

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

**11 ADET BÜRO
(12744 PARSEL)
KAĞITHANE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3470

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV'İNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18



6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
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 VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	22
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 08 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 13 Eylül 2022
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2022/3470
Değerleme Konusu	Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: No: 1, (12744 Parsel)
Tapu Bilgileri Özeti	Kağıthane/İSTANBUL
	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi,
	12744 nolu parsel (Bkz. Ekler)
	Kağıthane Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme
	konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli
İmar Durumu	Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı
	: kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma
	koşularının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`,
	`Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar
	değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

12744 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.600.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	27.848.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı 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, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 12744 no'lu parselde kayıtlı 11 adet büronun pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Kağıthane
MAHALLE : Merkez
PAFTA NO : 13
ADA NO : 0
PARSEL NO : 12744
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 9 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 1.308,45 m²

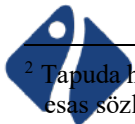
BB NO	MALİK	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVİMİYE	TARİH
40	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	854 / 60000	565	55948	23995	27.09.2021
41	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	848 / 60000	565	55949	23995	27.09.2021
44	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	868 / 60000	565	55952	23995	27.09.2021
45	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	2.	Ofis	786 / 60000	565	55953	24003	27.09.2021
46	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	2.	Ofis	780 / 60000	565	55954	24003	27.09.2021
47	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	2.	Ofis	866 / 60000	565	55955	23995	27.09.2021
53	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	3.	Ofis	848 / 60000	565	55961	23995	27.09.2021
58	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	3.	Ofis	780 / 60000	565	55966	24003	27.09.2021
59	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	3.	Ofis	868 / 60000	565	55967	24003	27.09.2021
60	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ²	3.	Ofis	590 / 60000	566	55968	24003	27.09.2021
61	EYG OFİS VE KONUT ANONİM ŞİRKETİ	3.	Ofis	576 / 60000	566	55969	23995	27.09.2021

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.09.2022 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde tapu kayıt belgelerinin birer sureti sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)
(21.06.2017 – 11582) (Tümü)



² Tapuda henüz şirketin eski unvanı olan EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. olarak kayıtlıdır. Şirket TTSG'de ilan edilecek esas sözleşme değişiklikleri ile "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alacaktır.

- Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ BÖLÜNMESİ VARDIR. 15/09/2021 TARİH 87214-71650 SAYILI YAZI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (21.09.2021 – 23431) (40, 41, 44, 47, 53 ve 61 Nolu BB)
- Yönetim Planı : 22/02/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (22.02.2016 – 3799) (Tümü)

Rehinler Bölümü:

40 ve 41 nolu bağımsız bölümler üzerinde

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 22.12.2017 tarih 22476 yevmiye no ile 1.0 dereceden 3.000.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

44, 47, 53 ve 61 nolu bağımsız bölümler üzerinde

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 08.12.2017 tarih 21464 yevmiye no ile 1.0 dereceden 10.260.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

45 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 14.01.2021 tarih 922 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.060.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

46 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 18.07.2017 tarih 12892 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.000.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

58 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 27.10.2017 tarih 18801 yevmiye no ile 1.0 dereceden 1.680.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

59 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 31.10.2017 tarih 18947 yevmiye no ile 1.0 dereceden 900.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

60 nolu bağımsız bölüm üzerinde

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 27.10.2017 tarih 18800 yevmiye no ile 1.0 dereceden 2.130.000,00 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

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

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı, cins değişikliği beyanları ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde,



devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

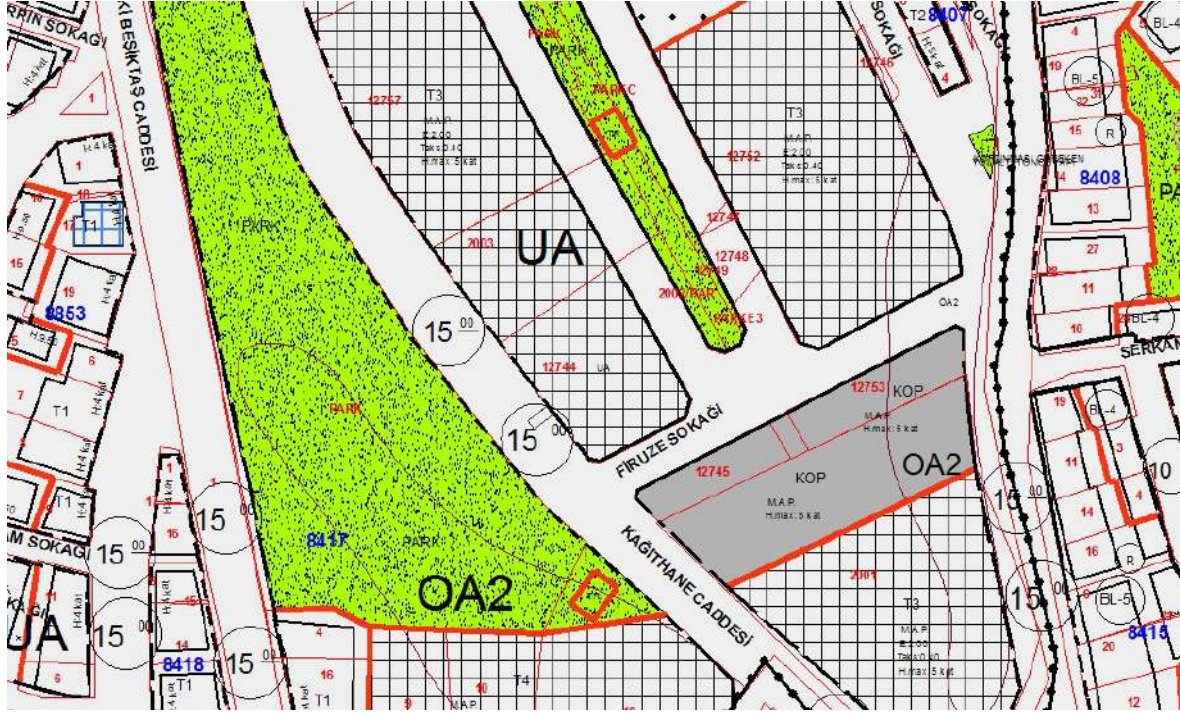
Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul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

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kağıthane Belediyesi'nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kaldığı ve yapılaşma koşullarının `Ayrık Nizam`, `Hmax: 5 Kat`, `TAKS: 0,40`, `Emsal: 2,00` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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



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

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Web Tapu sisteminde ve Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada bila tarih bila sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
YENİ YAPI RUHSATI (02.04.2014 - 3/35)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS (İŞYERİ) BİNASI	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26
YENİDEN RUHSATI (14.11.2014 - 10/33)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS VE İŞYERİ	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (29.03.2017 - 2/39)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M ²)
OFİS VE İŞYERİ	73	3.353,92
ORTAK ALAN		3.230,34
TOPLAM	73	6.584,26



invest

2022/3470

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mevcut malikleri adına 27.09.2021 tarihinde tescil edildiği, bu tarih sonrasında tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Kağıthane Caddesi üzerinde 12744 nolu parselde yer alan 11 kapı nolu Oficity Sitesi / A Ofis bünyesinde yer alan 11 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazın yakın çevresinde iş merkezleri, ticaret merkezleri, konut siteleri, 3 - 6 katlı konut amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Bölgedeki eski ve gecekondular niteliğindeki yapıların yerine son yıllarda yeni yapılar inşa edildiği gözlenmektedir. Gününbirlik ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde bulunan gayrimenkulün yakın çevresinde Kağıthane İlçe Emniyet Müdürlüğü, Kağıthane Tapu Müdürlüğü, Kağıthane Belediyesi, Hasbahçe Caddesi ve Çağlayan Adliyesi yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge topografik olarak eğimli ve bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım Cendere Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.





5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Oficity Sitesi, 12715, 12734, 12744, 12752, 12757 ve 2006 parseller üzerinde yer almakta olup konu taşınmazların yer aldığı Y Ofis 2.553,85 m² yüzölçümlü olan 12757 nolu parselde konumlanmaktadır.
- Bina, 4 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 4. ve 3. bodrum katlarında, bina ortak alanları; 2. bodrum katında, 5 adet dükkan, 2 adet ofis ve 1. bodrum katta konumlu olan dükkanlara ait depo alanları; 1. bodrum katında, 5 adet ofis, 2 adet depolu dükkan ve zemin katta konumlu dükkanlara ait depo alanları; zemin katında, bina girişi, 2 adet dükkan, 3 adet depolu dükkan ve 6 adet ofis; normal katlarında 12'şer adet ofis olmak üzere toplam 73 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi zemin kat seviyesinden ve batı cepheden sağlanmaktadır. Bina girişi ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Blokların dış cepheleri kompozit panel giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
40	2.	Ofis	54
41	2.	Ofis	54
44	2.	Ofis	52
45	2.	Ofis	47
46	2.	Ofis	46
47	2.	Ofis	51
53	3.	Ofis	54
58	3.	Ofis	46
59	3.	Ofis	51
60	3.	Ofis	35
61	3.	Ofis	33

