



**İŞ GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Manzara Adalar, 161 Adet Bağımsız Bölüm  
Kartal / İSTANBUL  
2020/İŞGYO/006

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 05 Ekim 2020 tarih ve 006 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 16 Aralık 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 22 Aralık 2020
<b>Raporlama Süresi</b>	: 4 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2020/İŞGYO/006
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 161 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Manzara Adalar Projesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, No: 1A, A Blok, 57 adet bağımsız bölüm, No: 1B, B Blok, 52 adet bağımsız bölüm, No: 1C, C Blok, 52 adet bağımsız bölüm, Kartal/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 36.736,06 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde yer alan Kartal Manzara Adalar Projesi bünyesindeki toplam 161 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Konut + Ticaret", Plan notları: "İnşaat Nizamı: Blok nizam, TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 2,00"
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Konut

### GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>161 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri</b>	<b>191.567.000,-TL</b>	<b>212.323.260,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI .....	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ.....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ .....	11
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	11
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ .....	15
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ .....	15
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	16
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	17
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....	17
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	17
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	17
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	18
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....	18
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....	18
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	18
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....	19
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	19
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	19
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	19
5.1.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	19
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	20
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	22
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	22

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	22
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	22
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	22
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	29
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	29
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	30
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	30
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	30
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	33
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....	33
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	34
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER.....	34
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	35
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	36
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	36
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	37
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	37
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	37
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	37
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	37
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ.....	38
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEKİ KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	38
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
8.9.	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ.....	38
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	39
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	39
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.12.2020 tarihinde, 2020/İŞGYO/006 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Alican KOÇALI – SPK Lisans No: 401880 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 006 no’lu ve 05 Ekim 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan dört adet değerlendirme raporu mevcut olup, son üç rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (850) 724 23 50
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 325 23 80
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 06 Ağustos 1999
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 958.750.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 2.000.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 402908
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, 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 Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

## **2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI**

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 161 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

## **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

### **3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.



### 3.2. 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 mülkle 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

#### 4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Kartal
<b>MAHALLESİ</b>	: Karlıktepe
<b>PAFTA NO</b>	: G22A14B2B
<b>ADA NO</b>	: 10047
<b>PARSEL NO</b>	: 6
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: A, B, C, D, E ve F Blok Betonarme Apartman ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 36.736,06 m <sup>2</sup>

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.



DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI									
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	53721 / 36724880	322	31849	11.10.2019	25625
2	A	3	1	Konut	27499 / 36724880	322	31850	11.10.2019	25625
3	A	4	1	Konut	27772 / 36724880	322	31851	11.10.2019	25625
4	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	61895 / 36724880	322	31852	11.10.2019	25625
5	A	31	5	Konut	39866 / 36724880	322	31878	11.10.2019	25625
6	A	34	5	Konut	34366 / 36724880	322	31881	11.10.2019	25625
7	A	39	5	Konut	39957 / 36724880	322	31886	11.10.2019	25625
8	A	40	6	Konut	39744 / 36724880	322	31887	11.10.2019	25625
9	A	47	6	Konut	57185 / 36724880	322	31894	11.10.2019	25625
10	A	48	7	Konut	39987 / 36724880	322	31895	11.10.2019	25625
11	A	56	8	Konut	40078 / 36724880	322	31903	11.10.2019	25625
12	A	63	8	Konut	57732 / 36724880	323	31910	11.10.2019	25625
13	A	64	9	Konut	40139 / 36724880	323	31911	11.10.2019	25625
14	A	71	9	Konut	57884 / 36724880	323	31918	11.10.2019	25625
15	A	72	10	Konut	40200 / 36724880	323	31919	11.10.2019	25625
16	A	79	10	Konut	58036 / 36724880	323	31926	11.10.2019	25625
17	A	80	11	Konut	40261 / 36724880	323	31927	11.10.2019	25625
18	A	87	11	Konut	58158 / 36724880	323	31934	11.10.2019	25625
19	A	88	12	Konut	40321 / 36724880	323	31935	11.10.2019	25625
20	A	91	12	Konut	34730 / 36724880	323	31938	11.10.2019	25625
21	A	95	12	Konut	58340 / 36724880	323	31942	11.10.2019	25625
22	A	96	13	Konut	40838 / 36724880	323	31943	11.10.2019	25625
23	A	99	13	Konut	35065 / 36724880	323	31946	11.10.2019	25625
24	A	103	13	Konut	59130 / 36724880	323	31950	11.10.2019	25625
25	A	111	14	Konut	59312 / 36724880	323	31958	11.10.2019	25625
26	A	115	15	Konut	35369 / 36724880	323	31962	11.10.2019	25625
27	A	119	15	Konut	59525 / 36724880	323	31966	11.10.2019	25625
28	A	123	16	Konut	35551 / 36724880	323	31970	11.10.2019	25625
29	A	127	16	Konut	59707 / 36724880	323	31974	11.10.2019	25625
30	A	135	17	Konut	60588 / 36724880	323	31982	11.10.2019	25625
31	A	143	18	Konut	60771 / 36724880	323	31990	11.10.2019	25625
32	A	151	19	Konut	60740 / 36724880	323	31998	11.10.2019	25625
33	A	155	20	Konut	36736 / 36724880	323	32002	11.10.2019	25625
34	A	159	20	Konut	61500 / 36724880	324	32006	11.10.2019	25625
35	A	162	21	Konut	17806 / 36724880	324	32009	11.10.2019	25625
36	A	167	21	Konut	61895 / 36724880	324	32014	11.10.2019	25625
37	A	176	23	Konut	62685 / 36724880	324	32023	11.10.2019	25625
38	A	205	27	Konut	30841 / 36724880	324	32052	11.10.2019	25625
39	A	214	28	Konut	30993 / 36724880	324	32061	11.10.2019	25625
40	A	223	29	Konut	28957 / 36724880	324	32070	11.10.2019	25625
41	A	224	29	Konut	27165 / 36724880	324	32071	11.10.2019	25625
42	A	233	30	Konut	29079 / 36724880	324	32080	11.10.2019	25625
43	A	243	31	Konut	29170 / 36724880	324	32090	11.10.2019	25625
44	A	253	32	Konut	29291 / 36724880	324	32100	11.10.2019	25625
45	A	273	34	Konut	29504 / 36724880	325	32120	11.10.2019	25625
46	A	274	34	Konut	27742 / 36724880	325	32121	11.10.2019	25625
47	A	283	35	Konut	29626 / 36724880	325	32130	11.10.2019	25625
48	A	284	35	Konut	27833 / 36724880	325	32131	11.10.2019	25625
49	A	293	36	Konut	29747 / 36724880	325	32140	11.10.2019	25625
50	A	294	36	Konut	27955 / 36724880	325	32141	11.10.2019	25625
51	A	303	37	Konut	29838 / 36724880	325	32150	11.10.2019	25625
52	A	304	37	Konut	28076 / 36724880	325	32151	11.10.2019	25625
53	A	314	38	Konut	28198 / 36724880	325	32161	11.10.2019	25625
54	A	322	39+40	Konut	121967 / 36724880	325	32169	11.10.2019	25625

