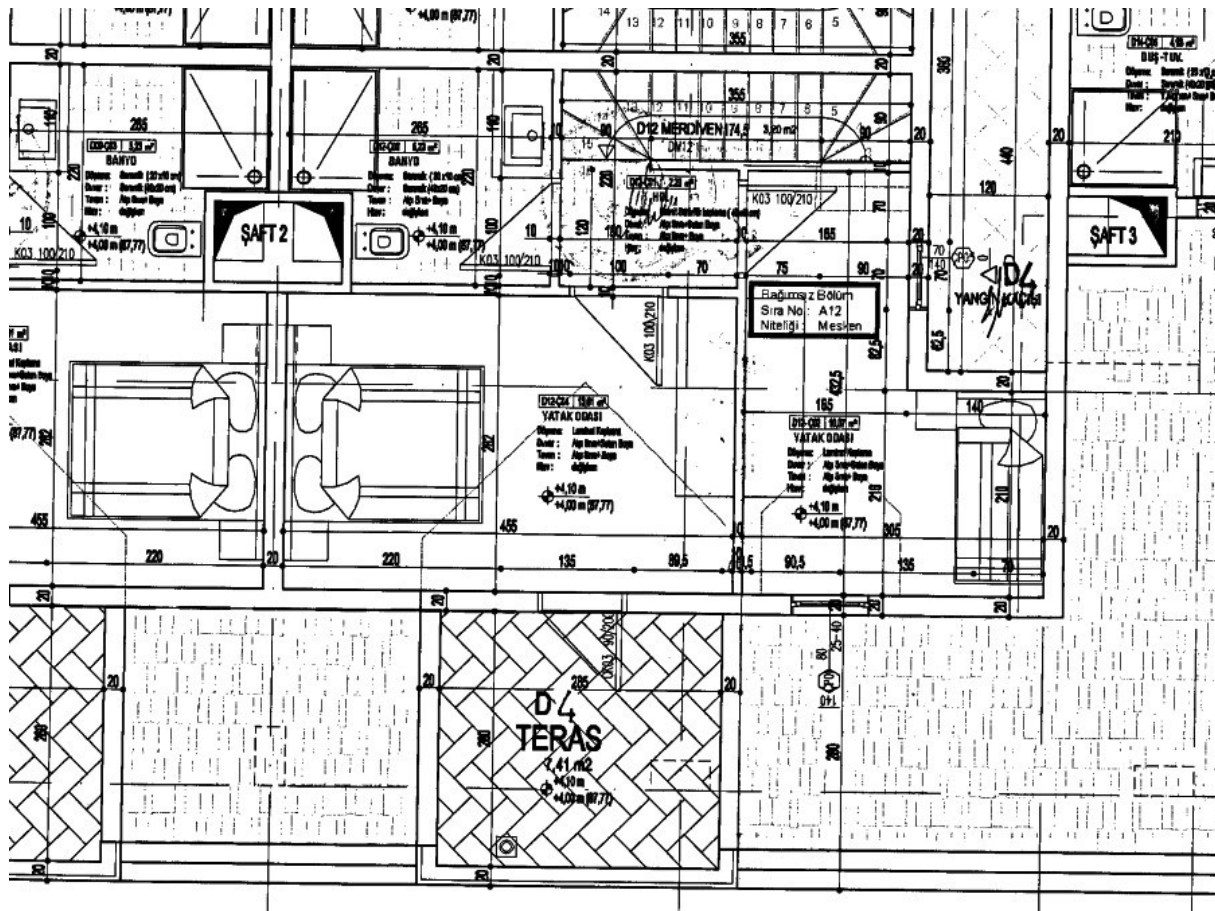