- Taşınmazların bir kısmı kullanım fonksiyonları doğrultusunda tefriş edilmiş bir kısmı ise Shell&core haldedir. Taşınmaz bünyesindeki işyerlerinin kiralama ya da satışları genellikle Shell&core olarak yapılmaktadır. Bu sebeple taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi 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 ofis/büro olarak kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



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

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan 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 faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmuştur. 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. Bu yıl 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 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

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

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

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. 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 2022 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım 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. KAĞITHANE İLÇESİ

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksıSeyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

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

M7 Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinde, Merkez mahallesinden Kağıthane Deresi üzerinden geçmektedir. Bu hattın Çağlayan, Kağıthane ve Nurtepe istasyonları ilçe sınırları içindedir. İleriki yıllarda yapılması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçenin merkez mahallesinde cendere hattından geçmektedir. Proje aşamasındaki M34 (Hızray) Hattı için ilçenin Merkez mahallesinde bir istasyon yapılması planlanarak M11 ve M7 hattına entegrasyon sağlanması planlanmaktadır.



Seyrantepe Mahallesinde M2'nin deposu ve şube hattı için Seyrantepe istasyonu bulunmaktadır. İlerleyen yıllarda şube hattı Hamidiye Mahallesi'nden istasyon olacak şekilde geçip Alibeyköy Cep Otogarı'na uzatılması planlanmaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde A Blok'ta 3. normal katta konumlu, 66 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.750.000,-TL (26.515,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0531 382 82 82)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 2. normal katta konumlu, 62 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.600.000,-TL (25.806,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0541 806 22 07)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 9. normal katta konumlu, 126 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 2.900.000,-TL (23.015,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 50 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.500.000,-TL (30.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde İ Blok'ta 3. normal katta konumlu, 51 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 1.250.000,-TL (24.509,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 311 75 86)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Z Blok'ta 1. normal katta konumlu, 55 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 6.500,-TL (118,18-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 1. normal katta konumlu, 81 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 9.500,-TL (117,28-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0533 205 00 32)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde S Blok'ta 6. normal katta konumlu, 65 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 6.750,-TL (103,84-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 626 27 67)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde Y Blok'ta 1. normal katta konumlu, 72 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 7.400,-TL (102,77-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0530 110 92 00)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha



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

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

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

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

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m²)	66	62	126	50	51
İstenen Fiyat (TL)	1.750.000	1.600.000	2.900.000	1.500.000	1.250.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.697.500	1.552.000	2.842.000	1.455.000	1.212.500
Birim Değer (TL/m²)	25.720	25.032	22.556	29.100	23.775
Konum Düzeltmesi (%)	15%	10%	20%	0%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	60%	60%	65%	55%	65%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	10%	15%	0%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	80%	100%	55%	90%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	45.010	45.060	45.110	45.105	45.175
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	45.090				
SATILIK OFİS					



Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m²)	55	81	65	72
İstenen Fiyat (TL)	6.500	9.500	6.750	7.400
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.175	9.025	6.413	7.030
Birim Değer (TL/m²)	110	110	100	100
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	55%	55%	60%	60%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	15%	15%	20%	20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	70%	70%	80%	80%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	185	185	180	180
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	185			
KİRALIK OFİS				

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 40, 41, 44, 47, 53 ve 61 nolu bağımsız bölümler EYG Ofis ve Konut Yapı A.Ş., 45, 46, 58, 59 ve 60 nolu bağımsız bölümler EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına kayıtlı olup malik bazında toplam değerler tablonun alt kısmında belirtilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
40	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
41	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
44	Ofis	45.090	185	52	2.350.000	9.600
45	Ofis	45.090	185	47	2.100.000	8.700
46	Ofis	45.090	185	46	2.050.000	8.500
47	Ofis	45.090	185	51	2.300.000	9.450
53	Ofis	45.090	185	54	2.450.000	10.000
58	Ofis	45.090	185	46	2.050.000	8.500
59	Ofis	45.090	185	51	2.300.000	9.450
60	Ofis	45.090	185	35	1.600.000	6.500
61	Ofis	45.090	185	33	1.500.000	6.100
TOPLAM				523	23.600.000	96.800

EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş.
 MÜLKİYETİNDEKİLER
 EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.)
 MÜLKİYETİNDEKİLER
 TOPLAM

298	13.500.000	55.150
225	10.100.000	41.650
523	23.600.000	96.800



8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 2	5.500	66.000	1.600.000	0,04
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
40	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
41	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
44	Ofis	52	0,04	9.600	115.200	2.880.000
45	Ofis	47	0,04	8.700	104.400	2.610.000
46	Ofis	46	0,04	8.500	102.000	2.550.000
47	Ofis	51	0,04	9.450	113.400	2.835.000
53	Ofis	54	0,04	10.000	120.000	3.000.000
58	Ofis	46	0,04	8.500	102.000	2.550.000
59	Ofis	51	0,04	9.450	113.400	2.835.000
60	Ofis	35	0,04	6.500	78.000	1.950.000
61	Ofis	33	0,04	6.100	73.200	1.830.000
TOPLAM				96.800	1.161.600	29.040.000

EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİLER	55.150	661.800	16.545.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.) MÜLKİYETİNDEKİLER	41.650	499.800	12.495.000
TOPLAM	96.800	1.161.600	29.040.000

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

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



gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	23.600.000
Gelir Yaklaşımı	29.040.000
Uyumlaştırılmış Değer	23.600.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **23.600.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 96.800 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.161.600 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında ya da başka bir amaçla hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 11 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

12744 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.600.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	27.848.000,-TL

Taşınmazların mülkiyetleri 2 farklı firmaya ait olup firmalara göre değerlerin dağılımları ise aşağıdaki gibidir.

FİRMA	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
EYG OFİS VE KONUT YAPI A.Ş.	13.500.000	15.930.000
EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş. (EYG GYO A.Ş.)	10.100.000	11.918.000
TOPLAM	23.600.000	27.848.000

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 tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 08 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)



invest

2022/3470

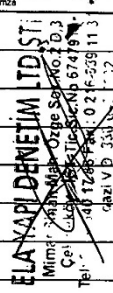
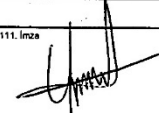
e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
Statik	YILMAZ YAVUZ DOĞMUŞ	46207487208	224708452	YAKACIK YENİ MAH. YAKAKENT CAD. YAKAKENT SİT BİTESİ ORKIDE BLOK NO: 24D İÇ KAPI NO: 37 KARTAL / İSTANBUL	 ELAYAPI DENETİM İDİST Mimar: Yılmaz Yavuz Doğmuş / D.3 Çel. Çıkış No: 67479 Adı: 124844440 / 02.16.2017 dağıtım: 12
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		107. Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no BARİŞ YILMAZ, 20135571688	108. Vergi kimlik no 3300462502	110. Adres MİMAR SİNAN MAH. ÖZGE SK. NO: 2B İÇ KAPI NO: 2 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	111. İmza 
		109. İzin belge no ve sınıfı 942			
Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı BARBAROS MEHMET SAĞDIC		113. T.C. kimlik no 11668352044	114. Oda sicil no 8304	115. Adres ZEYTLİK MAH. YAKUT SK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 7 BAKIRKÖY / İSTANBUL	116. İmza 
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no S34D73C481B84	118. Firma / Kuruluş adı PROKERK İNŞAAT MÜHENDİSLİK	119. EKB uzmanı adı ve soyadı MÜJGAN KEPÇEOĞLU	120. EKB uzmanı sertifika no EMO-34-0104	121. Enerji Performans sınıfı B	122. Sere gazı emisyon sınıfı C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB sertifikası no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. EKB no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127. Değer (TL) 216909	128. Makbuz tarihi 20.02.2017	129. Makbuz numarası 3747086	
130. Diğer Hususlar					
21/02/2017 TARİHİ, 2017/E.20170098551 SAYILI İSKİ YAZISI, 16/10/2016 TARİHİ, 2016/E.554/8663 SAYILI SGK YAZISI, 22/02/2017 TARİHİ, 2017/5099 SAYILI HİSAR VERGİ DAİRESİ ALINDI YAZISI, 17/02/2017 TARİHİ, 2017/6288-6289 SAYILI RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ ASANSÖR TESİS BELGELERİ, 08/03/2017 TARİHİ, 2017/15743 SAYILI BEDAŞ TRAFİK YAZISI, 20/02/2014 TARİHİ, 2014/3D473C481B84 SAYILI ENERJİ KİMLİK BELGESİ, 15/12/2016 TARİHİ, 2016/4060 HARİTA MÜHENDİSLİK RÖPERLİ KROKİ, 07/03/2014 TARİHİ, 2014/4060 SAYILI ONAYLI MİMARİ PROJE.					
Yapı sahibinin 21.03.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağım bölümleri de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih DOĞUKAN YILMAZ MAKİNA MÜHENDİSİ 26611559208 21.03.2017		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih NEDİM ÇALIKOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ 36506173078 21.03.2017		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih BEKİR ŞENTÜRK YAPI DENETİM İDİST 13604447942 21.03.2017	
124. Belgeyi tebliğ eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 26789567598 21.03.2017		125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür ÖMER KIR TEKNİK BAŞKAN YERİNCİSİ 27814874440 21.03.2017			
		 Cihan TEMİZ Jeoloji Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürü 36202350			