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
55	A	323	39	Konut	62351 / 36724880	325	32170	11.10.2019	25625
56	A	327	39	Konut	59707 / 36724880	325	32174	11.10.2019	25625
57	A	332	40	Konut	59950 / 36724880	325	32179	11.10.2019	25625
58	B	5	Zemin	Konut	39288 / 36724880	325	32184	11.10.2019	25625
59	B	6	Zemin	Konut	37860 / 36724880	325	32185	11.10.2019	25625
60	B	10	1	Konut	39471 / 36724880	325	32189	11.10.2019	25625
61	B	11	1	Konut	38042 / 36724880	325	32190	11.10.2019	25625
62	B	14	1+2	Dubleks Konut	54998 / 36724880	325	32193	11.10.2019	25625
63	B	15	1+2	Dubleks Konut	51534 / 36724880	325	32194	11.10.2019	25625
64	B	19	2	Konut	39653 / 36724880	325	32198	11.10.2019	25625
65	B	20	2	Konut	38225 / 36724880	325	32199	11.10.2019	25625
66	B	29	3	Konut	38437 / 36724880	326	32208	11.10.2019	25625
67	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	62472 / 36724880	326	32213	11.10.2019	25625
68	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	57884 / 36724880	326	32214	11.10.2019	25625
69	B	39	4	Konut	39379 / 36724880	326	32218	11.10.2019	25625
70	B	40	4	Konut	37982 / 36724880	326	32219	11.10.2019	25625
71	B	43	4	Konut	33454 / 36724880	326	32222	11.10.2019	25625
72	B	48	5	Konut	38620 / 36724880	326	32227	11.10.2019	25625
73	B	49	5	Konut	37252 / 36724880	326	32228	11.10.2019	25625
74	B	52	5	Konut	33637 / 36724880	326	32231	11.10.2019	25625
75	B	57	6	Konut	38741 / 36724880	326	32236	11.10.2019	25625
76	B	58	6	Konut	41020 / 36724880	326	32237	11.10.2019	25625
77	B	61	6	Konut	33789 / 36724880	326	32240	11.10.2019	25625
78	B	66	7	Konut	39106 / 36724880	326	32245	11.10.2019	25625
79	B	67	7	Konut	41324 / 36724880	326	32246	11.10.2019	25625
80	B	70	7	Konut	33910 / 36724880	326	32249	11.10.2019	25625
81	B	74	8	Konut	39197 / 36724880	326	32253	11.10.2019	25625
82	B	75	8	Konut	41385 / 36724880	326	32254	11.10.2019	25625
83	B	76	8	Konut	22607 / 36724880	326	32255	11.10.2019	25625
84	B	82	9	Konut	39258 / 36724880	326	32261	11.10.2019	25625
85	B	83	9	Konut	41446 / 36724880	326	32262	11.10.2019	25625
86	B	86	9	Konut	34244 / 36724880	326	32265	11.10.2019	25625
87	B	91	10	Konut	41537 / 36724880	326	32270	11.10.2019	25625
88	B	92	10	Konut	23062 / 36724880	326	32271	11.10.2019	25625
89	B	94	10	Konut	34396 / 36724880	326	32273	11.10.2019	25625
90	B	102	11	Konut	34579 / 36724880	326	32281	11.10.2019	25625
91	B	108	12	Konut	23154 / 36724880	326	32287	11.10.2019	25625
92	B	110	12	Konut	34730 / 36724880	326	32289	11.10.2019	25625
93	B	118	13	Konut	35065 / 36724880	326	32297	11.10.2019	25625
94	B	121	14	Konut	26344 / 36724880	327	32300	11.10.2019	25625
95	B	126	14	Konut	35217 / 36724880	327	32305	11.10.2019	25625
96	B	129	15	Konut	26283 / 36724880	327	32308	11.10.2019	25625
97	B	137	16	Konut	26435 / 36724880	327	32316	11.10.2019	25625
98	B	145	17	Konut	26891 / 36724880	327	32324	11.10.2019	25625
99	B	153	18	Konut	27073 / 36724880	327	32332	11.10.2019	25625
100	B	169	20	Konut	27590 / 36724880	327	32348	11.10.2019	25625
101	B	185	22	Konut	27894 / 36724880	327	32364	11.10.2019	25625
102	B	204	25	Konut	16226 / 36724880	327	32383	11.10.2019	25625
103	B	211	25	Konut	15527 / 36724880	327	32390	11.10.2019	25625
104	B	237	28	Konut	16438 / 36724880	328	32416	11.10.2019	25625
105	B	248	29	Konut	16499 / 36724880	328	32427	11.10.2019	25625
106	B	258	30	Konut	15892 / 36724880	328	32437	11.10.2019	25625
107	B	314	35	Konut	58796 / 36724880	328	32493	11.10.2019	25625
108	B	321	36	Konut	59039 / 36724880	329	32500	11.10.2019	25625
109	B	322	36	Konut	61682 / 36724880	329	32501	11.10.2019	25625

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
110	C	1	1	Konut	39896 / 36724880	329	32504	11.10.2019	25625
111	C	6	1	Konut	39866 / 36724880	329	32509	11.10.2019	25625
112	C	7	2	Konut	39319 / 36724880	329	32510	11.10.2019	25625
113	C	10	2	Konut	10878 / 36724880	329	32513	11.10.2019	25625
114	C	11	2+3	Dubleks Konut	55271 / 36724880	329	32514	11.10.2019	25625
115	C	12	2+3	Dubleks Konut	51777 / 36724880	329	32515	11.10.2019	25625
116	C	15	2	Konut	40048 / 36724880	329	32518	11.10.2019	25625
117	C	16	3	Konut	39501 / 36724880	329	32519	11.10.2019	25625
118	C	22	3	Konut	40261 / 36724880	329	32525	11.10.2019	25625
119	C	23	4	Konut	39683 / 36724880	329	32526	11.10.2019	25625
120	C	25	4	Konut	14403 / 36724880	329	32528	11.10.2019	25625
121	C	26	4	Konut	33454 / 36724880	329	32529	11.10.2019	25625
122	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	65663 / 36724880	329	32531	11.10.2019	25625
123	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	60831 / 36724880	329	32532	11.10.2019	25625
124	C	33	4	Konut	40443 / 36724880	329	32536	11.10.2019	25625
125	C	34	5	Konut	39228 / 36724880	329	32537	11.10.2019	25625
126	C	37	5	Konut	33637 / 36724880	329	32540	11.10.2019	25625
127	C	42	5	Konut	39957 / 36724880	329	32545	11.10.2019	25625
128	C	43	6	Konut	40261 / 36724880	329	32546	11.10.2019	25625
129	C	46	6	Konut	35429 / 36724880	329	32549	11.10.2019	25625
130	C	51	6	Konut	40990 / 36724880	329	32554	11.10.2019	25625
131	C	52	7	Konut	40443 / 36724880	329	32555	11.10.2019	25625
132	C	55	7	Konut	35672 / 36724880	329	32558	11.10.2019	25625
133	C	60	7	Konut	41203 / 36724880	329	32563	11.10.2019	25625
134	C	61	8	Konut	40747 / 36724880	329	32564	11.10.2019	25625
135	C	64	8	Konut	35855 / 36724880	329	32567	11.10.2019	25625
136	C	69	8	Konut	41567 / 36724880	329	32572	11.10.2019	25625
137	C	70	9	Konut	40808 / 36724880	329	32573	11.10.2019	25625
138	C	73	9	Konut	36067 / 36724880	329	32576	11.10.2019	25625
139	C	77	9	Konut	24612 / 36724880	329	32580	11.10.2019	25625
140	C	78	9	Konut	41658 / 36724880	329	32581	11.10.2019	25625
141	C	79	10	Konut	40868 / 36724880	329	32582	11.10.2019	25625
142	C	87	10	Konut	41719 / 36724880	329	32590	11.10.2019	25625
143	C	88	11	Konut	40929 / 36724880	329	32591	11.10.2019	25625
144	C	96	11	Konut	41780 / 36724880	330	32599	11.10.2019	25625
145	C	97	12	Konut	41020 / 36724880	330	32600	11.10.2019	25625
146	C	105	12	Konut	41841 / 36724880	330	32608	11.10.2019	25625
147	C	114	13	Konut	42388 / 36724880	330	32617	11.10.2019	25625
148	C	136	16	Konut	38103 / 36724880	330	32639	11.10.2019	25625
149	C	145	17	Konut	38772 / 36724880	330	32648	11.10.2019	25625
150	C	158	18	Konut	25919 / 36724880	330	32661	11.10.2019	25625
151	C	163	19	Konut	39228 / 36724880	330	32666	11.10.2019	25625
152	C	181	21	Konut	39957 / 36724880	330	32684	11.10.2019	25625
153	C	190	22	Konut	40200 / 36724880	330	32693	11.10.2019	25625
154	C	199	23	Konut	40413 / 36724880	331	32702	11.10.2019	25625
155	C	274	32	Konut	16013 / 36724880	331	32777	11.10.2019	25625
156	C	284	33	Konut	16074 / 36724880	331	32787	11.10.2019	25625
157	C	286	33	Konut	16043 / 36724880	331	32789	11.10.2019	25625
158	C	294	34	Konut	16165 / 36724880	332	32797	11.10.2019	25625
159	C	310	36	Konut	59069 / 36724880	332	32813	11.10.2019	25625
160	C	313	36	Konut	16469 / 36724880	332	32816	11.10.2019	25625
161	C	315	37	Konut	59282 / 36724880	332	32818	11.10.2019	25625