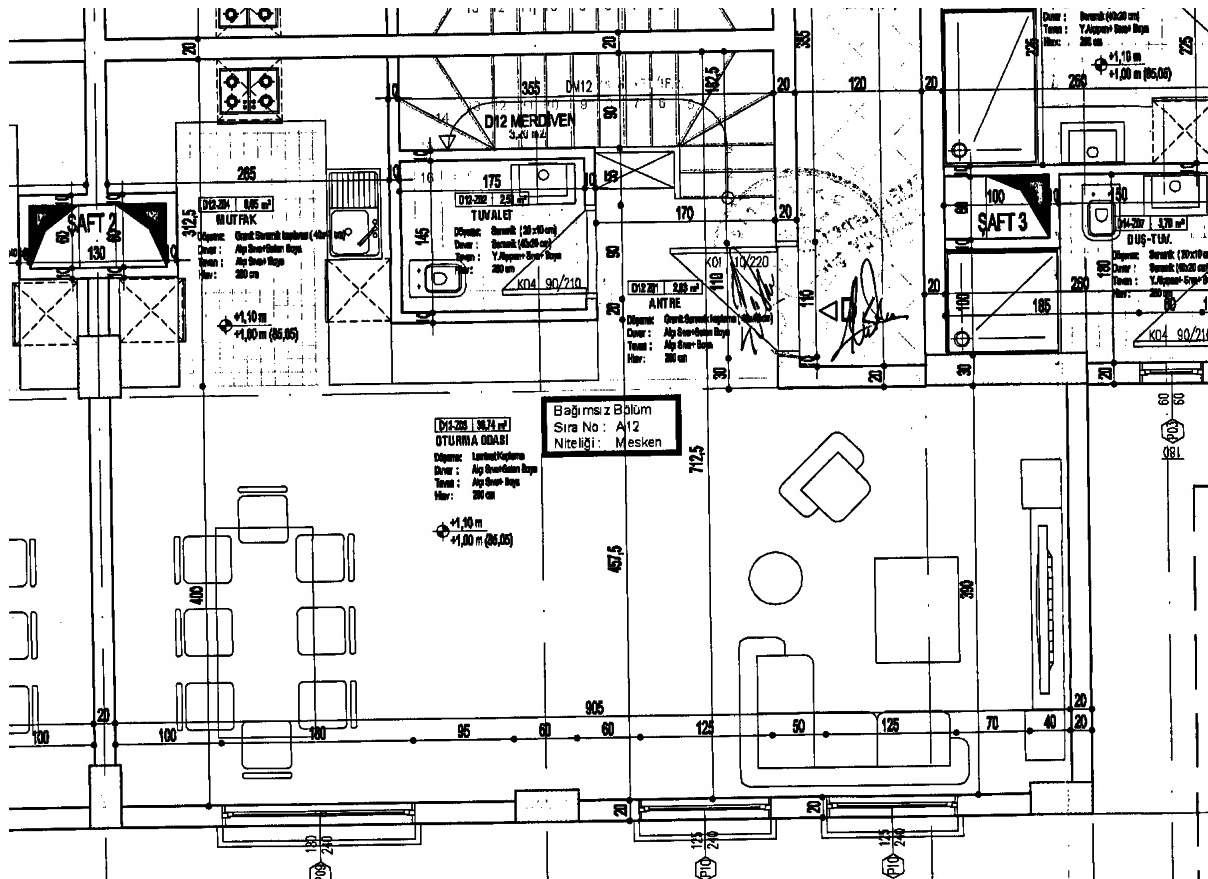


