

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE YER ALAN
İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİNDE
605 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR NO	ISGY-1910117
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİNDE YER ALAN 605 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	MALTEPE MAHALLESİ ASKERİ FIRIN ÇIKMAZI SOKAK NO:1 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi (kopya)
- Ek 3** - 605 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya) -Enerji Kimlik Belgesi
- Ek 7** - Tapu belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 9** - İpotek Bilgilendirme Yazıları

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Topkapı İnistanbul Projesinde müşteri tarafından ibraz edilen 05.11.2019 tarihli stok listelerinde bulunan 605 adet bağımsız bölümün anahtar teslim durumundaki değerinin ve mevcut durum değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan Topkapı İstanbul Projesinde müşteri tarafından ibraz edilen 05.11.2019 tarihli stok listelerinde bulunan yer alan 605 adet bağımsız bölümün anahtar teslim pazar değerinin ve mevcut durum değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-1910117 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN rapor hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme işleminde görev almıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 05.11.2019 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 605 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Parsel üzerinde 2741 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Oluşan bağımsız bölümlerin mülkiyetleri 1/2 hisse Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş., 1/2 hisse İş GYO A.Ş.'ye aittir. Hali hazırda müşteri tarafından ibraz edilen 05.11.2019 tarihli stok listesine göre İş GYO A.Ş.'nin stoklarında 605 adet bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir. Bu 605 adet bağımsız bölümün 6 adedinin tam mülkiyeti İş GYO A.Ş. de olup kalan 599 adedinde 1/2 hisseye sahiptir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Tarafımıza, tüm bağımsız bölümlere ilişkin tapu senetleri iletilmiş olup bu tapu senetleri rapor ekinde yer verilmiş olup değerlendirme dikkate alınmamış stoklarda yer alan 605 adet dikkate alınmıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıda bilgileri verilen değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1705002	ISGY-1710003	ISGY-1810040
Rapor Tarihi	23.06.2017	28.12.2017	21.12.2018
Rapor Konusu	İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ (2905 ADA 17 PARSEL)	İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ (2905 ADA 17 PARSEL)	İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ (2905 ADA 17 PARSEL)
Raporu Hazırlayanlar	ONUR ÖZGÜR EREN KURT	ONUR ÖZGÜR EREN KURT	ONUR ÖZGÜR EREN KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	396.716.000	511.500.500	1.338.444.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ZEYTİNBURNU
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MERKEZEFENDİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2905
Parsel No	:	17
Alanı	:	80.239,89 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Yevmiye No	:	11478
Blok No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Kat No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Bağ. Böl. No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Niteliği	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Arsa Payı	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Cilt No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Sayfa No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Tapu Tarihi	:	21.09.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri İş GYO tarafından Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden dijital ortamda 31.12.2019 tarihinde temin edilmiş ve tarafımıza dijital ortamda iletilmiştir. Dijital ortamda iletilen tapu kayıtları incelenmiş ve her birinin üzerinde müşterek ipotek bulunduğu görülmüştür. Bu kayıtların toplam sayfa sayısı 29.930 sayfadır. Tapu kayıtlarının sayfa adedi olarak oldukça fazla sayıya sahip olması nedeniyle bu belgeler rapor ekinde çıktı olarak eklenmemiş, dijital ortamda muhafaza edilerek şirkete de dijital ortamda iletilmiştir. Her bir bloktan örnek olarak bir bağımsız bölümün tapu kaydı alınmış ve rapor ekinde sunulmuştur.

Takyidat bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde bazı bağımsız bölümler üzerinde ipotekler bulunduğu görülmüştür. Konuyla ilgili olarak tarafımıza, İş GYO' dan 31.12.2019 tarihli yazı iletilmiştir.

İlgili yazıda şu açıklamaya yer verilmiştir;

"Mülkiyetinin %50'si şirketimize, %50'si de Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 17 no'lu Parsel'de kayıtlı arsamız üzerine proje geliştirilerek, ön ödemeli konut satış yönetmeliği çerçevesinde satışlar gerçekleştirilmektedir. Projede 2741 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, müşterilerimize daire teslimleri ve kat irtifaklı tapu devirleri yapılmaya başlanmıştır. 31.12.2019 tarihi itibari ile stoklarımızda kalan bağımsız bölümün sayısı 605 adet olup, bağımsız bölüm detayları ekte iletilmiştir.

605 adet bağımsız bölüm içerisinde satışı gerçekleşmemiş olan 6 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu konutların %100 hissesi şirketimize aittir. Tüm hissesi şirketimize ait olan 6 adet bağımsız bölümün üzerinde hiçbir ipotek bulunmamakta olup detayını da aşağıda bilgilerinize sunarız.

Stoklarımızda kalan 605 adet bağımsız bölümün takyidatlarında görünen banka ipotekleri, müşterilerimizin kullanmış olduğu konut kredilerine ilişkindir. Başka bir deyişle bu kredi teminatlarının şirketimizle bir ilişkisi olmayıp, banka konut kredisi kullanan müşterilerimiz için bankaların tapu devrinden önce tapuya şerh etmesi sebebi ile konulan ipotek bedelleridir."

Taşınmazlardan 599 adedi hisseli mülkiyetli olup diğer hissedar olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş hisseleri üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Lehine, 19/09/2014 tarih, 11394 yevmiye ile 300.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

BEYANLAR

Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören Köyünün 12703 kütük sahifesine kayıtlıdır. Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören Köyünün 12704 kütük sahifesine kayıtlıdır. Söz konusu beyanlar parsel üzerinde daha önce yer alan ve fiili durumda yıkılmış olan binalar için konulmuştur. Devam eden projenin iskan almasıyla birlikte tapu müdürlüğü tarafından resen terkin edileceklerdir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanların taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Yönetim Planı Değişikliği: 05.12.2018 (06/12/2018 - 15831)

ŞERHLER

99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TEDAŞ lehine, 99 yılına 1 TL bedelle 8116-8117-8118 nolu T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı) (Başlama Tarihi: 31.10.2017 Süre:99 Yıl) (02.11.2017 - 12587) Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 2905 ada 17 parsel üzerinde 21.09.2018 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup A-B-C-D-E-F-G-H isimli bloklarda toplam 2741 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Oluşan bağımsız bölümlerin mülkiyetleri 1/2 hisse Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş., 1/2 hisse İş GYO A.Ş.' ye aittir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ve ekte sunulan 04.10.2019 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İstanbul Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2905 Ada, 17 Parsel sayılı gayrimenkul; 18.04.2011 tarih ile onanan 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planında; net parsel 2000 m²'den büyük olduğu için E=2.00'dir. Ayrık nizam, " Ticaret + Hizmet + Konut Alanında " kalmaktadır. Plan Notları rapor eklerinde verilmiştir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2905 ada 17 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde devam edilen projede yer alan değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

İLK (YENİ) YAPI RUHSATLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
A1	26.05.2015	40941	19	789	96.949,00
B2	26.05.2015	40941	20	541	77.270,00
C3	26.05.2015	40941	20	697	91.954,00
D4	26.05.2015	40941	20	546	76.115,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					342.288,00

1.TADİLAT YAPI RUHSATLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
A1	20.11.2015	85334	19	789	96.949,00
B2	20.11.2015	85334	20	541	77.270,00
C3	20.11.2015	85334	20	697	91.954,00
D4	20.11.2015	85334	20	546	76.115,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					342.288,00

2.TADİLAT YAPI RUHSATLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
A	25.04.2016	33413	21	334	34.847,00
B	25.04.2016	33413	21	455	77.699,00
C	14.12.2016	81434	21	354	40.379,00
D	14.12.2016	81435	21	592	69.242,00
E	14.12.2016	81436	21	237	55.539,00
F	14.12.2016	81437	21	167	46.437,00
D4	20.11.2015	85334	20	546	76.115,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					400.258,00