#### 4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

09.10.2020 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

##### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı değişikliği: 21.05.2018 tarihli. (21.05.2018 tarih ve 11330 yevmiye no ile)
- A Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile)
- A, B ve E Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile)
- A, B, C ve E Blok KM'ne çevrilmiştir. (22.10.2018 tarih ve 23813 yevmiye no ile)
- A, B, C, D ve E kat mülkiyetine çevrilmiştir. (08.01.2019 tarih ve 443 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.05.2019 tarih ve 11274 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama Tarihi:28.09.2016, Süre:99 Yıl) (04.11.2016 tarih ve 26558 yevmiye no ile)

##### **313 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. C numaralı blok C numaralı blok olarak düzeltilmiştir. 313 numaralı bağımsız bölüm 311 numaralı bağımsız bölüm olarak düzeltilmiştir. 36 numaralı kat 36 numaralı kat olarak düzeltilmiştir. 09/07/2020 Tarih 16162 Yevmiye (09.07.2020 tarih ve 16162 yevmiye no ile)

#### 4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas 17.09.2015 tarihli mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 161 adet bağımsız bölümün brüt kullanım alanları ile mal sahibinden temin edilen genel brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konutlar genel brüt kullanım alanları ile pazarlanmakta olup, değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
1	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	196,39	265,13
2	A	3	1	Konut	144,70	195,35
3	A	4	1	Konut	144,70	195,35
4	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	263,15	355,25
5	A	31	5	Konut	182,00	245,70
6	A	34	5	Konut	153,22	206,85
7	A	39	5	Konut	181,93	245,61
8	A	40	6	Konut	164,63	222,25
9	A	47	6	Konut	216,16	291,82
10	A	48	7	Konut	164,47	222,03
11	A	56	8	Konut	163,74	221,05
12	A	63	8	Konut	215,27	290,61
13	A	64	9	Konut	162,79	219,77
14	A	71	9	Konut	214,32	289,33
15	A	72	10	Konut	161,79	218,42
16	A	79	10	Konut	213,32	287,98

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
17	A	80	11	Konut	160,82	217,11
18	A	87	11	Konut	212,35	286,67
19	A	88	12	Konut	159,90	215,87
20	A	91	12	Konut	147,63	199,30
21	A	95	12	Konut	211,43	285,43
22	A	96	13	Konut	159,05	214,72
23	A	99	13	Konut	147,63	199,30
24	A	103	13	Konut	210,58	284,28
25	A	111	14	Konut	209,80	283,23
26	A	115	15	Konut	147,63	199,30
27	A	119	15	Konut	209,10	282,29
28	A	123	16	Konut	147,63	199,30
29	A	127	16	Konut	208,47	281,43
30	A	135	17	Konut	207,91	280,68
31	A	143	18	Konut	207,42	280,02
32	A	151	19	Konut	205,16	276,97
33	A	155	20	Konut	148,26	200,15
34	A	159	20	Konut	205,70	277,70
35	A	162	21	Konut	70,44	95,09
36	A	167	21	Konut	205,70	277,70
37	A	176	23	Konut	205,70	277,70
38	A	205	27	Konut	118,04	159,35
39	A	214	28	Konut	118,04	159,35
40	A	223	29	Konut	112,45	151,81
41	A	224	29	Konut	112,45	151,81
42	A	233	30	Konut	112,45	151,81
43	A	243	31	Konut	112,45	151,81
44	A	253	32	Konut	112,45	151,81
45	A	273	34	Konut	112,45	151,81
46	A	274	34	Konut	112,45	151,81
47	A	283	35	Konut	112,45	151,81
48	A	284	35	Konut	112,45	151,81
49	A	293	36	Konut	112,45	151,81
50	A	294	36	Konut	112,45	151,81
51	A	303	37	Konut	112,45	151,81
52	A	304	37	Konut	112,45	151,81
53	A	314	38	Konut	112,45	151,81
54	A	322	39+40	Konut	501,80	677,43
55	A	323	39	Konut	222,66	300,59
56	A	327	39	Konut	222,06	299,78
57	A	332	40	Konut	222,06	299,78
58	B	5	Zemin	Konut	187,39	252,98
59	B	6	Zemin	Konut	187,69	253,38
60	B	10	1	Konut	187,39	252,98
61	B	11	1	Konut	187,69	253,38
62	B	14	1+2	Dubleks Konut	200,46	270,62
63	B	15	1+2	Dubleks Konut	191,38	258,36
64	B	19	2	Konut	187,39	252,98
65	B	20	2	Konut	187,69	253,38

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
66	B	29	3	Konut	187,69	253,38
67	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	268,93	363,06
68	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	251,55	339,59
69	B	39	4	Konut	180,60	243,81
70	B	40	4	Konut	180,90	244,22
71	B	43	4	Konut	148,92	201,04
72	B	48	5	Konut	170,34	229,96
73	B	49	5	Konut	170,64	230,36
74	B	52	5	Konut	148,92	201,04
75	B	57	6	Konut	170,06	229,58
76	B	58	6	Konut	170,36	229,99
77	B	61	6	Konut	148,92	201,04
78	B	66	7	Konut	169,73	229,14
79	B	67	7	Konut	169,73	229,14
80	B	70	7	Konut	147,63	199,30
81	B	74	8	Konut	168,76	227,83
82	B	75	8	Konut	168,76	227,83
83	B	76	8	Konut	96,28	129,98
84	B	82	9	Konut	167,77	226,49
85	B	83	9	Konut	167,77	226,49
86	B	86	9	Konut	147,63	199,30
87	B	91	10	Konut	166,80	225,18
88	B	92	10	Konut	96,28	129,98
89	B	94	10	Konut	147,63	199,30
90	B	102	11	Konut	147,63	199,30
91	B	108	12	Konut	96,28	129,98
92	B	110	12	Konut	147,63	199,30
93	B	118	13	Konut	147,63	199,30
94	B	121	14	Konut	117,36	158,44
95	B	126	14	Konut	147,63	199,30
96	B	129	15	Konut	117,36	158,44
97	B	137	16	Konut	117,36	158,44
98	B	145	17	Konut	117,36	158,44
99	B	153	18	Konut	117,36	158,44
100	B	169	20	Konut	118,04	159,35
101	B	185	22	Konut	118,04	159,35
102	B	204	25	Konut	72,66	98,09
103	B	211	25	Konut	65,27	88,11
104	B	237	28	Konut	72,66	98,09
105	B	248	29	Konut	72,66	98,09
106	B	258	30	Konut	65,27	88,11
107	B	314	35	Konut	222,06	299,78
108	B	321	36	Konut	222,06	299,78
109	B	322	36	Konut	222,66	300,59
110	C	1	1	Konut	209,40	282,69
111	C	6	1	Konut	215,08	290,36
112	C	7	2	Konut	187,69	253,38
113	C	10	2	Konut	52,93	71,46
114	C	11	2+3	Dubleks Konut	202,46	273,32



SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
115	C	12	2+3	Dubleks Konut	191,38	258,36
116	C	15	2	Konut	187,39	252,98
117	C	16	3	Konut	187,69	253,38
118	C	22	3	Konut	187,39	252,98
119	C	23	4	Konut	187,69	253,38
120	C	25	4	Konut	68,22	92,10
121	C	26	4	Konut	154,52	208,60
122	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	268,71	362,76
123	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	251,21	339,13
124	C	33	4	Konut	187,39	252,98
125	C	34	5	Konut	180,90	244,22
126	C	37	5	Konut	148,92	201,04
127	C	42	5	Konut	180,60	243,81
128	C	43	6	Konut	170,64	230,36
129	C	46	6	Konut	148,92	201,04
130	C	51	6	Konut	170,34	229,96
131	C	52	7	Konut	170,36	229,99
132	C	55	7	Konut	148,92	201,04
133	C	60	7	Konut	170,06	229,58
134	C	61	8	Konut	169,73	229,14
135	C	64	8	Konut	147,63	199,30
136	C	69	8	Konut	169,73	229,14
137	C	70	9	Konut	168,76	227,83
138	C	73	9	Konut	147,63	199,30
139	C	77	9	Konut	117,36	158,44
140	C	78	9	Konut	168,76	227,83
141	C	79	10	Konut	167,77	226,49
142	C	87	10	Konut	167,77	226,49
143	C	88	11	Konut	166,80	225,18
144	C	96	11	Konut	166,80	225,18
145	C	97	12	Konut	165,89	223,95
146	C	105	12	Konut	165,89	223,95
147	C	114	13	Konut	165,05	222,82
148	C	136	16	Konut	147,63	199,30
149	C	145	17	Konut	147,63	199,30
150	C	158	18	Konut	117,36	158,44
151	C	163	19	Konut	147,63	199,30
152	C	181	21	Konut	148,26	200,15
153	C	190	22	Konut	148,26	200,15
154	C	199	23	Konut	148,26	200,15
155	C	274	32	Konut	65,27	88,11
156	C	284	33	Konut	65,27	88,11
157	C	286	33	Konut	68,73	92,79
158	C	294	34	Konut	65,27	88,11
159	C	310	36	Konut	222,48	300,59
160	C	313	36	Konut	64,98	87,72
161	C	315	37	Konut	222,06	299,78