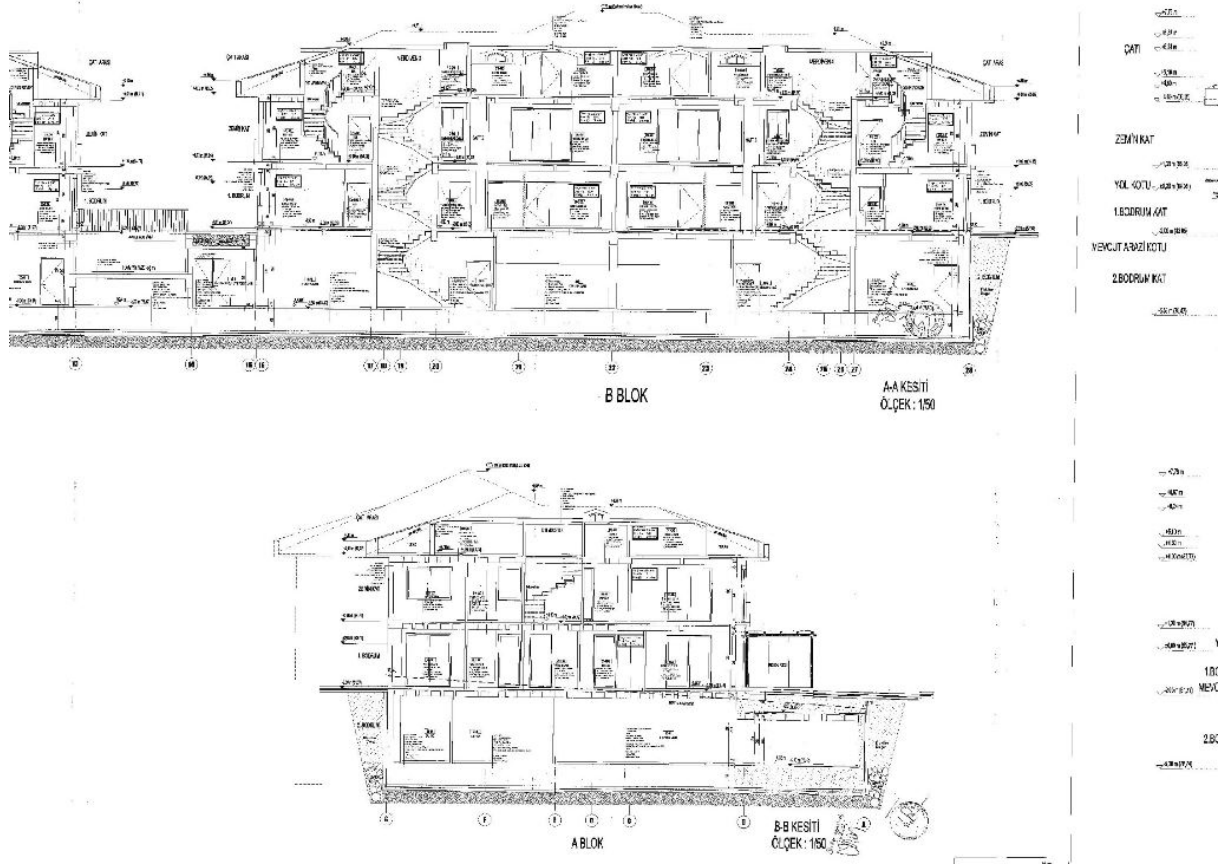


YASAL ALAN
YASAL TERAS ALANI



2023/0162





[illegible]

[illegible]