invest

2022/3470

FD-35

T

Yapı Denetimi					
95. Adı soyadı	96. TC kimlik no	97. Oda sicil no / Denetim belge no	98. Adresi	99. İmza	
Mimar				ELA YAPI DENETİM A.Ş. Mimar Sinan Mah. Özge Sok. No:2/5.3 Çekmeköy / İST. T.C. Sicil No: 874791 Teli: 0216 546 3300 Faks: 0216 546 3802 Şişli V.P. 330 046 2802	
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu 100. Kuruluşun adı ELA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 101. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. BARIŞ YILMAZ 20135571688 102. Vergi kimlik no. 3300462502 103. İzin belge no ve sınıfı 942 104. Adres MERKEZ MAHALLESİ ÖZGE SOKAK NO 2 KAT:1 D:4 ÇEKMEKÖY 105. İmza					
Ruhsat ile ilgili Mühümler 106. Gelirin muhteyesi 107. Mühür tarihi 108. Mühür no. 6306 SAYILI KANUN 109. Tutarı (TL)				Toprak Bilgileri 110. Dolgu miktarı(m3) 111. Kazı miktarı(m3) 112. Kullanılmayan kazı miktarı(m3) 4100 113. Kullanılmayan kazının düşüleceği yer	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluktur ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan diğer hükümler içinde işçilere başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen Ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET DOĞAN TEKNİK ELEMAN 11725785988		115. Kontrol eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET DOĞAN TEKNİK RUHSAT ŞEFİ 20135571688		116. Onaylayan teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür DAVUT PARALI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 2879567598	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler 118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 121. İnşaat başlama tarihi .../.../20...					
Vize Kontrolü 122. Vize adı 123. Kontrol tarihi 124. Fenni mesullerinin adı, soyadı, imzası 125. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası 126. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası					
1. Toprak	.../.../20...				
2. Zemin ayıklayıcı	.../.../20...				
3. Temel	.../.../20...				
4. Bodrum	.../.../20...				
5. Subasman	.../.../20...				
6. Kat	.../.../20...				
7. Çatı	.../.../20...				
8. Su yalıtımı	.../.../20...				
9. Isı yalıtımı	.../.../20...				
10. Kanalizasyon/Fosseptik	.../.../20...				
11. Mekanik tesisat	.../.../20...				
12. Elektrik tesisatı	.../.../20...				
127. Diğer Hususlar KAGITHANE CADDESİ, 11 DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,7,8,9 İÇ KAPILARLI KAGITHANE CADDESİ, 11A DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,10,11,12,23,45,56,7,8,9 İÇ KAPILARLI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM: 72 İÇ KAPI)					