YAPI RUHSATLARININ SON DURUMU					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı (m ²)
A	25.04.2016	33413	21	334	34.847,00
B	25.04.2016	33413	21	455	77.699,00
C	14.12.2016	81434	21	354	40.379,00
D	14.12.2016	81435	21	592	69.242,00
E	14.12.2016	81436	21	237	55.539,00
F	14.12.2016	81437	21	167	46.437,00
G	30.06.2017	36810	21	420	42.241,00
H	30.06.2017	36811	20	182	33.371,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					399.755,00

Zeytinburnu Belediyesi'nde imar müdürlüğü dijital ortamda A blok 25.04.2016 tarih 33413 proje nolu tadilat projesi, B blok 25.04.2016 tarih 33413 proje nolu tadilat projesi, C blok 14.12.2016 tarih 81434 proje nolu tadilat projesi, D blok 14.12.2016 tarih 81435 proje nolu tadilat projesi, E blok 14.12.2016 tarih 81436 proje nolu tadilat projesi, F blok 14.12.2016 tarih 81437 proje nolu tadilat projesi, G blok 30.06.2017 tarih 36810 proje nolu tadilat projesi, H blok 30.06.2017 tarih 36811 proje nolu kat irtifakına esas tadilat projeleri incelenmiştir.

21-22-23.02.2018 Tarihli, C Sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup belgeler ektedir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın genel olarak geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak tamamlanmış olduğu görülmüştür. Parsel kendi içinde 4 ayrı etaba ayrılmış durumdadır. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projede G ve H blokları (4. kısım) dışında olan blokların inşaatı tamamlanmış ve hali hazırda oturma başlamıştır. 4. kısımda inşaat çalışmaları devam (kontroller yapılmakta ve peyzaj çalışmaları devam etmekte) etmektedir. Yine İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre bloklar 1.Etapta A-B-C-D Bloklar, 2.Etapta E-F-G Bloklar, 3.Etapta H-I-J Bloklar, 4.Etap ta K-L-M Bloklar olarak isimlendirilmişlerdir. Yapı ruhsatlarında belirtilmiş olan blok isimlerine karşılık gelen bloklar şu şekildedir; A Blok A Bloğa, B Blok B-C-D Bloğa, C Blok E Bloğa, D Blok G-F Bloğa, E Blok H-I Bloğa, F Blok J Bloğa, G Blok K-L Bloğa, H Blok M Bloğa denk düşmektedir.

BLOK İSİMLERİ					
Uygulama Projesi	Ruhsat Projesi	Etap (Proje Adı/ Satıştaki Adı)	Daire Adedi	Dükkan Adedi	Toplam
A BLOK	A BLOK	1. KISIM (GALA)	789	0	789
B BLOK	B BLOK 1.KISIM				
C BLOK	B BLOK 2.KISIM				
D BLOK	B BLOK 3.KISIM				
E BLOK	C BLOK	2. KISIM (LOKAL)	946	0	946
F BLOK	D BLOK 1. KISIM				
G BLOK	D BLOK 2. KISIM				
H BLOK	E BLOK	3. KISIM (HAYAT)	404	0	404
I BLOK	E BLOK				
J BLOK	F BLOK				
K BLOK	G BLOK	4. KISIM (KONSEPT)	585	17	602
L BLOK	G BLOK				
M BLOK	H BLOK				
		TOPLAM DAİRE ADEDİ	2724	17	2741

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Zinde Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 80.239,89 m² alana sahip 2905 ada 17 parsel üzerine inşa edilen ve yapı ruhsatlarına ve kurulmuş olan kat irtifakına göre 8 adet bloktan (A-B-C-D-E-F-G-H Bloktan) oluşan projede yer alan ve müşteri tarafından ibraz edilen 05.11.2019 tarihli stok listelerinde bulunan 605 adet bağımsız bölümdür.

Yapı ruhsatlarına göre: A Bloкта 334 adet, B Bloкта 455 adet, C Bloкта 354 adet, D Bloкта 592 adet, E Bloкта 237 adet, F Bloкта 167 adet, G Bloкта 420 adet, H Bloкта 182 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 2741 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Projede kat irtifakı tesis edilmiş durumdadır. Projede 4. kısım dışında inşaat tamamlanmış olup, oturma başlamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için iskan belgesi henüz alınmamış, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle inşaat seviyesi G ve H Blok haricinde %99, G ve H blok için ise %90 olarak kabul edilmiştir. 605 adet bağımsız bölümün bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Tabloda belirtilen brüt alanlar icmal listesinden alınmış satışa esas alanlardır.

BULUNDUĞU BLOK	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	DAİRE TİPİ ÖZET	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)
B	6	229	KONUT	3+1	84,00	102,40
B	17	438	KONUT	2+1	53,44	65,70
D	ZEMİN KAT	25	KONUT	1+1	26,72	34,2
D	5	218	KONUT	1+1	32,40	38,5
D	10	402	KONUT	2+1	43,60	53,6
E	ZEMİN KAT	4	KONUT	2+1	55,74	66,66
E	ZEMİN KAT	10	KONUT	3+1	89,90	107,25
E	ZEMİN KAT	12	KONUT	3+1	84,33	98,4
E	3	54	KONUT	2+1	55,74	66,66
E	7	107	KONUT	2+1	65,71	76,54
F	ZEMİN KAT	1	KONUT	3+1	103,14	121,77
F	ZEMİN KAT	3	KONUT	2+1	65,71	76,52
F	ZEMİN KAT	9	KONUT	2+1	74,38	88,44
F	2	34	KONUT	2+1	73,28	88,44
F	6	85	KONUT	2+1	47,07	55,42
F	7	93	KONUT	2+1	46,24	55,77
F	13	134	KONUT	2+1	47,07	55,42
G	ZEMİN KAT	1	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	ZEMİN KAT	3	KONUT	1+1	27,35	34,2
G	ZEMİN KAT	4	KONUT	1+1	27,06	33
G	ZEMİN KAT	5	KONUT	1+1	27,73	33
G	ZEMİN KAT	6	KONUT	1+1	27,06	34,2
G	ZEMİN KAT	7	KONUT	1+1	27,63	33,94
G	ZEMİN KAT	8	KONUT	1+1	27,06	33
G	ZEMİN KAT	9	KONUT	1+1	27,06	33
G	ZEMİN KAT	11	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	ZEMİN KAT	12	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	ZEMİN KAT	13	KONUT	1+1	27,06	33
G	ZEMİN KAT	14	KONUT	1+1	27,06	33
G	ZEMİN KAT	15	KONUT	1+1	27,73	33
G	ZEMİN KAT	16	KONUT	1+1	27,06	34,2
G	ZEMİN KAT	17	KONUT	1+1	27,63	33,94
G	ZEMİN KAT	18	KONUT	1+1	27,76	34,2
G	ZEMİN KAT	19	KONUT	1+1	27,76	34,2
G	ZEMİN KAT	020	KONUT	1+1	27,63	33,94
G	ZEMİN KAT	021	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	ZEMİN KAT	022	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	ZEMİN KAT	024	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	ZEMİN KAT	025	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	ZEMİN KAT	026	KONUT	1+1	27,63	33,94
G	1	027	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	1	028	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	1	029	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	1	030	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	1	031	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	1	032	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	1	033	KONUT	1+1	27,63	33,94
G	1	034	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	1	035	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	1	037	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	1	038	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	1	039	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	1	040	KONUT	1+1	27,06	33,00