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 8.1.2016 Tadilat Tarihi: 5.10.2017 Toplam Alan: 1.559,10 Ada/Parsel/Pafta: 342 / 7 UAVT Bina No: 717286181 Adı: CÖNEYT ALI TURGUT, MEGA METAL(A BLOK) Adresi: MİMARİ SİNAN MAH. ÇATAL ÇİFTLİK SOK. NO: 10 EYÜPSULTAN/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 6.1.2018 Geçerlilik Tarihi: 6.1.2028 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: CÖNEYT ALI TURGUT, MEGA METAL(A BLOK)		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	
Toplam	155,853,65	157,84	0,00	0,00	C
Isıtma	119,873,61	121,40	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	18,420,60	18,66	0,00	0,00	C
Soğutma	2,949,19	2,99	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	14,610,25	14,80			B
Kujenerajasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2234880E7415	Adı Soyadı: ERKAN YESİN	
Veriliş Tarihi: 6.1.2018	Firması: ERKAN YESİN	
Son Geçerlilik Tarihi: 6.1.2028	Sertifika No: AVD-016-087	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 8.1.2016 Tadilat Tarihi: 5.10.2017 Toplam Alan: 1.559,10 Ada/Parsel/Pafta: 342 / 7 UAVT Bina No: 465682631 Adı: CÜNEYT ALI TURGUT/MEGA METAL (B BLOK) Adresi: MİMARİ SİNAN MAH. ÇATAL ÇİFTLİK SOK. NO: 10 / 2 EYÜPSULTAN/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 6.1.2018 Geçerlilik Tarihi: 6.1.2028 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: CÜNEYT ALI TURGUT/MEGA METAL (B BLOK)		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	155.541,15	157,53	0,00	0,00	C
Isıtma	119.605,93	121,13	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	18.420,60	18,66	0,00	0,00	C
Soğutma	2.858,65	2,90	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	14.655,97	14,84			B
Kujenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2234#01CBD00	Adı Soyadı: ERKAN YESİN	
Veriliş Tarihi: 6.1.2018	Firması: ERKAN YESİN	
Son Geçerlilik Tarihi: 6.1.2028	Sertifika No: AVD-016-087	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2023-09:33



Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
010623024098	20230116-2422-F25244	2409

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	342/7
Taşınmaz Kimlik No:	96401962	Al Yüzölçümü(m2):	2993.64
İl/ilçe:	İSTANBUL/EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Ç.A.P.DAİRE
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMERBURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/1./3
Cilt/Sayfa No:	26/2523	Arsa Pay/Payda:	90/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	A-B BLOKLU 3 ER KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yayın	Terkin Sebabi-Tarih
-------	----------	--------------	-------------------------	---------------------

1 / 6

Beyan	Diğer (Konusu: İmar düzenlemesine alınmıştır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 26-09-2019 16:59 - 21642	-
Beyan	Diğer (Konusu: İmar uygulamasının iptali.) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912(Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 01-07-2019 15:34 - 14296	-
Beyan	Diğer (Konusu: İmar uygulamasının iptali.) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912(Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 01-07-2019 15:34 - 14296	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 23-02-2018 14:43 - 4178	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 23-02-2018 14:43 - 4178	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/01/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Eyüpsultan - 13-01-2017 14:38 - 909	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/01/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Eyüpsultan - 13-01-2017 14:38 - 909	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yayın	Terkin Sebabi-Tarih-Yayın
417478224	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel	-

2 / 6



	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-02-2018 4508	
--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	970000.00 TL	% 20 değişken	1/0	FB.K.	Eyüpsultan - 05-04-2017 15:29 - 7581
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkil Sebebi	Tarih Yev
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	970000.00 TL	Eyüpsultan - 05-04-2017 15:29 - 7581		

4 / 6



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	750000.00 USD	%23 değişken	2/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 20-03-2018 15:11 - 6158
İpoteklin Konakladığı Hise Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	750000.00 USD	Eyüpsultan - 20-03-2018 15:11 - 6158		

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	5500000.00 TL	%35,40 Değişken	3/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 15-09-2022 16:50 - 29976
İpoteklin Konakladığı Hise Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5500000.00 TL	Eyüpsultan - 15-09-2022 16:50 - 29976		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4UL7s0XN3_szy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2023-09:34



Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
010623024098	20230116-2422-F25244	2409

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	342/7
Taşınmaz Kimlik No:	96401978	AT Yüzölçümü(m2):	2993.64
İl/ilçe:	İSTANBUL/EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Ç.A.P.DAİRE
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMERBURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/2./4
Cilt/Sayfa No:	26/2539	Arsa Pay/Payda:	100/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	A-B BLOKLU 3 ER KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 6

				Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İmar düzenlemesine alınmıştır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 26-09-2019 16:59 - 21642	-
Beyan	Diğer (Konusu: İmar uygulamasının iptali.) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912(Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 01-07-2019 15:34 - 14296	-
Beyan	Diğer (Konusu: İmar uygulamasının iptali.) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912(Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 01-07-2019 15:34 - 14296	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 23-02-2018 14:43 - 4178	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 23-02-2018 14:43 - 4178	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/01/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Eyüpsultan - 13-01-2017 14:38 - 909	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/01/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Eyüpsultan - 13-01-2017 14:38 - 909	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
417478229	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel	-

2 / 6



	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-02-2018 4508	
--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müsterek MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	971000.00 TL	%20	1/0	FB.K.	Eyüpsultan - 05-04-2017 15:27 - 7576
İpoteklin Konsoliduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu/Mallık	Mallık Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	971000.00 TL	Eyüpsultan - 05-04-2017 15:27 - 7576		

4 / 6



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	750000.00 USD	% 23 Değişken	2/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 20-03-2018 15:09 - 6157
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	750000.00 USD	Eyüpsultan - 20-03-2018 15:09 - 6157	-	

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	5500000.00 TL	yıllık %35,40değ işlen	3/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 14-09-2022 14:55 - 29764
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5500000.00 TL	Eyüpsultan - 14-09-2022 14:55 - 29764	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Wo9xqFZr_KEF6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2023-09:35



Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
010623024098	20230116-2422-F25244	2409

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	342/7
Taşınmaz Kimlik No:	96401965	Al Yüzölçümü(m2):	2993,64
İl/ilçe:	İSTANBUL/EYÜPSULTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Eyüpsultan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMERBURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BCORM/2./1
Cilt/Sayfa No:	26/2526	Arsa Pay/Payda:	130/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	A-B BLOKLU 3 ER KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 6

Beyan	Diğer (Konusu: İmar düzenlemesine alınmıştır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 26-09-2019 16:59 - 21642	-
Beyan	Diğer (Konusu: İmar uygulamasının iptali.) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912(Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 01-07-2019 15:34 - 14296	-
Beyan	Diğer (Konusu: İmar uygulamasının iptali.) Tarih: 01/07/2019 Sayı: 10912(Şablon: Diğer)	(SN:2859519) EYÜPSULTAN BELEDİYESİ VKN:3840003985	Eyüpsultan - 01-07-2019 15:34 - 14296	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 23-02-2018 14:43 - 4178	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Eyüpsultan - 23-02-2018 14:43 - 4178	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/01/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Eyüpsultan - 13-01-2017 14:38 - 909	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/01/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Eyüpsultan - 13-01-2017 14:38 - 909	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
417478226	(SN:8336065) MEGA METAL SANAYİ	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel	-

2 / 6

	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-02-2018 4508	
--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	1137000.00 TL	%20 değişken	1/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 05-04-2017 15:27 - 7577
İpoteklin Konutluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sabebi	Tarih Yev
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 1 nolu Bağı. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1137000.00 TL	Eyüpsultan - 05-04-2017 15:27 - 7577		

4 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	750000.00 USD	%23 değişken	2/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 20-03-2018 14:59 - 6153
İpoteklin Konakladığı Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	750000.00 USD	Eyüpsultan - 20-03-2018 14:59 - 6153	-	

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	7000000.00 TL	%35,40	3/0	F.B.K.	Eyüpsultan - 15-09-2022 16:35 - 29970
İpoteklin Konakladığı Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Eyüpsultan - KEMERBURGAZ - (Aktif) - 342 Ada - 7 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN 8336065) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Eyüpsultan - 15-09-2022 16:35 - 29970	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) h5ML6tC1bCnN4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6



Düzenlenme Tarihi: 1.07.2021

Belge No: 917035

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM ENİS ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



invest

2023/0162

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlham ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2023/0162

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2023/0162