#### 4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kartal Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

#### 4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 02.10.2020 tarih ve 37169365-310.05-16731 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Konut + Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca imar durumu yazısında; "20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ve geçici 20. maddesine göre, imar planlarında "Y<sub>ençok</sub>; serbest" olarak belirlenemeyeceği, bu alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlemeyeceği belirtildiğinden, bu maddeler kapsamında hazırlanan kat sınırlamasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi, Kartal Belediye Meclisi'nin 09.07.2020 tarih ve 54 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, değerlendirilmek ve onaylanmak üzere Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 16.07.2020 tarihli 11408 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'ne iletilmiştir." açıklaması bulunmaktadır.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Blok nizam
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,20 - 0,40
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,00
- **Çekme mesafeleri:** Ön bahçe; 5 m., yan bahçe: 3 m.



**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

#### 4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; proje bünyesinde yer alan bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	66.588,98	VA
B	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	61.367,40	VA
C	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	62.629,00	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	13.01.2016	00-017	Tadilat	77.932,38	VA
B	13.01.2016	00-017	Tadilat	73.282,07	VA
C	13.01.2016	00-017	Tadilat	74.692,03	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait isim değişikliği ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	77.932,38	VA
B	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	73.282,07	VA
C	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	74.692,03	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	28.05.2018	187	77.932,38	VA
B	27.08.2018	317	73.282,07	VA
C	03.10.2018	353	74.692,03	VA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde inşa edilen proje ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

## **4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı değişikliğinin, kat mülkiyeti beyanının, kira şerhlerinin, cins değişikliği harcı beyanlarının ve bağımsız bölüm değişikliği beyanının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

## **4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

### **4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda aşağıdaki değişiklik olmuştur.

- Taşınmazların; 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye no ile Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemi sonucu; eski yüzölçümü 36.724,88 m<sup>2</sup> iken, yeni yüzölçümü 36.736,06 m<sup>2</sup> olmuştur.

### **4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu gayrimenkullerin, 26.02.2018 tarih ve 4306 yevmiye no ile kat irtifakının kurularak oluştuğu, sonrasında 10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile A Blok, 10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile B Blok, 22.10.2018 tarih ve 22813 yevmiye no ile ise C Blok kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilmesi sonrasında mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

### **4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar lejantında bir değişiklik olmamış, ancak yapılaşma şartları ile ilgili aşağıdaki değişiklik olmuştur.

- 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ve geçici 20. maddesine göre, imar planlarında "Y<sub>ençok</sub>; serbest" olarak belirlenemeyeceği, bu alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlemeyeceği belirtildiğinden, bu maddeler kapsamında hazırlanan kat sınırlamasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi, Kartal Belediye Meclisi'nin 09.07.2020 tarih ve 54 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, değerlendirilmek ve onaylanmak üzere Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 16.07.2020 tarihli 11408 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

#### **4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "Konut + Ticaret Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

#### **4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

#### **4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. firması arasında yapılan sözleşmeye göre; taraflar parsel üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek satış bedelleri ile kira ve benzer gelirlerin de içinde olduğu her türlü hasılatı paylaşımı konusunda anlaşmışlardır.

Rapor ekinde sunulan sözleşmeye göre konut satışlarının 200.000.000,-USD'ye kadar gerçekleşmesi halinde hasılatın % 28'i Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecektir. Hasılatın 200.000.000,-USD'yi aşması durumunda 200.000.000,-USD'yi aşan kısım % 50 - % 50 olarak paylaşılacaktır. Yine sözleşmeye göre Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecek bedel 50.000.000,-USD'nin altında olmayacaktır. Ancak rapor ekinde sunulan KAP bildiriminde konutların hasılat paylaşımının Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Ticaret Ltd. Şti. ödenmesine karar verilmiştir. İlgili açıklama ve fatura rapor ekinde sunulmuştur. Bu nedenle konutlar için İş GYO payı %100 olarak hesaplanmıştır.

#### **4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

#### **4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup, taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

#### **4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

#### **4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu A Blok için; B enerji performansında Y2334A7C5AA12 numaralı ve 04.03.2018 tarihli, B Blok için; B enerji performansında Y2334D0F31906 numaralı ve 04.03.2018 tarihli ve C Blok için; B enerji performansında Y2334600C9AB3 numaralı ve 04.03.2018 tarihli enerji verimlilik belgesi bulunmaktadır.

### **5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

#### **5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

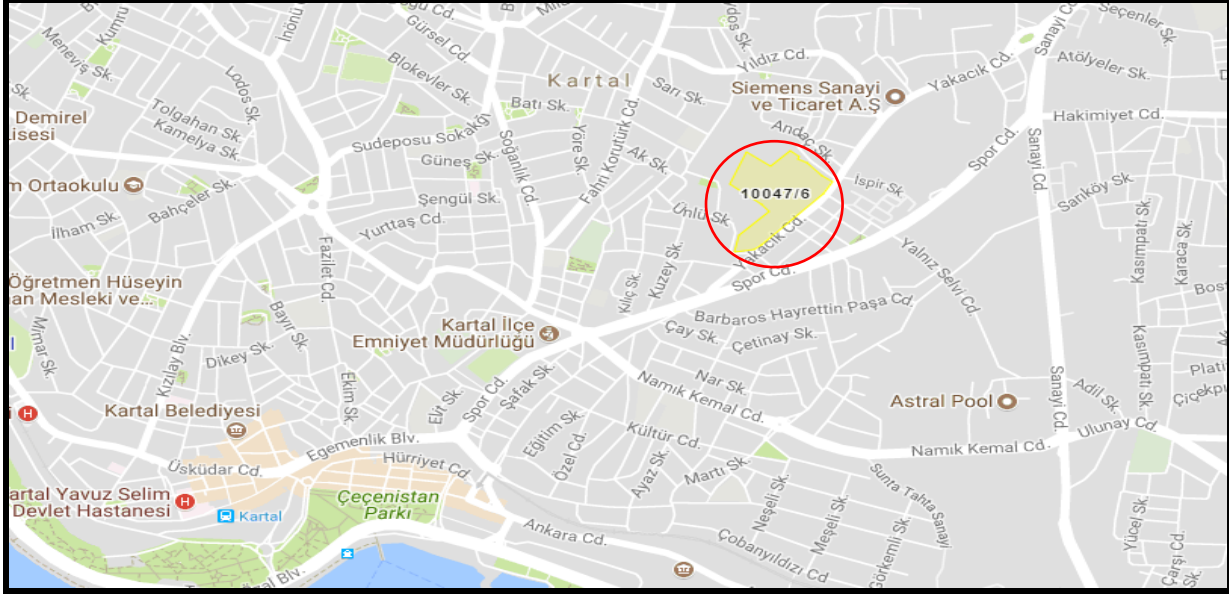
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi üzerinde yer alan Manzara Adalar Projesi bünyesindeki A Blok'ta 57 adet konut, B Blok'ta 52 adet konut ve C Blok'ta 52 adet konut olmak üzere toplam 161 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Manzara Adalar Projesi'ne ulaşım; D-100 Karayolu üzerinde Pendik istikametinde ilerlenirken Kartal sapağına dönülüp yaklaşık 500 m sonra sağ tarafta kalan Yakacık Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Projenin yakın çevresinde, Dumankaya Horizon, Dumankaya Vizyon, Kartal Kule, Sky Blue Residence ve Metrowin gibi konut ve ticari ünitelerin yer aldığı projeler bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Kartal Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.