G	1	041	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	1	042	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	1	043	KONUT	1+1	27,63	33,94
G	1	044	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	1	045	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	1	046	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	1	047	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	1	048	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	1	050	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	1	051	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	1	052	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	2	054	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	2	055	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	2	056	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	057	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	2	058	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	2	059	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	2	060	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	2	061	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	062	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	064	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	2	065	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	2	066	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	067	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	068	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	2	069	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	2	070	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	2	071	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	2	072	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	2	073	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	2	074	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	2	075	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	2	076	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	077	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	2	078	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	079	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	2	080	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	3	081	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	3	082	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	3	083	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	3	084	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	085	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	3	086	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	3	087	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	3	088	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	3	089	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	090	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	091	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	3	092	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	3	093	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	3	094	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	095	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	096	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	3	097	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	3	098	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	3	099	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	3	100	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	3	101	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	3	102	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	3	103	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	3	104	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	105	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	3	106	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	107	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	3	108	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	4	109	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	4	110	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	4	111	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	4	112	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	4	113	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	4	114	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	4	115	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	4	116	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	4	117	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	4	118	KONUT	1+1	27,06	33,00

G	4	119	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	4	120	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	4	121	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	4	122	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	4	123	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	4	124	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	4	125	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	4	126	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	4	127	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	4	128	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	4	129	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	4	130	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	4	131	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	4	132	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	4	134	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	4	135	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	4	136	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	5	137	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	5	138	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	5	139	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	5	140	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	141	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	5	142	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	5	143	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	5	144	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	5	145	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	146	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	147	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	5	148	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	5	149	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	5	150	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	151	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	152	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	5	153	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	5	154	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	5	155	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	5	156	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	5	157	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	5	158	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	5	159	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	5	160	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	161	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	5	162	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	163	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	5	164	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	6	165	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	6	166	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	6	167	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	6	168	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	169	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	6	170	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	6	171	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	6	172	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	6	173	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	174	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	175	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	6	176	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	6	177	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	6	178	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	179	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	180	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	6	181	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	6	182	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	6	183	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	6	184	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	6	185	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	6	186	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	6	187	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	6	188	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	189	KONUT	2+1	64,62	76,20
G	6	190	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	191	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	6	192	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	7	193	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	7	194	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	7	195	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	7	196	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	197	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	7	198	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	7	199	KONUT	1+1	27,06	34,20

G	7	200	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	7	201	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	202	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	204	KONUT	1+1	37,52	45,11
G	7	205	KONUT	1+1	36,01	41,99
G	7	206	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	207	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	208	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	7	209	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	7	210	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	7	211	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	7	212	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	7	213	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	7	214	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	7	215	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	7	216	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	218	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	219	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	7	220	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	8	221	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	8	222	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	8	223	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	8	224	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	8	225	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	8	226	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	8	227	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	8	228	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	8	229	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	8	230	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	8	231	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	8	232	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	8	233	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	8	234	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	8	235	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	8	236	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	8	237	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	8	238	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	8	239	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	8	240	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	9	241	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	9	242	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	9	243	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	9	244	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	9	245	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	9	246	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	9	247	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	9	248	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	9	249	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	9	250	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	9	251	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	9	252	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	9	253	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	9	254	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	9	255	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	9	256	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	9	257	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	9	258	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	9	259	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	9	260	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	10	261	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	10	262	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	10	263	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	10	264	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	10	265	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	10	266	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	10	267	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	10	268	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	10	269	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	10	270	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	10	271	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	10	272	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	10	273	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	10	274	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	10	275	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	10	276	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	10	277	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	10	278	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	10	279	KONUT	1+1	27,76	34,20

G	10	280	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	11	281	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	11	282	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	11	283	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	11	284	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	11	285	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	11	286	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	11	287	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	11	288	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	11	289	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	11	290	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	11	291	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	11	292	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	11	293	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	11	294	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	11	295	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	11	296	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	11	297	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	11	298	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	11	299	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	11	300	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	12	302	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	12	303	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	12	304	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	12	305	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	12	306	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	12	307	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	12	308	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	12	309	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	12	310	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	12	311	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	12	312	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	12	313	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	12	314	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	12	315	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	12	316	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	12	317	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	12	318	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	12	319	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	12	320	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	13	321	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	13	322	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	13	323	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	13	324	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	13	325	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	13	326	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	13	327	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	13	328	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	13	329	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	13	330	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	13	331	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	13	332	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	13	333	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	13	334	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	13	335	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	13	336	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	13	337	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	13	338	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	13	339	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	13	340	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	14	341	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	14	342	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	14	343	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	14	344	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	14	345	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	14	346	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	14	347	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	14	348	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	14	349	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	14	350	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	14	351	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	14	353	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	14	354	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	14	355	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	14	356	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	14	357	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	14	358	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	14	359	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	14	360	KONUT	2+1	47,07	56,70

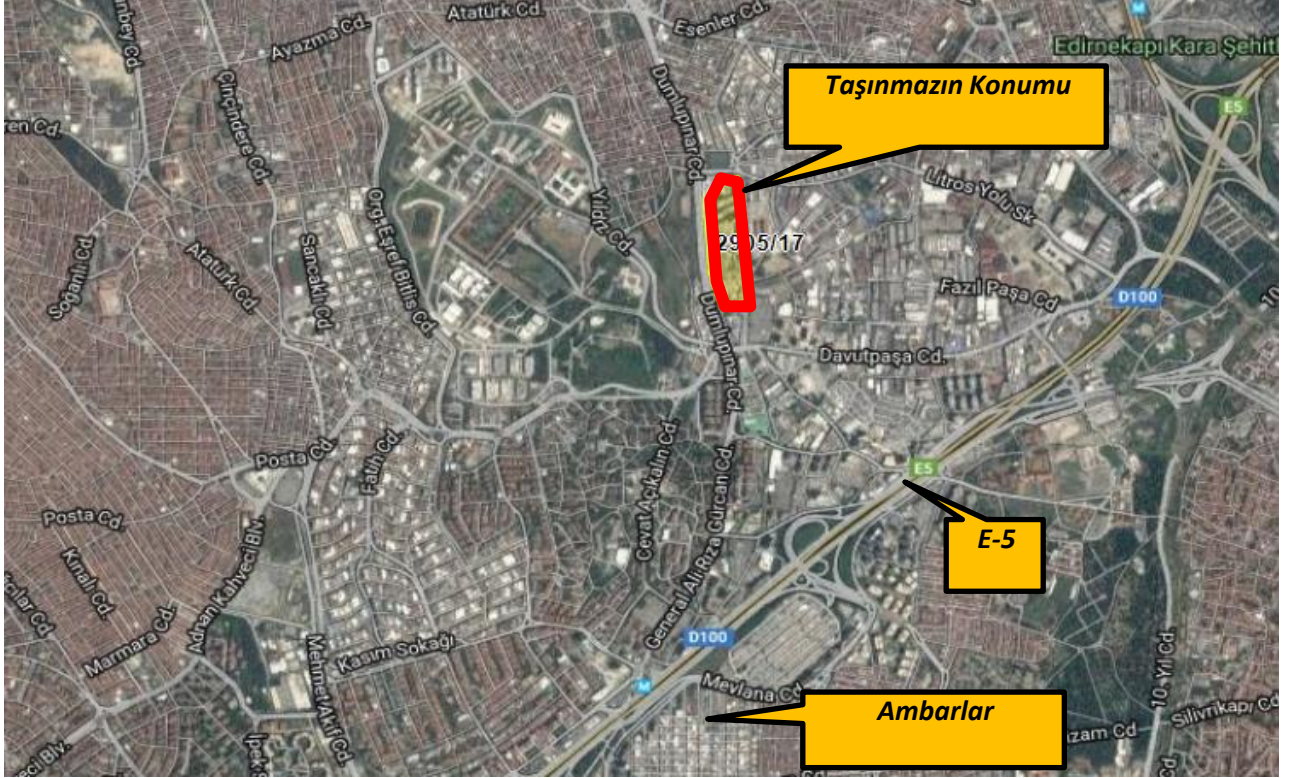
G	15	361	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	15	362	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	15	363	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	15	364	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	15	365	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	15	366	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	15	367	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	15	368	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	15	369	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	15	370	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	15	371	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	15	372	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	15	373	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	15	374	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	15	375	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	15	376	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	15	377	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	15	378	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	15	379	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	15	380	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	16	381	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	16	382	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	16	384	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	16	385	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	16	386	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	16	387	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	16	388	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	16	389	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	16	390	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	16	391	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	16	392	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	16	393	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	16	394	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	16	395	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	16	396	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	16	397	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	16	398	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	16	399	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	16	400	KONUT	2+1	47,07	56,70
G	17	401	KONUT	2+1	54,01	65,65
G	17	402	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	17	403	KONUT	1+1	27,35	34,20
G	17	404	KONUT	1+1	27,06	33,00
G	17	405	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	17	406	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	17	407	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	17	408	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	17	409	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	17	410	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	17	411	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	17	412	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	17	413	KONUT	1+1	27,06	34,20
G	17	414	KONUT	1+1	27,73	33,00
G	17	415	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	17	416	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	17	417	KONUT	2+1	47,07	54,70
G	17	418	KONUT	2+1	54,70	66,85
G	17	419	KONUT	1+1	27,76	34,20
G	17	420	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	ZEMİN KAT	001	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	ZEMİN KAT	002	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	ZEMİN KAT	003	KONUT	1+1	37,24	44,92
H	ZEMİN KAT	004	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	ZEMİN KAT	005	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	ZEMİN KAT	006	KONUT	1+1	27,77	34,80
H	1	007	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	1	008	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	1	009	KONUT	1+1	37,24	44,92
H	1	010	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	1	011	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	1	012	KONUT	1+1	27,77	34,80
H	2	013	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	2	014	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	2	015	KONUT	1+1	37,24	44,92
H	2	016	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	2	017	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	2	018	KONUT	1+1	27,77	34,80
H	2	019	KONUT	2+1	62,63	74,40
H	3	020	KONUT	2+1	47,07	56,70