invest

2022/3470

T

YAPI RUHSATI										105913727	
1. Ruhsat Veren Kurum: KAGITHANE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 14/11/2014		10. Ruhsat no: 10133	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KAGITHANE				11. Gözlenim				11. İlk ruhsat tarihi: 02.04.2014		12. İlk ruhsat no: 335	
Bucak: KAGITHANE BELEDİYESİ				12. Kullanım değişikliği				13. İmar planı onay tarihi: 20.07.2011		14. İmar durumu no: 7999	
Mahalle: MERKEZ				13. Fosseapik				15. İmar durumu no: 7999		16. Zemin etüdü onay tarihi: 03.01.2014	
Meydan/bulvar/caddesokak/köme adı: KAGITHANE CAD.				14. Mekanik tesisat				17. Parselasyon plan onay tarihi: 04.11.2013		18. Parselin kullanma amacı: TİCARET	
Caddesokak/köme adı: 121				15. Elektrik tesisatı				19. Parselin alanı(m ²): 1308.45		20. Tapu tescil belgesi tarihi: 04.11.2013	
Site adı: A OFİS				16. İsm değişikliği				21. Tapu tescil belgesi no: 18816		22. Tapu tescil belgesi no: 18816	
3. Parça No: 13				17. Tesisat döner				23. ÇED raporu onay tarihi: 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 14/11/2014		27. Ruhsatın geçerlik tarihi: 14/11/2014	
4. Ada No: 12744				18. Bahçe duvarı							
5. Parçesiz bölüm no: 7											
6. Blok No: 13											
7. Bağimsız bölüm no: 13											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERGİN BALTACI, VESTA ÇELİK İBİ SAN. VE TİC. A.Ş., 1817330050				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA YILMAZ, DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4807974666				42. Adı soyadı, unvanı: SÜLEYMAN EMRE ERDAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
29. Vergi kimlik no: 33				33. Oda sicil no: 509904				43. TC kimlik no: 15647542858			
30. Adres: GAYRETPEPE MAH. YILDIZ POSTA CAD. AKIN SİTELERİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 1825000001 İSTANBUL				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAĞDADIÇI KUR.				44. Oda sicil no: 83001			
31. İnşa				35. Vergi kimlik no: 2700498638				45. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
36. Södeleme tarihi: 07.05.2013				37. Södeleme tarihi: 07.05.2013				46. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
38. Södeleme tarihi: 07.05.2013				39. Södeleme tarihi: 07.05.2013				47. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
40. Sicile ovası adres: KAGITHANE MAH. 3. BLOK NO: 22 İÇ KAPI NO: 1				41. Södeleme tarihi: 07.05.2013				48. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
49. İnşa				50. Södeleme tarihi: 07.05.2013				51. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
52. Södeleme tarihi: 07.05.2013				53. Södeleme tarihi: 07.05.2013				54. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
55. Södeleme tarihi: 07.05.2013				56. Södeleme tarihi: 07.05.2013				57. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
58. Södeleme tarihi: 07.05.2013				59. Södeleme tarihi: 07.05.2013				60. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
61. Södeleme tarihi: 07.05.2013				62. Södeleme tarihi: 07.05.2013				63. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
64. Södeleme tarihi: 07.05.2013				65. Södeleme tarihi: 07.05.2013				66. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
67. Södeleme tarihi: 07.05.2013				68. Södeleme tarihi: 07.05.2013				69. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
70. Södeleme tarihi: 07.05.2013				71. Södeleme tarihi: 07.05.2013				72. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
73. Södeleme tarihi: 07.05.2013				74. Södeleme tarihi: 07.05.2013				75. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
76. Södeleme tarihi: 07.05.2013				77. Södeleme tarihi: 07.05.2013				78. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
79. Södeleme tarihi: 07.05.2013				80. Södeleme tarihi: 07.05.2013				81. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
82. Södeleme tarihi: 07.05.2013				83. Södeleme tarihi: 07.05.2013				84. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
85. Södeleme tarihi: 07.05.2013				86. Södeleme tarihi: 07.05.2013				87. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
88. Södeleme tarihi: 07.05.2013				89. Södeleme tarihi: 07.05.2013				90. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
91. Södeleme tarihi: 07.05.2013				92. Södeleme tarihi: 07.05.2013				93. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
94. Södeleme tarihi: 07.05.2013				95. Södeleme tarihi: 07.05.2013				96. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
97. Södeleme tarihi: 07.05.2013				98. Södeleme tarihi: 07.05.2013				99. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
100. Södeleme tarihi: 07.05.2013				101. Södeleme tarihi: 07.05.2013				102. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
103. Södeleme tarihi: 07.05.2013				104. Södeleme tarihi: 07.05.2013				105. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
106. Södeleme tarihi: 07.05.2013				107. Södeleme tarihi: 07.05.2013				108. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
109. Södeleme tarihi: 07.05.2013				110. Södeleme tarihi: 07.05.2013				111. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
112. Södeleme tarihi: 07.05.2013				113. Södeleme tarihi: 07.05.2013				114. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
115. Södeleme tarihi: 07.05.2013				116. Södeleme tarihi: 07.05.2013				117. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