## 5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### 5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>KAT ADEDİ</b>	A Blok: 46 (5 bodrum + zemin + 40 normal) B Blok: 41 (4 bodrum + zemin + 36 normal) C Blok: 41 (3 bodrum + zemin + 37 normal) D Blok: 26 (3 bodrum + zemin + 22 normal) E Blok: 18 (2 bodrum + zemin + 15 normal) F Blok: 6 (4 bodrum + zemin + 1 normal)
<b>BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	A Blok: 77.932,38 m <sup>2</sup> B Blok: 73.282,07 m <sup>2</sup> C Blok: 74.692,03 m <sup>2</sup> D Blok: 43.526,12 m <sup>2</sup> E Blok: 28.814,13 m <sup>2</sup> F Blok: 19.155,40 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	Fan coil
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Adresli yangın ihbar sistemi, duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
<b>OTOPARK</b>	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

### 5.2.2. BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı Manzara Adalar Projesi; 10047 adada kayıtlı 36.736,06 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde inşa edilen toplam 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde toplam 1.220 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin 975 tanesi konut, 35 adedi dükkan, 210 tanesi ise ofistir.
- Projede yer alan tüm blokların tipi, kat adedi, kullanım alanı ve bağımsız bölüm adedi bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	BLOK TİPİ	KAT ADEDİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	BAĞ. BÖL. TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALAN (M <sup>2</sup> )
A	Konut	46	332	36.104,53	41.827,85	77.932,38
B	Konut	41	324	33.950,13	39.331,94	73.282,07
C	Konut + Ticaret	41	322	34.603,34	40.088,69	74.692,03
D	Ofis + Ticaret	26	131	16.140,95	27.385,17	43.526,12
E	Ofis + Ticaret	19	86	10.685,25	18.128,88	28.814,13
F	Ofis + Ticaret	6	25	4.191,77	14.963,63	19.155,40
<b>TOPLAM</b>			<b>1.220</b>	<b>135.675,97</b>	<b>181.726,16</b>	<b>317.402,13</b>

- Projede yer alan toplam 1.220 adet bağımsız bölümün adet ve nitelikleri bakımından blok bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	BAĞ. BÖL. TOP. İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
A	77.932,38	36.104,53	Mesken	332
B	73.282,07	33.950,13	Mesken	324
C	74.692,03	33.845,74	Mesken	319
		757,60	Ofis ve işyeri	3
D	43.526,12	16.140,95	Ofis ve işyeri	131
E	28.814,13	10.685,25	Ofis ve işyeri	86
F	19.155,40	4.191,77	Ofis ve işyeri	25
<b>TOPLAM</b>				<b>1.220</b>

- A Blok bünyesinde 332 adet mesken, B Blok bünyesinde 324 adet mesken, C Blok bünyesinde 319 adet mesken ve 3 adet dükkan, D Blok 5 adet dükkan ve 126 adet mesken, E Blok bünyesinde 2 adet dükkan ve 84 adet ofis, F Blok bünyesinde ise 25 adet dükkan yer almaktadır.
- Projenin toplam brüt inşaat alanı 317.402,13 m<sup>2</sup>'dir.
- Yapı ruhsatlarına göre konutlarda bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı 103.900,40 m<sup>2</sup>, ticari ünitelerde bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı ise 31.775,57 m<sup>2</sup>'dir.
- Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Proje içerisinde blok yerleşimi dışında kalan alanda, yeşil ve sert peyzaj alanları ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.



### **5.2.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

- Değerlemeye konu taşınmazlar; A Blok 57 adet konut, B Blok 52 adet konut ve C Blok 52 adet konuttur.
- Değerlemeye konu 161 adet konutun toplam brüt genel kullanım alanı **35.138,11 m<sup>2</sup>**dir.
- Bağımsız bölümlerin kullanım alanları raporun "4.1.3. Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi" bölümünde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu konut taşınmazlar boş durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.

### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

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

### **5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

Rapor konusu taşınmazların buldukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

### **5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### **5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, konut niteliğinde olup; kısmen kiracıları tarafından konut olarak kullanılmakta, kısmen de boş durumda olan taşınmazlar konut kullanımına uygun şekilde inşa edilmiştir.

## **6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM**

2019 yılı son çeyreği ile 2020 yılı ilk iki aylık dönemde gerek ekonomik gerek ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu ve toparlanma eğiliminin devam ettiği bir süreç olmuştur. Ancak 2019 yılı sonların Çin'de başlayan hastalığın küresel bir boyuta ulaşan salgın 2020 Mart ayı itibarıyla Türkiye'yi etkilemiş ve ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır.

Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likitide talebini arttırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 yılı ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 yılı sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 yılı ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Nisan'da iktisadi faaliyetlerin sert daralısından sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma gelmiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayı itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

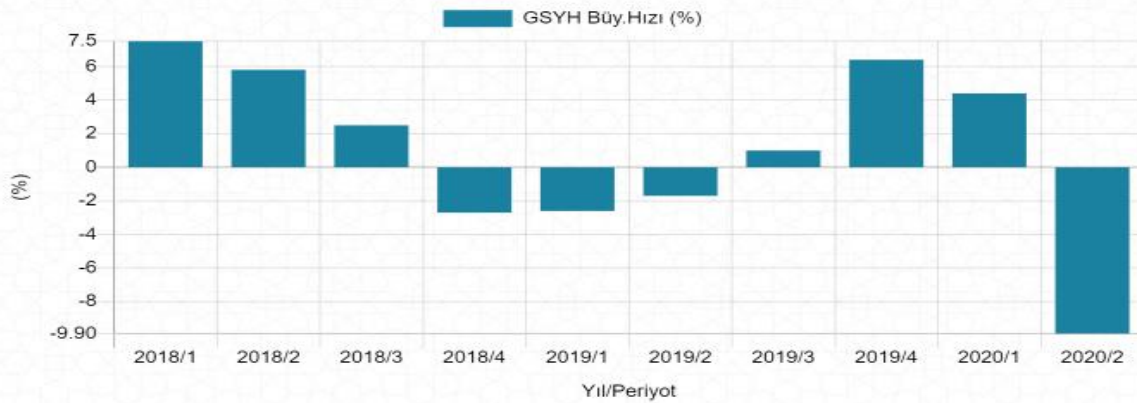
Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Diğer yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlenmektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likitide tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.(\*)

(\* Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

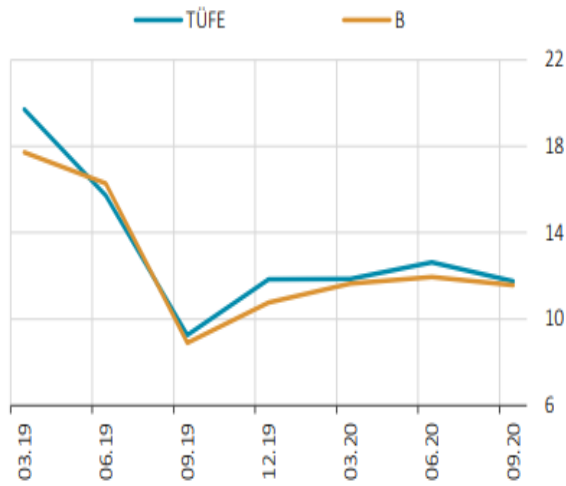
Türkiye Ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 daralmıştır. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 6.1.2. ENFLASYON

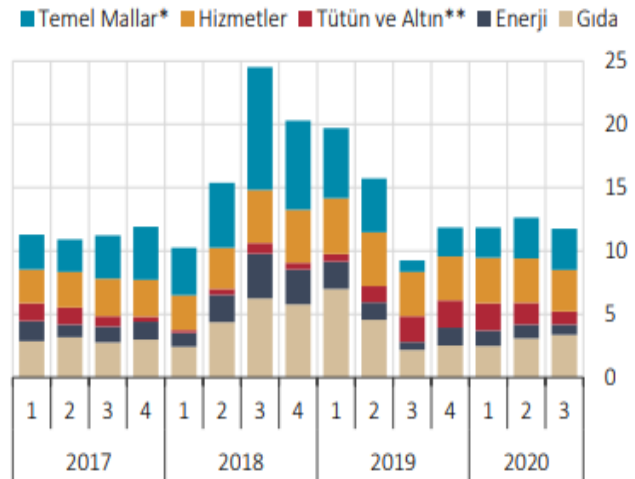
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Enflasyon Raporu'na göre yıllık tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 11,75 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırına yakın seyretmiştir. Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun düşüş eğilimine gireceği yönündeki geçmiş değerlendirmelere karşın, güçlü kredi ivmesi ve Türk Lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyon öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemiştir. Yıllık enflasyon alkollü içecekler-tütün ile enerji gruplarındaki baz etkileriyle Haziran ayındaki yüzde 12,62 düzeyinden yüzde 11,75 gerilerken, çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimleri yüksek seviyelerini korumuştur. Bu dönemde tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 2,92 olmuştur. Salgının birim maliyetler üzerindeki etkileri normalleşme adımları neticesinde, azalarak da olsa, üçüncü çeyrekte de hissedilmiştir. Diğer yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak üretici fiyatlarında gözlenen yüksek artışlar, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, fiyatlama davranışlarında sektörel farklılıklar dikkate çekmiştir. Talep koşullarının güçlü seyrettiği dayanıklı mal gruplarında maliyet artışlarının güçlü bir şekilde fiyatlara yansıtıldığı gözlenirken, giyim ve hizmetler gibi faaliyeti salgından en çok etkilenen gruplarda enflasyon nispeten düşük seyretmektedir. Nitekim döviz kuru gelişmelerinin de etkisiyle temel mal ve hizmet enflasyonlarının eğiliminde belirgin bir ayrışma görülmektedir.