H	3	021	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	3	022	KONUT	1+1	37,24	44,92
H	3	023	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	3	024	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	3	025	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	3	026	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	3	027	KONUT	2+1	42,25	50,70
H	3	028	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	3	029	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	3	030	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	3	031	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	3	032	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	3	033	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	3	034	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	3	035	KONUT	1+1	27,77	34,80
H	3	036	KONUT	2+1	62,63	74,40
H	4	037	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	4	038	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	4	039	KONUT	1+1	37,24	44,92
H	4	040	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	4	041	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	4	042	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	4	043	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	4	044	KONUT	2+1	42,25	50,70
H	4	045	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	4	046	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	4	047	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	4	048	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	4	049	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	4	050	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	4	051	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	4	052	KONUT	1+1	27,77	34,80
H	4	053	KONUT	2+1	62,63	74,40
H	5	054	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	5	055	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	5	057	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	5	058	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	5	059	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	5	060	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	5	061	KONUT	2+1	42,25	50,70
H	5	062	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	5	063	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	5	064	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	5	065	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	5	066	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	5	067	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	5	068	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	5	069	KONUT	1+1	27,77	34,80
H	5	070	KONUT	2+1	62,63	74,40
H	6	071	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	6	072	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	6	073	KONUT	1+1	37,24	44,92
H	6	074	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	6	075	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	6	076	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	6	077	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	6	078	KONUT	2+1	42,25	50,70
H	6	079	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	6	080	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	6	081	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	6	082	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	6	083	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	6	084	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	6	085	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	6	086	KONUT	1+1	27,77	34,80
H	6	087	KONUT	2+1	62,63	74,40
H	7	088	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	7	089	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	7	090	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	7	091	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	7	092	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	7	093	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	7	094	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	8	095	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	8	096	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	8	097	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	8	098	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	8	099	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	8	100	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	8	101	KONUT	2+1	43,22	53,09

H	9	102	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	9	103	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	9	104	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	9	105	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	9	106	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	9	107	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	9	108	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	9	109	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	10	110	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	10	111	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	10	112	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	10	113	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	10	114	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	10	115	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	10	116	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	10	117	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	11	118	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	11	119	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	11	120	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	11	121	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	11	122	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	11	123	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	11	124	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	11	125	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	12	126	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	12	127	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	12	128	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	12	129	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	12	130	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	12	131	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	12	132	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	12	133	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	13	134	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	13	135	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	13	136	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	13	137	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	13	138	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	13	139	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	13	140	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	14	141	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	14	142	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	14	143	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	14	144	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	14	145	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	14	146	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	14	147	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	14	148	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	14	149	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	15	150	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	15	151	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	15	152	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	15	153	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	15	154	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	15	155	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	15	156	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	15	157	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	16	158	KONUT	2+1	47,07	56,70
H	16	159	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	16	160	KONUT	1+1	28,59	35,10
H	16	161	KONUT	1+1	27,73	33,00
H	16	162	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	16	163	KONUT	1+1	27,06	34,20
H	16	164	KONUT	2+1	55,43	65,73
H	16	165	KONUT	2+1	43,22	53,09
H	ZEMİN + 1 KAT	166	İŞYERİ	İŞYERİ	155,44	171,79
H	ZEMİN + 1 KAT	167	İŞYERİ	İŞYERİ	161,95	172,85
H	ZEMİN KAT	168	İŞYERİ	İŞYERİ	38,90	42,46
H	ZEMİN + 1 KAT	169	İŞYERİ	İŞYERİ	152,92	164,53
H	ZEMİN KAT	170	İŞYERİ	İŞYERİ	35,47	38,69
H	ZEMİN KAT	171	İŞYERİ	İŞYERİ	549,05	597,45
H	ZEMİN + 1 KAT	172	İŞYERİ	İŞYERİ	203,22	221,40
H	ZEMİN KAT	173	İŞYERİ	İŞYERİ	88,98	95,53
H	ZEMİN KAT	174	İŞYERİ	İŞYERİ	83,63	88,84
H	ZEMİN KAT	175	İŞYERİ	İŞYERİ	88,89	96,20
H	ZEMİN + 1 KAT	176	İŞYERİ	İŞYERİ	180,69	194,61
H	ZEMİN KAT	177	İŞYERİ	İŞYERİ	64,85	70,56
H	ZEMİN + 1 KAT	178	İŞYERİ	İŞYERİ	177,36	188,63
H	ZEMİN KAT	179	İŞYERİ	İŞYERİ	60,99	65,78
H	ZEMİN + 1 KAT	180	İŞYERİ	İŞYERİ	140,21	152,00
H	ZEMİN KAT	181	İŞYERİ	İŞYERİ	28,72	32,91
H	1.BODRUM KAT	182	İŞYERİ	İŞYERİ	31,54	37,46
TOPLAM					22.297,89	26.831,85

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

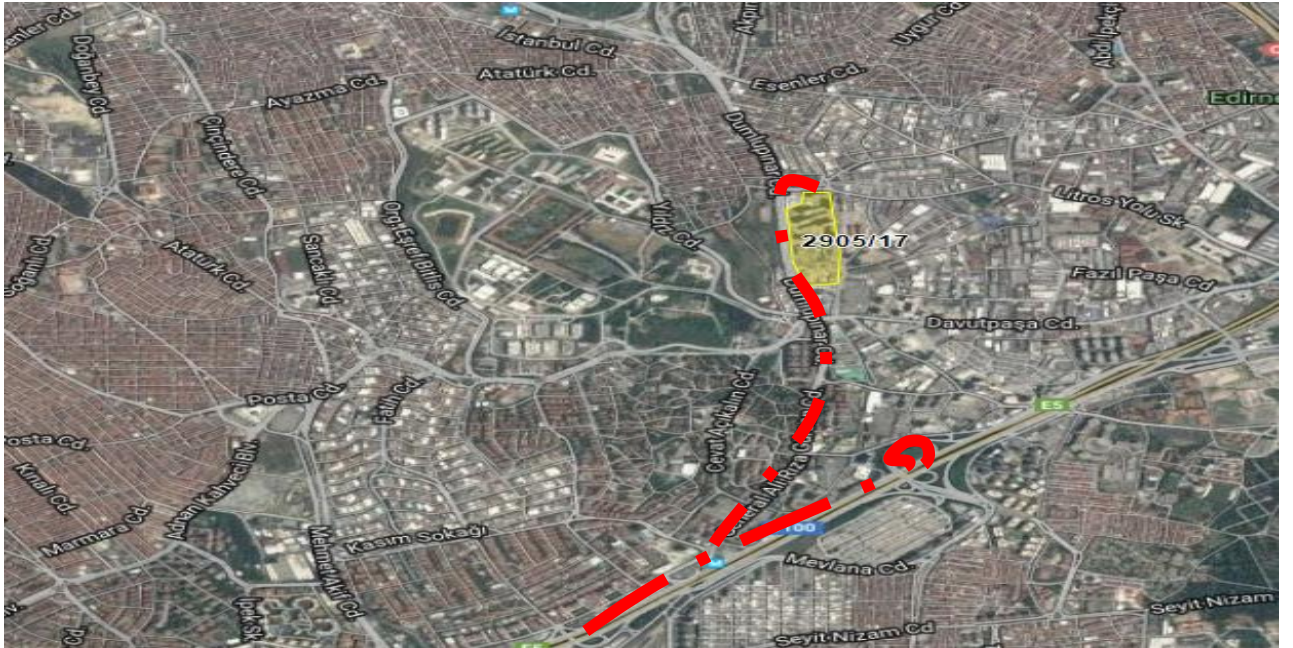
Taşınmaz konum olarak konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olan bölgede konumlanmıştır. Ayrıca bölgede işyerleri ve tesisler de bulunmaktadır. Yakın çevresinde Mercedes Tesisi, Akşam Gazetesi Tesisi, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu üzerinde Merter-Edirnekapı istikametinde deva ederken sağ kolda bulunan Davutpaşa tabelasından saptıktan yaklaşık 250 metre sonra kavşaktan dönülerek E-5 Karayolu altından geçilerek sırası ile Davutpaşa Caddesi ve Asker Fırını Sokak takip edilerek ulaşılmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu İstanbul Topkapı Projesi; 80.239,89 m² alan üzerine kurulmuş olan 8 bloktan (A-B-C-D-E-F-G-H Bloktan) ve 2.741 adet bağımsız bölümden (2.724 adet mesken ve 17 adet işyeri olmak üzere) oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlarını içeren kompleks yapılaşma inşa edilmektedir. Hali hazırda 4. kısım dışında inşaat tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.

Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler yapı ruhsatlarındaki bilgilere istinaden belirtilmiştir.

Blok Adı	Mesken Adedi	İşyeri Adedi	Mesken Alanı (m ²)	İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	334		14.347,94		20.499,06	34.847,00
B	455		31.991,70		45.707,30	77.699,00
C	354		15.967,00		24.412,00	40.379,00
D	592		26.008,46		43.233,54	69.242,00
E	237		21.998,24		33.540,76	55.539,00
F	167		15.653,72		30.783,28	46.437,00
G	420		16.904,84		25.336,16	42.241,00
H	165	17	7.132,05	2.366,53	23.872,42	33.371,00
TOPLAM	2724	17	150.003,95	2.366,53	247.384,52	399.755,00

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu İstanbul'un Avrupa yakasında, 12 km² yüzölçümüne sahip bir ilçedir. 13 mahallesi vardır. Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara denizine bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, Kuzeyinde Bayrampaşa, Batısında Güngören, Bakırköy, Güneyinde ise Marmara Deniziyle çevrilidir. 1953 yılına kadar doğusunda bulunan Fatih ile batısında bulunan Bakırköy ilçeleri tarafından yönetilmiş, 1953 yılında belediye olmuş ve 1957 yılında da İstanbul'un 14. İlçesi olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 284.935 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sosyal donatılı korunaklı proje içerisinde yer almaktadır.
- * Ana ulaşım arterine cepheli konumdadır.
- * Donatı alanlarına yakın olup, ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Gelişmekte olan bölgede bulunmaktadır.
- * Nitelikli bir proje olup kat irtifakı tesis edilmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Döviz kurundaki dalgalanmalar gayrimenkul alım satımlarını olumsuz etkilemektedir.
- * İskan belgeleri alınmamış Kat mülkiyetine henüz geçilmemiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

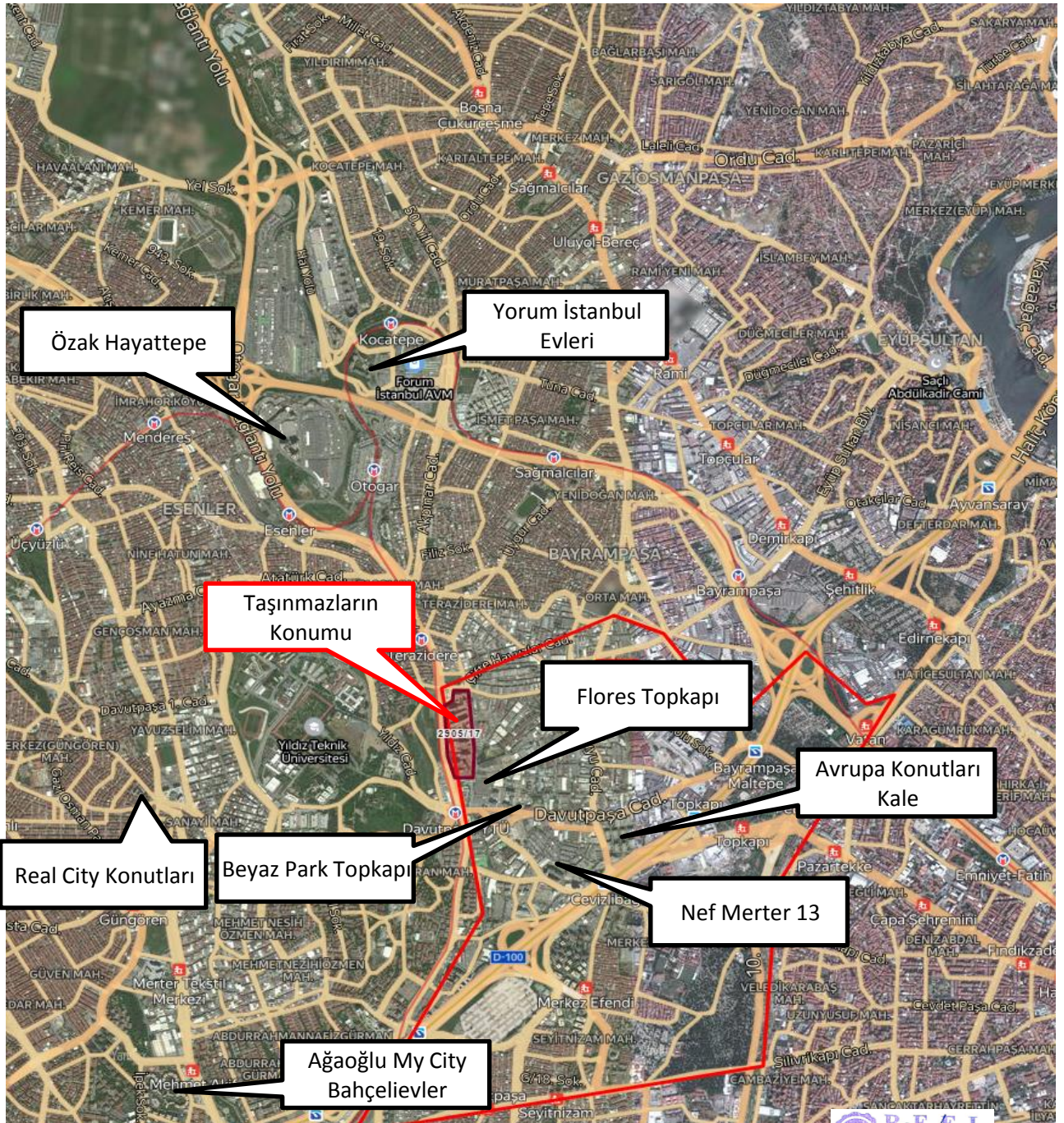
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- İstanbul Projesinde yer alan ve stoklarda bulunan 605 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık/Kiralık Konut Emsaller



EMSAL BİLGİLERİ

* Flores Topkapı



Mist İnşaat ve Saraylı Grup tarafından hayata geçirilen Flores Topkapı projesi 5 bin metrekarelik alana kurulmaktadır. "L" şeklinde tasarlanan blokta 156 daire ve 11 ticari ünite bulunmaktadır. Flores Topkapı'da 59 metrekarelik 1+1 daireler, 70 ila 102 metrekarelik 2+1 daireler, 148 metrekarelik 3+1 daireler yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 532 255 54 79	1+1 9. kat	59m ²	785.000 TL	13.305 TL/m ²
Satış Ofisi 0 532 255 54 79	2+1 3. kat	81m ²	698.000 TL	8.617 TL/m ²
Satış Ofisi 0 532 255 54 79	3+1 9. kat	149m ²	1.325.000 TL	8.893 TL/m ²
Ortalama				10.271,66 TL/m²

* Beyaz Park Topkapı



Beyaz İnşaat'ın hayata geçirdiği Beyaz Park projesi 5 blokta 371 konuttan meydana gelmektedir. 85.000 m² inşaat alanına sahip olan proje, 15.500 metrekarelik arsa üzerine inşa edilmiştir. Beyaz Park Topkapı'da ayrıca 4.000 m² alan üzerinde ticari ünite de bulunmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerine yer verilmektedir. Dairelerin büyüklükleri 70 m²'den başlamakta olup, 210 m²'ye kadar çıkabilmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Beyaz İnşaat 0 532 768 65 11	1+1 10. kat	72m ²	813.750 TL	11.302 TL/m ²
Beyaz İnşaat 0 532 768 65 11	2+1 1. kat	115m ²	1.191.912 TL	10.364 TL/m ²
Sahibinden 0 533 341 76 11	1+1 6. kat	72m ²	670.000 TL	9.306 TL/m ²
			2.900 TL	40 TL/m ²
Ortalama				10.324,03 TL/m²

* **Nef Merter 13**



Nef Merter 13, her biri 14 katlı dört konut ve 13 katlı bir home-office bloğundan oluşmaktadır. Projede 672 konut, 168 home-office ve 37 mağaza yer almaktadır. 45 ila 179 m²'lik konut ve 43 ila 73 metrekarelik home-office ünitelerine sahiptir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Doğru Gayrimenkul 0 531 341 44 75	1+1 11. kat	45m ²	350.000 TL	7.778 TL/m ²
Özmen Danışmanlık 0 532 260 69 05	2+1 8. kat	86m ²	550.000 TL	6.395 TL/m ²
Experium Gayrimenkul 0 536 777 21 74	1+1 12. kat	51m ²	430.000 TL	8.431 TL/m ²
			2.300 TL	45 TL/m ²
Ortalama				7.534,83 TL/m²

* **Avrupa Konutları Kale**



681 bağımsız bölümden meydana gelen Avrupa Konutları Kale projesi 37.000 m²'lik arsa üzerine kurulmuştur. 9 blok olarak tasarlanan Avrupa Konutları Kale projesinde 599 daire, 30 dükkan ve 52 ofis bulunmaktadır. Projenin inşaat alanı 206.000 m² olarak belirlenmiştir. Projede 1+1'ler 77-80 m², 2+1'ler 102 ila 136 m², 3+1'ler 165-179 m² 4+1'ler 210 m² olarak tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Premar Gayrimenkul 0533 040 23 96	4+1 4. kat	212m ²	2.750.000 TL	12.972 TL/m ²
			8.000 TL	38 TL/m ²
Serkanlar Emlak 0 538 484 04 48	3+1 6. kat	179m ²	2.350.000 TL	13.128 TL/m ²
			9.500 TL	53 TL/m ²
Westline Gayrimenkul 0 530 949 71 09	1+1 8. kat	80m ²	760.000 TL	9.500 TL/m ²
Ortalama				11.866,73 TL/m²

* **Özak Hayattepe**



Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites "Hayat Park" adı verilen bölgede bulunmaktadır. ÖZAK Hayat Tepe, her ihtiyaca ve zevke hitap eden daire seçenekleriyle zengin yaşam alanları yaratmaktadır. 24 kat ve 3 bloktan oluşan üçgen mimari tasarımı ile 40 m² - 230 m² arasında değişen toplam 546 daire projede yer almaktadır. Projede sosyal olanaklar ve kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Özak GYO 0 530 140 71 22	3+1 14. kat	183m ²	1.465.000 TL	8.005 TL/m ²
Hijyen Gayrimenkul 0 536 839 57 81	1+1 18. kat	54m ²	375.000 TL	6.944 TL/m ²
			1.700 TL	31 TL/m ²
Turyap Uluyol 0 543 403 85 04	1+1 16. kat	66m ²	402.000 TL	6.091 TL/m ²
			2.500 TL	38 TL/m ²
Ortalama				7.013,61 TL/m²

* **Yorum İstanbul Evleri**



Mimar Bünyamin Derman tarafından tasarlanan Yorum İstanbul projesi Bayrampaşa'da Forum İstanbul Alışveriş Merkezi'nin hemen yanında yer almaktadır. 21.000 m²'lik alana kurulan Yorum İstanbul projesinde 5 blok 558 konut yer almaktadır. Projede 6, 9, 15 ve 18 katlı bloklar yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Serap Gayrimenkul 0 537 932 27 27	1+1 8. kat	70m ²	545.000 TL	7.786 TL/m ²
Hedef Gayrimenkul 0 532 799 45 61	2+1 4. kat	109m ²	870.000 TL	7.982 TL/m ²
Serap Gayrimenkul 0 537 932 27 27	3+1 10. kat	135m ²	1.465.000 TL	10.852 TL/m ²
Ortalama				8.873,07 TL/m²

* **Real City Konutları**



Real City projesi Güngören'de 4.000 m² arsa üzerinde 3 bloktan oluşmaktadır. 196 konutun yer aldığı projede normal daireler 2+1 ve 3+1 olmak üzere 2 tip ve farklı metrekarelerden oluşmaktadır, daire metrekareleri 76 m² ile 110 m² aralığındadır. Dublex daireler 3+1, 3+2 ve 2+2 olarak 3 farklı tip ve farklı metrekarelerden oluşmakta olup, m² aralığı 136 m² ile 170 m²'dir. Zemin ve bodrum katta, 33 m² ile 400 m² aralığında toplam 26 adet dükkan yer almaktadır

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataköy Taş Emlak 0 532 704 12 91	1+1 6. kat	66m ²	600.000 TL	9.091 TL/m ²
			2.000 TL	30 TL/m ²
Sahibinden 0 505 825 36 83	1+1 8. kat	69m ²	580.000 TL	8.406 TL/m ²
			1.750 TL	25 TL/m ²
Westline Gayrimenkul 0 530 949 71 09	3+1 7. kat	136m ²	970.000 TL	7.132 TL/m ²
Ortalama				8.209,69 TL/m²

* **Ağaoğlu My City Bahçelievler**



My City Bahçelievler'de 28 blokta 1248 daire yer almakta olup, bloklar 7 ila 13 kat arasında değişmektedir. Projede 200 adet 1+1, 137 adet 2+1, 891 adet 3+1 ve 20 adet 4+1 daire bulunmaktadır. Dairelerin alanı 60 ila 100 m² aralığında değişmektedir. 2011 yılında oturma açılmış olan My City Bahçelievler son deprem yönetmeliği paralelinde gerekli zemin raporu ve zemin iyileştirme raporları çerçevesinde statik hesaplar yapılarak inşa edilmiştir. Projede peyzaj düzenlemesi ve sosyal olanaklar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Analiz 0 532 509 76 77	3+1 8. kat	110m ²	1.140.000 TL	10.364 TL/m ²
Astek Gayrimenkul 0 532 658 77 10	2+1 1. kat	100m ²	825.000 TL	8.250 TL/m ²
			3.100 TL	31 TL/m ²
Line Emlak 0 541 850 73 05	1+1 3. kat	74m ²	680.000 TL	9.189 TL/m ²
Ortalama				6.958,46 TL/m²

İnistanbul Projesinden Emsaller

1 PS Proje

Tel 0 533 781 89 90

İnistanbul Projesi'nde 9. katta konumlu 2+1 94 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 655.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	94	.-M ²	655.000	.-TL	6.968	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

2 Remax Eksen

Tel 0 532 418 24 88

İnistanbul Projesi'nde 16. katta konumlu 2+1 103 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 890.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	103	.-M ²	890.000	.-TL	8.641	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

3 Remax Final

Tel 0 530 174 00 11

İnistanbul Projesi'nde 7. katta konumlu 2+1 75 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 630.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	75	.-M ²	630.000	.-TL	8.400	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

4 Remax Kale

Tel 0 532 443 89 79

İnistanbul Projesi'nde 17. katta konumlu 1+1 58 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	58	.-M ²	450.000	.-TL	7.759	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

5 Realty World Maslak

Tel 0 532 212 18 18

İnistanbul Projesi'nde 5. katta konumlu 1+1 54 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 390.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	54	.-M ²	390.000	.-TL	7.222	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Satılık/Kiralık Dükkan Emsalleri

1 Beyaz İnşaat

Tel 0 545 909 29 29

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, Beyaz Rezidans projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 35 m² alana sahip dükkan 555.000.-TL bedel ile satılık ve 2.000.-TL bedel ile kiralıktır.

SATILIK	35	.-M ²	555.000	.-TL	15.857	.-TL/M ²
KİRALIK	35	.-M ²	2.000	.-TL	57	.-TL/M ²

2 Arus Gayrimenkul

Tel 0 530 686 00 00

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, Topkapı Avrupa Konutları projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 710 m² alana sahip depolu dükkan 9.000.000.-TL bedel ile satılık ve 46.600.-TL bedel ile kiralıktır.

SATILIK	710	.-M ²	9.000.000	.-TL	12.676	.-TL/M ²
KİRALIK	710	.-M ²	46.600	.-TL	66	.-TL/M ²

3 Lobiden Proje Danışmanlık

Tel 0 533 918 01 29

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, Topkapı Avrupa Konutları projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 270 m² alana sahip depolu dükkan 4.250.000.-TL bedel ile satılık ve 25.000.-TL bedel ile kiralıktır. Belirtilen kira bedelinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	270	.-M ²	4.250.000	.-TL	15.741	.-TL/M ²
KİRALIK	270	.-M ²	25.000	.-TL	93	.-TL/M ²

4 Paket Emlak

Tel 0 532 254 26 12

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, Topkapı Avrupa Konutları projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 270 m² alana sahip depolu dükkan 5.250.000.-TL bedel ile satılık ve 18.000.-TL bedel ile kiralıktır.

SATILIK	270	.-M ²	5.250.000	.-TL	19.444	.-TL/M ²
KİRALIK	270	.-M ²	18.000	.-TL	67	.-TL/M ²

5 Levent Emlak

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, Beyaz Rezidans projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 230 m² alana sahip depolu dükkan 5.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	230	.-M ²	5.250.000	.-TL	22.826	.-TL/M ²
KİRALIK	230	.-M ²	25.000	.-TL	109	.-TL/M ²

6 Beyaz İnşaat

Tel 0532 363 11 90

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, Beyaz Rezidans projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 132 m² alana sahip depolu dükkan 1.460.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	132	.-M ²	1.460.000	.-TL	11.061	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 Remax Yuvam

Tel 0 531 498 56 00

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, Topkapı Avrupa Konutları projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 240 m² alana sahip depolu dükkan 4.300.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	240	.-M ²	4.300.000	.-TL	17.917	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

8 Remax Yuvam

Tel 0 531 498 56 00

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, Topkapı Avrupa Konutları projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 120 m² alana sahip dükkan 2.850.000.-TL bedel ile satılık ve 11.00.-TL ile kiralıktır.

SATILIK	120	.-M ²	2.850.000	.-TL	23.750	.-TL/M ²
KİRALIK	120	.-M ²	11.000	.-TL	92	.-TL/M ²

9 Remax Yuvam

Tel 0 531 498 56 00

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, Topkapı Avrupa Konutları projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 180 m² alana sahip dükkan 15.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	180	.-M ²	15.000	.-TL	83	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

10 Remax Guide

Tel 0 532 349 53 48

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, Topkapı Avrupa Konutları projesinde caddeye cephe olan yaklaşık 305 m² alana sahip depolu dükkan 13.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	305	.-M ²	13.000	.-TL	43	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN) (H BLOK 174 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		555.000	4.250.000	5.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	88,84	35 15.857 KÜÇÜK -20%	270 15.741 BÜYÜK 20%	270 19.444 BÜYÜK 20%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT	ZEMİN KAT			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	DÜKKAN			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		Dükkan BENZER 0%	Depolu KÖTÜ 20%	Depolu KÖTÜ 20%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	15%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.394	11.839	18.048	22.295

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (H BLOK 174 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
KİRA FİYATI		25.000	18.000	25.000
KİRA TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	88,84	270	270	230
BİRİM M ² DEĞERİ		93	67	109
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-11%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		-11%	-11%	9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	87	82	59	118

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 8.000.-TL/m² ile 25.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 40.-TL/m² ile 120.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (B BLOK 229 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL Beyaz Park Topkapı	EMSAL Avrupa Kaonutları Kale	EMSAL Real City Konutları
SATIŞ FİYATI		670.000	2.350.000	600.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	102,40	72 9.306	179 13.128	66 9.091
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT	6. KAT	6. KAT	6. KAT	6. KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-15%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.491	8.840	11.159	8.473

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 229 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL Beyaz Park Topkapı	EMSAL Avrupa Kaonutları Kale	EMSAL Real City Konutları
KİRA FİYATI		2.900	9.500	2.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	102,40	72 40 ORTA KÜÇÜK -5%	179 53 ORTA BÜYÜK 20%	66 30 ORTA KÜÇÜK -5%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
YAPI KALİTESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	36	36	45	27

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 5.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 20.-TL/m² ile 45.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B blok 229 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin PazarYaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

588 ADET KONUTUN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	219.301.591 TL
588 ADET KONUTUN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	111.656.660 TL
588 ADET KONUTUN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	242.469.911 TL
588 ADET KONUTUN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	123.290.073 TL
17 ADET DÜKKANIN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	27.915.137 TL
17 ADET DÜKKANIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	13.957.569 TL
17 ADET DÜKKANIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	31.016.819 TL
17 ADET DÜKKANIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	15.508.410 TL

605 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	247.216.728 TL
605 ADET TAŞINMAZIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	125.614.229 TL
605 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	273.486.730 TL
605 ADET TAŞINMAZIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	138.798.482 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen konut emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,00-%5,19 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,20 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Beyaz Park	72	2.900	34.800	670.000	5,19%
Avrupa Kale	179	9.500	114.000	2.350.000	4,85%
Real City	66	2.000	24.000	600.000	4,00%

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,32-%7,06 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	35	2.000	24.000	555.000	4,32%
Emsal 3	270	25.000	300.000	4.250.000	7,06%
Emsal 5	230	25.000	300.000	5.250.000	5,71%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 2905 ada 17 parsel üzerinde yer alan 588 adet mesken ve 17 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirleri ve yıllık net kira gelire hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen Tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Mevcut durum değerindeki değer listelerinde belirtilmiştir.

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre;

588 ADET KONUTUN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	223.091.791 TL
588 ADET KONUTUN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	113.654.867 TL
588 ADET KONUTUN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	246.632.640 TL
588 ADET KONUTUN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	125.479.075 TL
17 ADET DÜKKANIN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	26.191.900 TL
17 ADET DÜKKANIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	13.095.950 TL
17 ADET DÜKKANIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	31.000.000 TL
17 ADET DÜKKANIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	15.500.000 TL
605 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	249.283.691 TL
605 ADET TAŞINMAZIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	126.750.817 TL
605 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	277.632.640 TL
605 ADET TAŞINMAZIN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ	140.979.075 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

605 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	247.216.728 TL
605 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMDA İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	125.614.229 TL
605 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	273.486.730 TL
605 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	138.798.482 TL

- **Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;**

605 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	249.283.691 TL
605 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMDA İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	126.750.817 TL
605 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	277.632.640 TL
605 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDA İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	140.979.075 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat irtifaklı olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu sitede oturma başlamasına karşın, taşınmazlar için iskan alınmamış, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle değerlendirme konusu 605 adet bağımsız bölümün inşaat seviyesi G ve H blok dışındaki bloklar için %99, G ve H bloklar için %90 olarak kabul edilmiş olup, mevcut durum değeri ve iskan alarak kat mülkiyetine geçmeleri halindeki (anahtar teslim) değeri takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer taşınmazların onaylı projesine istinaden belirlenmiş olup, projenin değişmesi halinde değerlerde değişiklik olabilecektir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu 605 adet bağımsız bölümün katı, bloku, konu vb. özelliklerine göre değer takdiri yapılmıştır. Takdir edilen değerler münferit satış değerleri olup söz konusu taşınmazlarda toplu satış olması halinde takdir edilen değerler üzerinde %20 civarında iskonto uygulanabileceği öngörülmektedir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış olup, inşaat süreci bu belgelere istinaden devam etmektedir. Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-4 ve EK-6' daki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve inşaatla başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlar tamamlanmış durumda olup, bloklarda oturma başlamıştır. Ancak projeye ilişkin yapı kullanım izin (iskan) belgeleri henüz alınmamış, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu çerçevede söz konusu parselde değerlendirilmesi yapılan 605 adet birimin "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parsel üzerinde inşaatlar devam etmektedir. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alıp kat mülkiyeti kurulana kadar gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine aykırı bir durum bulunmadığı düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "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." denilmektedir.

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri İş GYO tarafından Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden dijital ortamda 31.12.2019 tarihinde temin edilmiş ve tarafımıza dijital ortamda iletilmiştir. Dijital ortamda iletilen tapu kayıtları incelenmiş ve her birinin üzerinde müşterek ipotek bulunduğu görülmüştür. Bu kayıtların toplam sayfa sayısı 29.930 sayfadır. Tapu kayıtlarının sayfa adedi olarak oldukça fazla sayıya sahip olması nedeniyle bu belgeler rapor ekinde çıktı olarak eklenmemiş, dijital ortamda muhafaza edilerek şirkete de dijital ortamda iletilmiştir. Her bir bloktan örnek olarak bir bağımsız bölümün tapu kaydı alınmış ve rapor ekinde sunulmuştur.

Takyidat bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde bazı bağımsız bölümler üzerinde ipotekler bulunduğu görülmüştür. Konuyla ilgili olarak tarafımıza, İş GYO' dan 31.12.2019 tarihli yazı iletilmiştir.

İlgili yazıda şu açıklamaya yer verilmiştir;

"Mülkiyetinin %50'si şirketimize, %50'si de Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 17 no'lu Parsel'de kayıtlı arsamız üzerine proje geliştirilerek, ön ödemeli konut satış yönetmeliği çerçevesinde satışlar gerçekleştirilmektedir. Projede 2741 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, müşterilerimize daire teslimleri ve kat irtifaklı tapu devirleri yapılmaya başlanmıştır. 31.12.2019 tarihi itibarı ile stoklarımızda kalan bağımsız bölümün sayısı 605 adet olup, bağımsız bölüm detayları ekte iletilmiştir.

605 adet bağımsız bölüm içerisinde satışı gerçekleşmemiş olan 6 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu konutların %100 hissesi şirketimize aittir. Tüm hissesi şirketimize ait olan 6 adet bağımsız bölümün üzerinde hiçbir ipotek bulunmamakta olup detayını da aşağıda bilgilerinize sunarız.

Stoklarımızda kalan 605 adet bağımsız bölümün takyidatlarında görünen banka ipotekleri, müşterilerimizin kullanmış olduğu konut kredilerine ilişkindir. Başka bir deyişle bu kredi teminatlarının şirketimizle bir ilişkisi olmayıp, banka konut kredisi kullanan müşterilerimiz için bankaların tapu devrinden önce tapuya şerh etmesi sebebi ile konulan ipotek bedelleridir." denmektedir.

Tebliğ'in 30. maddesinde 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 gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla 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." denilmektedir. İŞ GYO A.Ş.den iletilen yazılı açıklama neticesinde hisseleri üzerinde her hangibir ipotek bulunmadığı belirtilmiştir. Diğer hissedar üzerinde ipotek bulunmakta olduğu ve kredili satışlara konu olan taşınmazlar üzerinde taşınmazları satın alan kişilerin kullandığı kredilere ilişkin olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu itibarla söz konusu ipoteklerin değerlendirme konusu taşınmaz hissesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel teşkil etmemektedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan diğer takyidatların ise İŞ GYO A.Ş.'nin hissesinin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmaz hissesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu projenin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 605 adet bağımsız bölümün **İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN mevcut durumu için;**

31.12.2019 tarihli

125.614.229 .-TL

(Yüz Yirmi Beş Milyon Altı Yüz On Dört Bin İki Yüz Yirmi Dokuz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

125.821.478 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNDEKİ 605 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMDA İŞ GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ			
TL (KDV HARIÇ)	USD(KDV HARIÇ)	EURO(KDV HARIÇ)	TL(KDV DAHİL)
125.614.229	21.108.442	18.853.918	125.821.478
2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNDEKİ 605 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMDA İŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ			
TL (KDV HARIÇ)	USD(KDV HARIÇ)	EURO(KDV HARIÇ)	TL(KDVDHİL)
138.798.482	23.323.948	20.832.793	139.196.387

1 USD = 5,9509 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6625 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.