118. Södeleme tarihi: 07.05.2013				119. Södeleme tarihi: 07.05.2013				120. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
121. Södeleme tarihi: 07.05.2013				122. Södeleme tarihi: 07.05.2013				123. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
124. Södeleme tarihi: 07.05.2013				125. Södeleme tarihi: 07.05.2013				126. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
127. Södeleme tarihi: 07.05.2013				128. Södeleme tarihi: 07.05.2013				129. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
130. Södeleme tarihi: 07.05.2013				131. Södeleme tarihi: 07.05.2013				132. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
133. Södeleme tarihi: 07.05.2013				134. Södeleme tarihi: 07.05.2013				135. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
136. Södeleme tarihi: 07.05.2013				137. Södeleme tarihi: 07.05.2013				138. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
139. Södeleme tarihi: 07.05.2013				140. Södeleme tarihi: 07.05.2013				141. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
142. Södeleme tarihi: 07.05.2013				143. Södeleme tarihi: 07.05.2013				144. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
145. Södeleme tarihi: 07.05.2013				146. Södeleme tarihi: 07.05.2013				147. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
148. Södeleme tarihi: 07.05.2013				149. Södeleme tarihi: 07.05.2013				150. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
151. Södeleme tarihi: 07.05.2013				152. Södeleme tarihi: 07.05.2013				153. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
154. Södeleme tarihi: 07.05.2013				155. Södeleme tarihi: 07.05.2013				156. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
157. Södeleme tarihi: 07.05.2013				158. Södeleme tarihi: 07.05.2013				159. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
160. Södeleme tarihi: 07.05.2013				161. Södeleme tarihi: 07.05.2013				162. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
163. Södeleme tarihi: 07.05.2013				164. Södeleme tarihi: 07.05.2013				165. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
166. Södeleme tarihi: 07.05.2013				167. Södeleme tarihi: 07.05.2013				168. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
169. Södeleme tarihi: 07.05.2013				170. Södeleme tarihi: 07.05.2013				171. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
172. Södeleme tarihi: 07.05.2013				173. Södeleme tarihi: 07.05.2013				174. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
175. Södeleme tarihi: 07.05.2013				176. Södeleme tarihi: 07.05.2013				177. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
178. Södeleme tarihi: 07.05.2013				179. Södeleme tarihi: 07.05.2013				180. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
181. Södeleme tarihi: 07.05.2013				182. Södeleme tarihi: 07.05.2013				183. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
184. Södeleme tarihi: 07.05.2013				185. Södeleme tarihi: 07.05.2013				186. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
187. Södeleme tarihi: 07.05.2013				188. Södeleme tarihi: 07.05.2013				189. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
190. Södeleme tarihi: 07.05.2013				191. Södeleme tarihi: 07.05.2013				192. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
193. Södeleme tarihi: 07.05.2013				194. Södeleme tarihi: 07.05.2013				195. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
196. Södeleme tarihi: 07.05.2013				197. Södeleme tarihi: 07.05.2013				198. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
199. Södeleme tarihi: 07.05.2013				200. Södeleme tarihi: 07.05.2013				201. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
202. Södeleme tarihi: 07.05.2013				203. Södeleme tarihi: 07.05.2013				204. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
205. Södeleme tarihi: 07.05.2013				206. Södeleme tarihi: 07.05.2013				207. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
208. Södeleme tarihi: 07.05.2013				209. Södeleme tarihi: 07.05.2013				210. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
211. Södeleme tarihi: 07.05.2013				212. Södeleme tarihi: 07.05.2013				213. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
214. Södeleme tarihi: 07.05.2013				215. Södeleme tarihi: 07.05.2013				216. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
217. Södeleme tarihi: 07.05.2013				218. Södeleme tarihi: 07.05.2013				219. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
220. Södeleme tarihi: 07.05.2013				221. Södeleme tarihi: 07.05.2013				222. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
223. Södeleme tarihi: 07.05.2013				224. Södeleme tarihi: 07.05.2013				225. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
226. Södeleme tarihi: 07.05.2013				227. Södeleme tarihi: 07.05.2013				228. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
229. Södeleme tarihi: 07.05.2013				230. Södeleme tarihi: 07.05.2013				231. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
232. Södeleme tarihi: 07.05.2013				233. Södeleme tarihi: 07.05.2013				234. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
235. Södeleme tarihi: 07.05.2013				236. Södeleme tarihi: 07.05.2013				237. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
238. Södeleme tarihi: 07.05.2013				239. Södeleme tarihi: 07.05.2013				240. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
241. Södeleme tarihi: 07.05.2013				242. Södeleme tarihi: 07.05.2013				243. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