**Grafik: TÜFE ve B Endeksi\*** (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TÜİK

\* İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün, altın dışı TÜFE



**Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı** (% Puan)

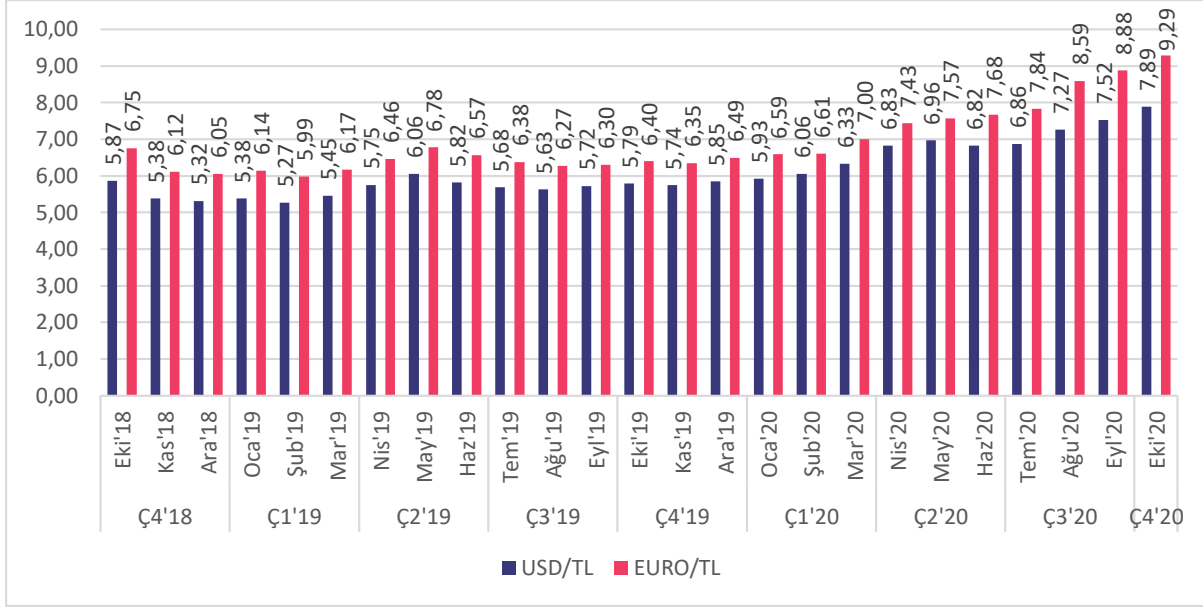
Kaynak: TCMB, TÜİK

\* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

\*\* Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

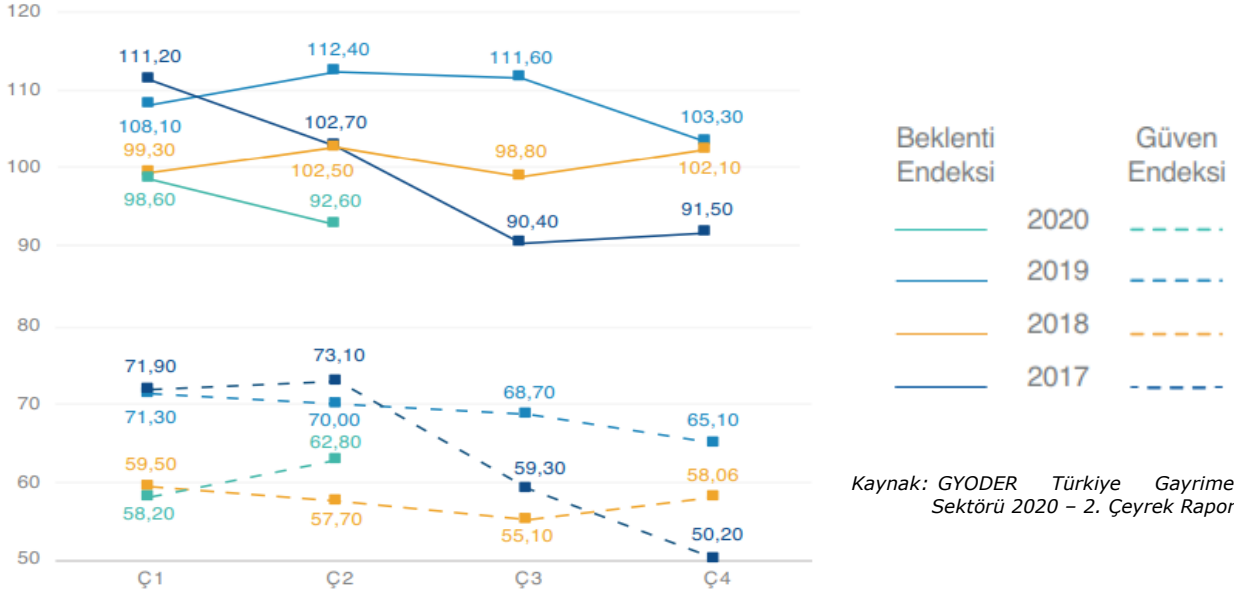
2020 yılının 2. çeyreğini 7,52 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Ekim ayında 7,89'e; 8,88 ile kapatan Euro ise 2020 Ekim ayında 9,29 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

#### 6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 9,7'lik düşüşle 92,60; Güven endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 olarak açıklandı.

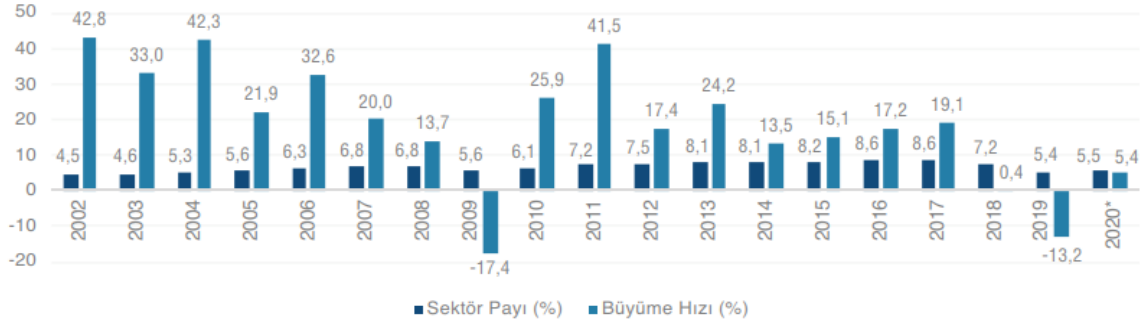


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 2. Çeyrek Raporu

#### 6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

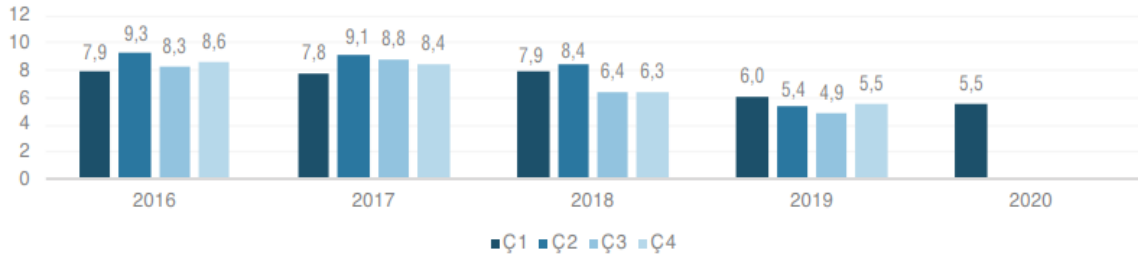
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



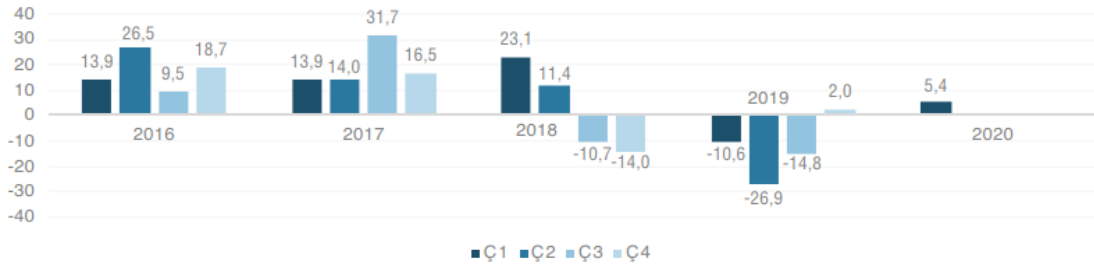
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

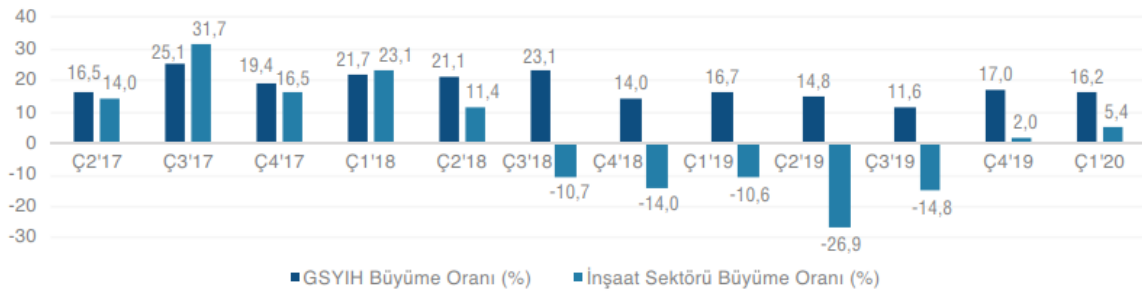
### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

### 6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

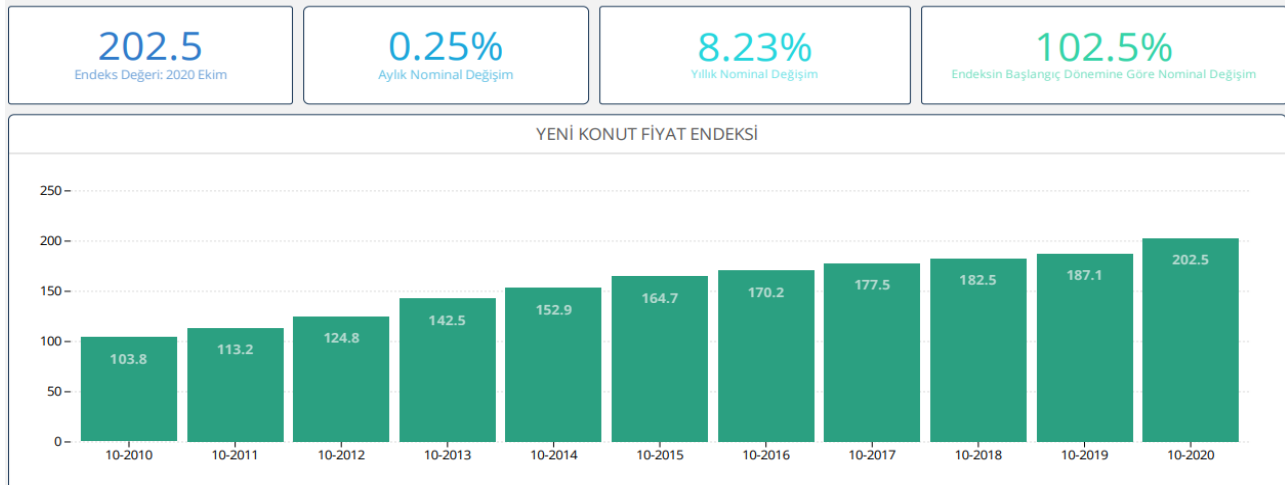
2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6.4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %28 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilen açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,80 pay ile Antalya bulunmaktadır.

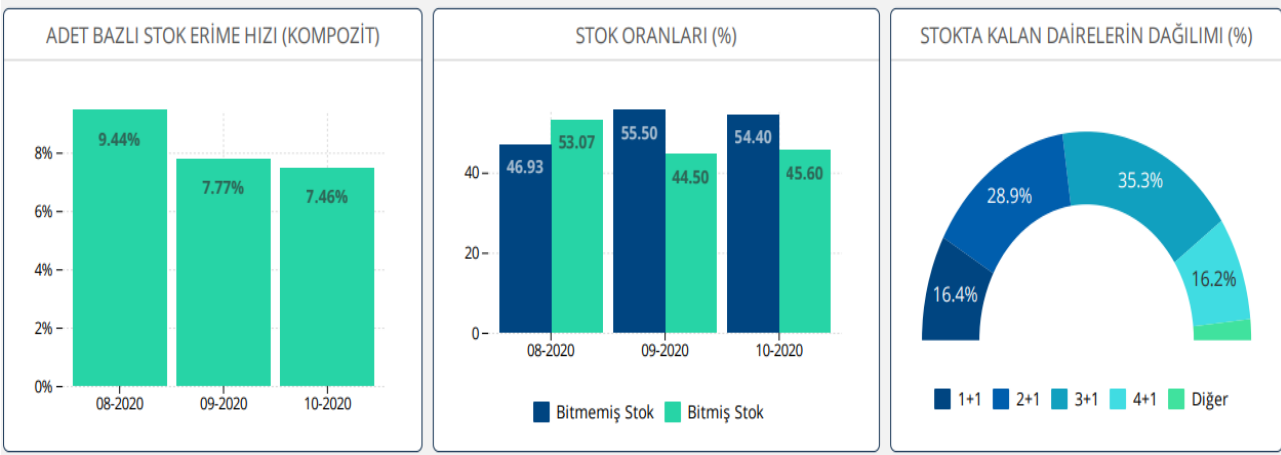
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Ekim Ayı sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,25, geçen yılın aynı dönemine göre %8.23 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %102.50 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



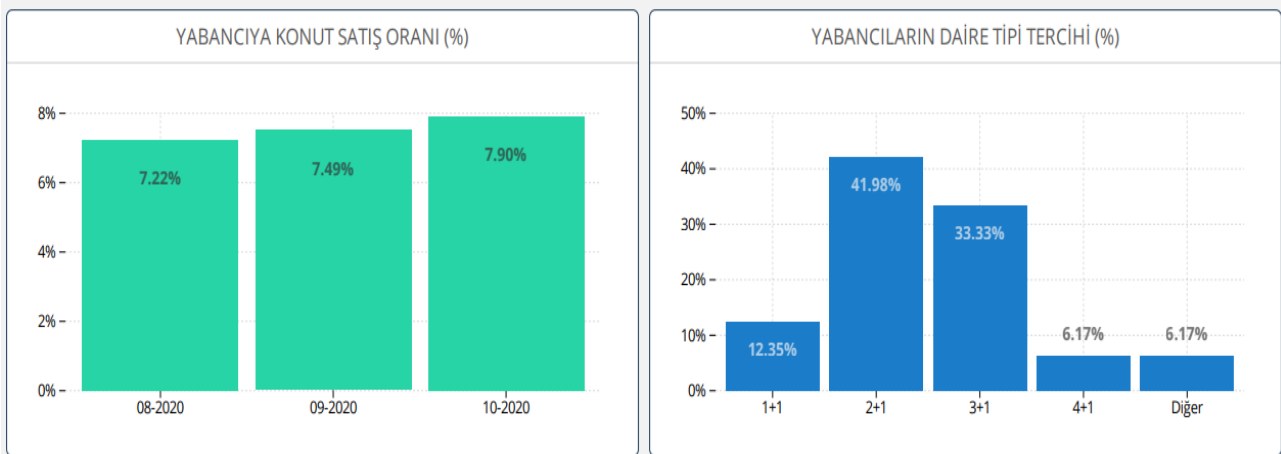
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.18 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.46 oranında erime gözlenmiştir. Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %45.60'ı bitmiş konut stoklarından, %54.40'ı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