244. Södeleme tarihi: 07.05.2013				245. Södeleme tarihi: 07.05.2013				246. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
247. Södeleme tarihi: 07.05.2013				248. Södeleme tarihi: 07.05.2013				249. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
250. Södeleme tarihi: 07.05.2013				251. Södeleme tarihi: 07.05.2013				252. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
253. Södeleme tarihi: 07.05.2013				254. Södeleme tarihi: 07.05.2013				255. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
256. Södeleme tarihi: 07.05.2013				257. Södeleme tarihi: 07.05.2013				258. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
259. Södeleme tarihi: 07.05.2013				260. Södeleme tarihi: 07.05.2013				261. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
262. Södeleme tarihi: 07.05.2013				263. Södeleme tarihi: 07.05.2013				264. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
265. Södeleme tarihi: 07.05.2013				266. Södeleme tarihi: 07.05.2013				267. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
268. Södeleme tarihi: 07.05.2013				269. Södeleme tarihi: 07.05.2013				270. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
271. Södeleme tarihi: 07.05.2013				272. Södeleme tarihi: 07.05.2013				273. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
274. Södeleme tarihi: 07.05.2013				275. Södeleme tarihi: 07.05.2013				276. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
277. Södeleme tarihi: 07.05.2013				278. Södeleme tarihi: 07.05.2013				279. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
280. Södeleme tarihi: 07.05.2013				281. Södeleme tarihi: 07.05.2013				282. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
283. Södeleme tarihi: 07.05.2013				284. Södeleme tarihi: 07.05.2013				285. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
286. Södeleme tarihi: 07.05.2013				287. Södeleme tarihi: 07.05.2013				288. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
289. Södeleme tarihi: 07.05.2013				290. Södeleme tarihi: 07.05.2013				291. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
292. Södeleme tarihi: 07.05.2013				293. Södeleme tarihi: 07.05.2013				294. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
295. Södeleme tarihi: 07.05.2013				296. Södeleme tarihi: 07.05.2013				297. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
298. Södeleme tarihi: 07.05.2013				299. Södeleme tarihi: 07.05.2013				300. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
301. Södeleme tarihi: 07.05.2013				302. Södeleme tarihi: 07.05.2013				303. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
304. Södeleme tarihi: 07.05.2013				305. Södeleme tarihi: 07.05.2013				306. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
307. Södeleme tarihi: 07.05.2013				308. Södeleme tarihi: 07.05.2013				309. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
310. Södeleme tarihi: 07.05.2013				311. Södeleme tarihi: 07.05.2013				312. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
313. Södeleme tarihi: 07.05.2013				314. Södeleme tarihi: 07.05.2013				315. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
316. Södeleme tarihi: 07.05.2013				317. Södeleme tarihi: 07.05.2013				318. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
319. Södeleme tarihi: 07.05.2013				320. Södeleme tarihi: 07.05.2013				321. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
322. Södeleme tarihi: 07.05.2013				323. Södeleme tarihi: 07.05.2013				324. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
325. Södeleme tarihi: 07.05.2013				326. Södeleme tarihi: 07.05.2013				327. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
328. Södeleme tarihi: 07.05.2013				329. Södeleme tarihi: 07.05.2013				330. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
331. Södeleme tarihi: 07.05.2013				332. Södeleme tarihi: 07.05.2013				333. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
334. Södeleme tarihi: 07.05.2013				335. Södeleme tarihi: 07.05.2013				336. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
337. Södeleme tarihi: 07.05.2013				338. Södeleme tarihi: 07.05.2013				339. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
340. Södeleme tarihi: 07.05.2013				341. Södeleme tarihi: 07.05.2013				342. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
343. Södeleme tarihi: 07.05.2013				344. Södeleme tarihi: 07.05.2013				345. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
346. Södeleme tarihi: 07.05.2013				347. Södeleme tarihi: 07.05.2013				348. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
349. Södeleme tarihi: 07.05.2013				350. Södeleme tarihi: 07.05.2013				351. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
352. Södeleme tarihi: 07.05.2013				353. Södeleme tarihi: 07.05.2013				354. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
355. Södeleme tarihi: 07.05.2013				356. Södeleme tarihi: 07.05.2013				357. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
358. Södeleme tarihi: 07.05.2013				359. Södeleme tarihi: 07.05.2013				360. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
361. Södeleme tarihi: 07.05.2013				362. Södeleme tarihi: 07.05.2013				363. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
364. Södeleme tarihi: 07.05.2013				365. Södeleme tarihi: 07.05.2013				366. Södeleme tarihi: 26.02.2014			
367. Södeleme tarihi: 07.05.2013				368. Södeleme tarihi: 07.05.2013				369. Södeleme tarihi: 26.02.2014			