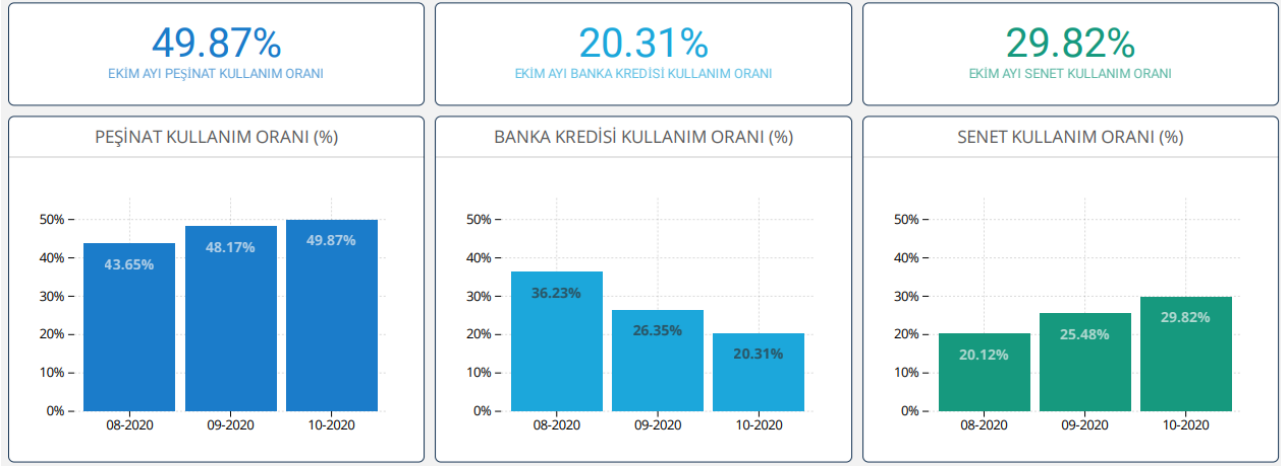


2020 Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.90'lık (son 6 aylık ortalama %6) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Ekim ayında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %41.98lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %49.87, banka kredisi kullanım oranı %20.31 ve senet kullanım oranı %29.82 olarak gerçekleşmiştir.





## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. KARTAL İLÇESİ

Kartal ilçesi İstanbul' un Anadolu Yakasında yer almaktadır. Güneyde Marmara Denizi; batıda Maltepe; doğuda Pendik; kuzeyde Sultanbeyli ve Sancaktepe İlçeleri ile komşudur. Kartal; Anadolu Yakası nüfusunun %9'luk kısmını, İstanbul genelinin %3,2'sini oluşturmaktadır. 1947 yılında endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1973'te, Haydarpaşa - Gebze banliyö tren hattının açılması, Otoyol bağlantıları ve sahil yolu ile birlikte arttırılan ulaşım ağları ve son olarak açılan Kadıköy-Kartal Metro hattı ilçeyi ilgi ve cazibe bölgesi haline getirmiştir.

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. İstanbul'da bulunan iki havalimanından biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı Kartal ilçesine yakın konumludur. 2013 yılı başında faaliyete geçen Kartal-Kadıköy metro hattı ile bölgenin kent merkezi ile arasındaki bağ iyice kuvvetlenmiştir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

Atalar, Çarşı, Çavuşoğlu, Cevizli, Cumhuriyet, Esentepe, Gümüşpınar, Hürriyet, Karlıktepe, Kordonboyu, Kordonboyu 2, Orhantepe, Orta, Petrol-İş, Soğanlık, Topselvi, Uğur Mumcu, Yakacık, Yalı, Yukarı, Yunus olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmakta olup 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin nüfusu 470.676 kişidir.

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu faktörler:

- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Otoparkının olması,
- Yeni inşa edilmiş ve nitelikli bir projede yer almaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz faktörler:

- Çevrenin ticaret potansiyelinin düşük olması,
- Yaşanan pandemi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik.
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## **6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ**

2020 yılı 3 çeyreklik dönem incelendiğinde enflasyon ve gösterge faizlerinin arttığı, konut ve ofis satışlarında bir önceki yıla göre düşüş yaşandığı ve azaldığı, buna karşılık olarak ise inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca yaşanan pandemi etkileri tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak 2020 yılı 2. çeyrek sonu 3. çeyrek başında konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla bu durumun desteklenmesi ile özellikle konut sektöründe hareketlenme görülmüştür. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon bandında ve kısmen üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

## **7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### **7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI**

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

#### **7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI**

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca değerlemeye konu gayrimenkuller halihazır durumları ile henüz gelir elde etmemektedir. Bu nedenlerle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## **7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ**

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık konut emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.



#### 7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 16. katında yer alan, 82 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, Adalar manzaralı, 1+1 daire 510.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 6.220,-TL)  
İlgili Tel: 0212 223 04 44
- 2) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 18. katında yer alan, 88 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, Adalar manzaralı, 1+1 daire 540.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 6.140,-TL)  
İlgili Tel: 0532 570 40 09
- 3) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 20. katında yer alan, 98 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, Adalar manzaralı, 1+1 daire 647.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 6.600,-TL)  
İlgili Tel: 0546 742 21 12
- 4) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 31. katında yer alan, 98 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, Pendik manzaralı, 1+1 daire 650.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 6.630,-TL)  
İlgili Tel: 0505 036 42 35
- 5) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 17. katında yer alan, 99 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan, Adalar manzaralı, 1+1 daire 630.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 6.360,-TL)  
İlgili Tel: 0533 247 76 56

#### 7.5. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullerden C Blok 284 no'lu bağımsız bölüme yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



## **7.6. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR**

### **7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ**

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### **7.6.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ**

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu C Blok, 284 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise konumlandığı blok, kat, kullanım alanı, yönelim v.b. bakımından, C Blok, 284 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.



Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

KONUTLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	6.220	-5%	0%	0%	0%	-10%	5.290
Emsal 2	6.140	-5%	0%	0%	0%	-10%	5.220
Emsal 3	6.600	-10%	0%	0%	0%	-10%	5.280
Emsal 4	6.630	-10%	0%	0%	0%	-10%	5.300
Emsal 5	6.360	-5%	0%	0%	0%	-10%	5.410
Ortalama							<b>5.300</b>

## 7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için blok bazında ve bağımsız bölüm bazında takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

BLOK BAZINDA DEĞERLER				
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Nitelikleri	Değerlemeye Konu Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Bağımsız Bölümlerin Satışa Esas Toplam Brüt Alanı (M <sup>2</sup> )	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
A	57 Adet Mesken	57	13.108,36	72.982.000
B	52 Adet Mesken	52	10.873,81	58.008.000
C	52 Adet Mesken	52	11.155,94	60.577.000
TOPLAM		<b>161</b>	<b>35.138,11</b>	<b>191.567.000</b>

## 7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın sözü konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin “konut” olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

### **8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazların toplam pazar değeri için **191.567.000,-TL** (Yüzdoksanbirmilyonbeşyüzaltmışyedibin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

### **8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### **8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

### **8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı değişikliğinin, kat mülkiyeti beyanının, kira şerhlerinin ve cins değişikliği harcı beyanlarının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### **8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazlar konut niteliğindedir.

#### **8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

#### **8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **8.9. SİGORTAYA ESAS DEĞERİ**

Taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in 5A yapı sınıfı maliyetleri esas alınmıştır. Bağımsız bölümlerin brüt alanları toplamı 35.138,11 m<sup>2</sup>'dir.

Sigortaya Esas Değer: 35.138,11 m<sup>2</sup> x 2.400,-TL/m<sup>2</sup> = **84.331.464,-TL**'dir.

## 9. BÖLÜM SONUÇ

### 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konularına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden KDV hariç toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
<b>161 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	191.567.000,-TL	212.323.260,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer 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 ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22 Aralık 2020

(Değerleme tarihi: 16 Aralık 2020)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI  
(SPK Lisans Belge No: 401880)  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
(SPK Lisans Belge No: 401814)  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

#### **Ekler:**

- Pazar Değerleri Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje Kapakları
- Hasılat Paylaşım Sözleşmesi
- Yönetim Kurulu Kararı ve Fatura
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri