



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İn İstanbul, 40 Adet Bağımsız Bölüm
Zeytinburnu / İSTANBUL
2020/İŞGYO/007

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 05 Ekim 2020 tarih ve 007 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 18 Aralık 2020
Raporlama Süresi	: 25 Aralık 2020
Rapor No	: 5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2020/İŞGYO/007
Raporun Konusu	: Hisseli ve tam mülkiyet
	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen proje bünyesinde bulunan 40 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: İn İstanbul Projesi, Maltepe Mahallesi, Askeri Fırın Sokak, No: 3H, B Blok, 4 adet bağımsız bölüm, No: 3E, D Blok, 2 adet bağımsız bölüm, No: 3D, E Blok, 1 adet bağımsız bölüm, No: 3C, F Blok, 2 adet bağımsız bölüm, No: 3B, G Blok, 19 adet bağımsız bölüm, No: 3A, H Blok, 12 adet bağımsız bölüm, Zeytinburnu/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m ² yüzölçümlü 17 no'lu parsel üzerinde yer alan İn İstanbul Projesi bünyesindeki toplam 40 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Bkz. Rapor / 4.1.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.2.3. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret + Hizmet + Konut Alanı", Plan notları: "İnşaat nizamı: ayrı nizam, Emsal: 2,00"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut ve iş yeri

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

40 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	31.693.000,-TL
40 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	32.341.000,-TL
40 Adet Bağımsız Bölümün İş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısmın Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	16.674.000,-TL
40 Adet Bağımsız Bölümün İş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısmın Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	17.015.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

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	10
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	10
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	11
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	11
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	13
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
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	15
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	16
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ ŞÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ ŞÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI ŞÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	16
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	16
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	16
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.....	16
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	16
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	17
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	18
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	19
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	20

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.....	20
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.....	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	20
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	27
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	28
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	28
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	28
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	31
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....	31
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	32
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER.....	33
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	34
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	35
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	36
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	36
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	36
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
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.....	37
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 değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 25.12.2020 tarihinde, 2020/İŞGYO/007 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ – SPK Lisans No: 403692 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 007 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 1 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: 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.
FAALİYET KONUSU	: 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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 – 11, Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (850) 724 23 50
FAKS NO	: +90 (212) 325 23 80
TESCİL TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 402908
FAALİYET KONUSU	: 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 40 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin 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

İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Zeytinburnu
MAHALLESİ	: Merkezefendi
PAFTA NO	: 490-491
ADA NO	: 2905
PARSEL NO	: 17
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa (*)
ARSA ALANI	: 36.724,88 m ²
TAPU TARİHİ	: 21.09.2018 (**)
YEVMIYE NO	: 11478 (**)

(*) Parsel üzerinde inşa edilen proje için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

(**) Tapu tarihi ve yevmiye no'su kat irtifakının kurulduğu tarih ve yevmiye no'dur. B Blok, 438 ve D Blok 95 no'lu bağımsız bölümlerin 1/2 hissesi Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ye ait iken satış işlemleri sonucu 1/2 hissesi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. B Blok, 438 no'lu bağımsız bölümün en güncel tapu tarihi; 10.12.2019, yevmiye no'su; 24887'dir. D Blok, 95 no'lu bağımsız bölümün en güncel tapu tarihi; 16.10.2020, yevmiye no'su; 14473'dür.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	SAHİBİ
1	B	229	6	Konut	10044 / 16047160	343	33980	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
2	B	287	9	Konut	16242 / 16047160	344	34038	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
3	B	347	12	Konut	16490 / 16047160	344	34098	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
4	B	438	17	Konut	6536 / 16047160	345	34189	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	D	95	2	Konut	7706 / 16047160	350	34655	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	D	218	5	Konut	3926 / 16047160	351	34778	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
7	E	24	1	Konut	13004 / 16047160	355	35176	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
8	F	5	Zemin	Konut	13194 / 16047160	357	35395	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
9	F	6	Zemin	Konut	11788 / 16047160	357	35396	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
10	G	36	1	Konut	7592 / 16047160	359	35592	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
11	G	64	2	Konut	4566 / 16047160	360	35620	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
12	G	133	4	Konut	7952 / 16047160	360	35689	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
13	G	137	5	Konut	6872 / 16047160	360	35693	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
14	G	140	5	Konut	3330 / 16047160	360	35696	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
15	G	149	5	Konut	4218 / 16047160	361	35705	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
16	G	177	6	Konut	4252 / 16047160	361	35733	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
17	G	186	6	Konut	5940 / 16047160	361	35742	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
18	G	238	8	Konut	7188 / 16047160	361	35794	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
19	G	257	9	Konut	5838 / 16047160	362	35813	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
20	G	259	9	Konut	4724 / 16047160	362	35815	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	SAHİBİ
21	G	278	10	Konut	7244 / 16047160	362	35834	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
22	G	341	14	Konut	7120 / 16047160	362	35897	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
23	G	358	14	Konut	7356 / 16047160	363	35914	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
24	G	370	15	Konut	4814 / 16047160	363	35926	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
25	G	376	15	Konut	4894 / 16047160	363	35932	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
26	G	385	16	Konut	3644 / 16047160	363	35941	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
27	G	410	17	Konut	4870 / 16047160	363	35966	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
28	G	417	17	Konut	6062 / 16047160	363	35973	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
29	H	11	1	Konut	7290 / 16047160	363	35987	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
30	H	43	4	Konut	3544 / 16047160	364	36019	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
31	H	93	7	Konut	7446 / 16047160	364	36069	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
32	H	94	7	Konut	5702 / 16047160	364	36070	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
33	H	111	10	Konut	4634 / 16047160	364	36087	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
34	H	126	12	Konut	6062 / 16047160	365	36102	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
35	H	133	12	Konut	6390 / 16047160	365	36109	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
36	H	148	14	Konut	7648 / 16047160	365	36124	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
37	H	149	14	Konut	6446 / 16047160	365	36125	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
38	H	161	16	Konut	3700 / 16047160	365	36137	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
39	H	169	Zemin+1	Dubleks İşyeri	24240 / 16047160	365	36145	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
40	H	181	Zemin	İşyeri	5400 / 16047160	365	36157	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş. (1/2) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

14.10.2020, 15.10.2020, 16.10.2020 ve 20.12.2020 tarihleri 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:

- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören Köyünün 12703 kütük sahifesine kayıtlıdır.
- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören Köyünün 12704 kütük sahifesine kayıtlıdır.
- Yönetim Planı Değişikliği: 05.12.2018 (06.12.2018 tarih ve 15831 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine, 99 yıllığına 1 TL bedelle 81168117-8118 nolu T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı) (Başlama Tarihi: 31.10.2017 Süre:99 Yıl) (02.11.2017 tarih ve 12587 yevmiye no ile)

B Blok, 229, D Blok, 218, G Blok, 64, 137, 140, 149, 177, 186, 238, 257, 259, 278, 358, 370, 376, 385, 410 ve 417, H Blok, 11, 43, 93, 94, 111, 126, 133, 148, 149, 161, 169 ve 181 No'lu Bağımsız Bölümlerin Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 Hissesi Üzerinde Müstereken:

Rehinler Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 300.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (19.09.2014 tarih ve 11394 yevmiye no ile)

H Blok, 126 No'lu Bağımsız Bölümün İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ait 1/2 Hissesi Üzerinde:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 615.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (30.11.2018 tarih ve 15485 yevmiye no ile)

H Blok, 126 No'lu Bağımsız Bölümün Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 Hissesi Üzerinde:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden 615.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (30.11.2018 tarih ve 15485 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 mimari projeler üzerinde yapılan incelemeler ile mal sahibinden temin edilen icmal tablolarında bulunan değerlemeye konu 40 adet bağımsız bölümün net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	B	229	6	Konut	84,00	102,40
2	B	287	9	Konut	142,89	165,81
3	B	347	12	Konut	142,89	165,81
4	B	438	17	Konut	53,44	65,70
5	D	95	2	Konut	63,84	76,92
6	D	218	5	Konut	32,40	38,50
7	E	24	1	Konut	113,70	133,04

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
8	F	5	Zemin	Konut	113,77	133,32
9	F	6	Zemin	Konut	93,54	108,24
10	G	36	1	Konut	64,62	76,20
11	G	64	2	Konut	37,52	45,11
12	G	133	4	Konut	64,62	76,20
13	G	137	5	Konut	54,01	65,65
14	G	140	5	Konut	27,06	33,00
15	G	149	5	Konut	36,01	41,99
16	G	177	6	Konut	36,01	41,99
17	G	186	6	Konut	47,07	56,70
18	G	238	8	Konut	54,70	66,85
19	G	257	9	Konut	47,07	56,70
20	G	259	9	Konut	27,76	34,20
21	G	278	10	Konut	54,70	66,85
22	G	341	14	Konut	54,01	65,65
23	G	358	14	Konut	54,70	66,85
24	G	370	15	Konut	27,76	34,20
25	G	376	15	Konut	27,76	34,20
26	G	385	16	Konut	27,73	33,00
27	G	410	17	Konut	27,76	34,20
28	G	417	17	Konut	47,07	56,70
29	H	11	1	Konut	55,43	65,73
30	H	43	4	Konut	27,06	34,20
31	H	93	7	Konut	55,43	65,73
32	H	94	7	Konut	43,22	53,09
33	H	111	10	Konut	28,59	35,10
34	H	126	12	Konut	47,07	56,70
35	H	133	12	Konut	43,22	53,09
36	H	148	14	Konut	55,43	65,73
37	H	149	14	Konut	43,22	53,09
38	H	161	16	Konut	27,73	33,00
39	H	169	Zemin + 1	Dubleks İşyeri	152,92	164,53
40	H	181	Zemin	İşyeri	28,72	32,91
TOPLAM					2.266,45	2.688,88

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

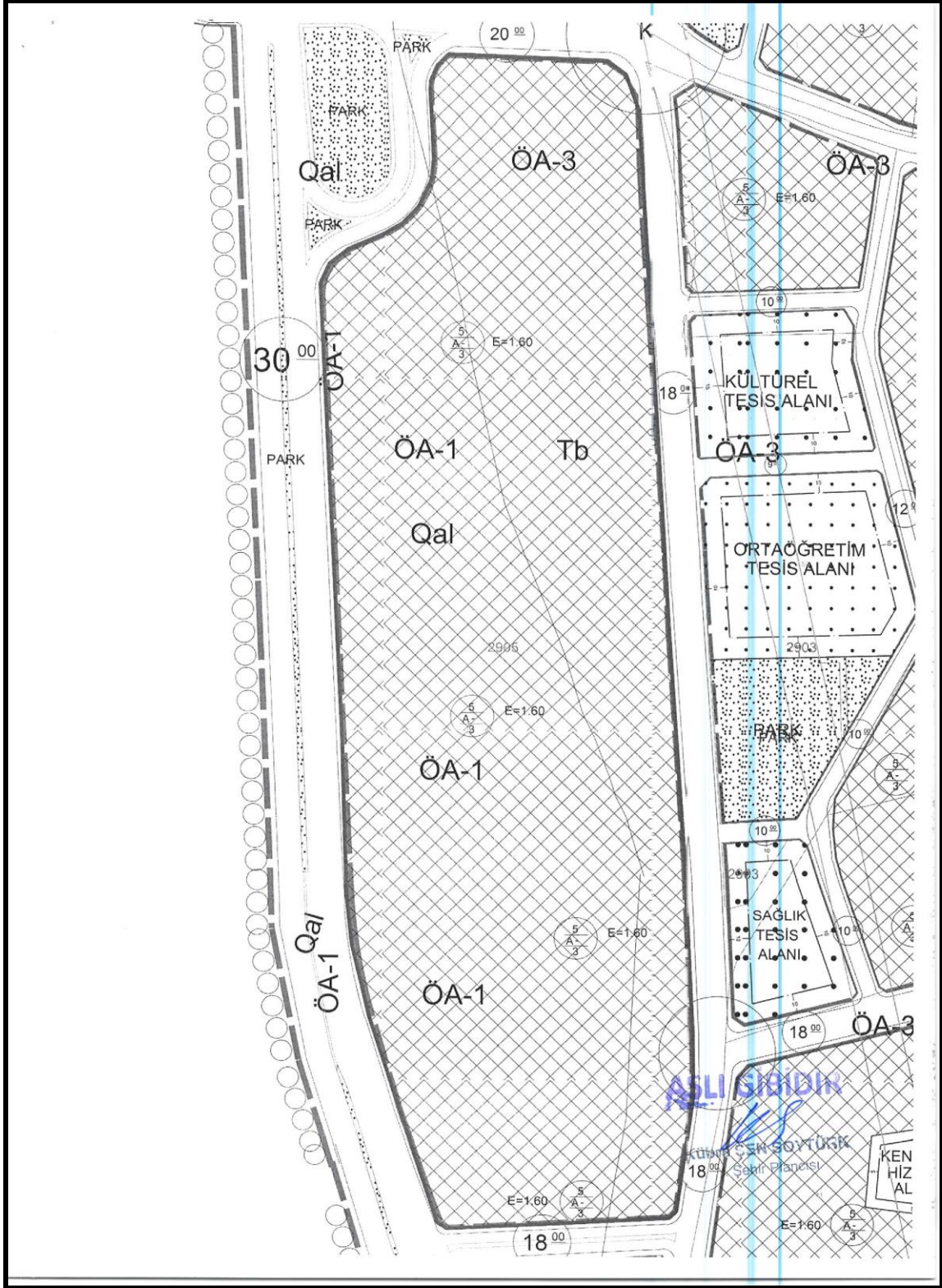
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 09.10.2020 tarih ve E-32042687-115.02.01-42458 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 18.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı planında "**Ticaret + Hizmet + Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Emsal (E):** 2,00



Not: Emsal (E): 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

Zeytinburnu 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 ²)	YAPI SINIFI
A1	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	96.949,00	VA
B2	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	77.270,00	VA
C3	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	91.954,00	VA
D4	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	76.115,00	VA

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

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A1	20.11.2015	85334	Tadilat	96.949,00	VA
B2	20.11.2015	85334	Tadilat	77.270,00	VA
C3	20.11.2015	85334	Tadilat	91.954,00	VA
D4	20.11.2015	85334	Tadilat	76.115,00	VA

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

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	25.04.2016	33413	Tadilat	34.847,00	VA
B	25.04.2016	33413	Tadilat	77.699,00	VA
C	14.12.2016	81434	Tadilat	40.379,00	VA
D	14.12.2016	81435	Tadilat	69.242,00	VA
E	14.12.2016	81436	Tadilat	55.539,00	VA
F	14.12.2016	81437	Tadilat	46.437,00	VA
D4	20.11.2015	85334	Tadilat	76.115,00	VA

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

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	25.04.2016	33413	Tadilat	34.847,00	VA
B	25.04.2016	33413	Tadilat	77.699,00	VA
C	14.12.2016	81434	Tadilat	40.379,00	VA
D	14.12.2016	81435	Tadilat	69.242,00	VA
E	14.12.2016	81436	Tadilat	55.539,00	VA
F	14.12.2016	81437	Tadilat	46.437,00	VA
G	30.06.2017	36810	Tadilat	42.241,00	VA
H	30.06.2017	36811	Tadilat	33.371,00	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 ²)	YAPI SINIFI
A	10.08.2020	32664	İsim Değişikliği	34.847,00	VA
B	10.08.2020	32665	İsim Değişikliği	77.699,00	VA
C	10.08.2020	32663	İsim Değişikliği	40.379,00	VA
D	10.08.2020	32662	İsim Değişikliği	69.242,00	VA
E	10.08.2020	32661	İsim Değişikliği	55.539,00	VA
F	10.08.2020	32660	İsim Değişikliği	46.437,00	VA
G	10.08.2020	32659	İsim Değişikliği	42.241,00	VA
H	10.08.2020	32658	İsim Değişikliği	33.371,00	VA

Ayrıca; Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ndeki dijital arşiv dosyası içerisinde; A blok 25.04.2016 tarih 33413 proje nolu tadilat projesi, B blok 25.04.2016 tarih 33413 proje nolu tadilat projesi, C blok 14.12.2016 tarih 81434 proje nolu tadilat projesi, D blok 14.12.2016 tarih 81435 proje nolu tadilat projesi, E blok 14.12.2016 tarih 81436 proje nolu tadilat projesi, F blok 14.12.2016 tarih 81437 proje nolu tadilat projesi, G blok 30.06.2017 tarih 36810 proje nolu tadilat projesi, H blok 30.06.2017 tarih 36811 proje nolu kat irtifakına esas tadilat projeleri bulunmaktadır.

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 kayıtların, yönetim planı değişikliğinin ve kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

B Blok, 229, D Blok, 218, G Blok, 64, 140, 149, 177, 186, 238, 257, 278, 358, 370, 376, 385, 410 ve 417, H Blok, 11, 43, 93, 94, 111, 126, 133, 148, 149, 161, 169 ve 181 no'lu bağımsız bölümlerin Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 hissesi üzerinde müştereken: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 300.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. Söz konusu ipotek sadece Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 hissesi üzerinde bulunduğundan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1/2 hisse üzerinde kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ait 1/2 hissesi ve Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 hissesi üzerinde: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 615.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. **Bu ipotek şerhleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinden de bulunduğundan kısıtlayıcı özelliği bulunmaktadır.**

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümlerin haricinde rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunması ve devredilmesi (satışı) için üzerinde bulunan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait 1/2 hissesi üzerinde bulunan ipoteğin terkin edilmesi gerekmektedir.

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 herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde B Blok, 438 ve D Blok, 95 no'lu bağımsız bölümler hariç diğer değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

B Blok, 438 no'lu bağımsız bölümün mülkiyet durumunda aşağıdaki değişiklik olmuştur.

- Taşınmazın 21.09.2018 tarih ve 11478 yevmiye no ile kurulan kat irtifakı ile mülkiyetinin, 1/2 hissesi; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1/2 hissesi; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Daha sonra; taşınmazın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ye ait 1/2 hissesi; 10.12.2019 tarih ve 24887 yevmiye no'lu satış işlemi sonucu mülkiyeti; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Böylelikle 10.12.2019 tarih ve 24887 yevmiye no'lu satış işlemi sonucu mülkiyetin tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

D Blok, 95 no'lu bağımsız bölümün mülkiyet durumunda aşağıdaki değişiklik olmuştur.

- Taşınmazın 21.09.2018 tarih ve 11478 yevmiye no ile kurulan kat irtifakı ile mülkiyetinin, 1/2 hissesi; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1/2 hissesi; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Daha sonra; taşınmazın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ye ait 1/2 hissesi; 16.10.2020 tarih ve 14473 yevmiye no'lu satış işlemi sonucu mülkiyeti; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Böylelikle 16.10.2020 tarih ve 24887 yevmiye no'lu satış işlemi sonucu mülkiyetin tamamı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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 "**Ticaret + Hizmet + Konut Alanı**"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret, Hizmet 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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, Kirazlı Caddesi, No: 5/2, Bağcılar/İSTANBUL adresindeki Zinde Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme çalışmasında ulaşılan değer; parsel inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve son onaylı yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu bloklar için; C enerji performansında enerji verimlilik belgesi bulunmakta olup, ilgili belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, Askeri Fırın Sokak üzerinde yer alan İn İstanbul Projesi bünyesindeki 3H kapı numaralı B Blok'ta 4 adet bağımsız bölüm, 3E kapı numaralı D Blok'ta 2 adet bağımsız bölüm, 3D kapı numaralı E Blok'ta 1 adet bağımsız bölüm, 3C kapı numaralı F Blok'ta 2 adet bağımsız bölüm, 3B kapı numaralı G Blok'ta 19 adet bağımsız bölüm ve 3A kapı numaralı H Blok'ta 12 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 38 tanesi konut, 2 tanesi ise işyeridir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı İn İstanbul Projesi'ne; D-100 Karayolu üzerinde Merter-Edirnekapı istikametinde deva ederken sağ kolda bulunan Davutpaşa tabelasından saptıktan yaklaşık 250 metre sonra kavşaktan dönülerek E-5 Karayolu altından geçilerek sırası ile Davutpaşa Caddesi ve Askeri Fırın Sokak takip edilerek ulaşılmaktadır.

Projenin yakın çevresinde, Mercedes Tesisi, Akşam Gazetesi Tesisi, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü ile konut, ticari ve sanayi ünitelerin yer aldığı yapılar 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, Zeytinburnu 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

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
KAT ADEDİ	A Blok: 21 (3 bodrum + zemin + 17 normal) B Blok: 21 (3 bodrum + zemin + 17 normal) C Blok: 21 (3 bodrum + zemin + 17 normal) D Blok: 21 (3 bodrum + zemin + 17 normal) E Blok: 21 (3 bodrum + zemin + 17 normal) F Blok: 21 (3 bodrum + zemin + 17 normal) G Blok: 21 (3 bodrum + zemin + 17 normal) H Blok: 20 (3 bodrum + zemin + 16 normal)
BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	A Blok: 34.847 m ² B Blok: 77.699 m ² C Blok: 40.379 m ² D Blok: 69.242 m ² E Blok: 55.539 m ² F Blok: 46.437 m ² G Blok: 42.241 m ² H Blok: 33.371 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Merkezi sistem
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Adresli yangın ihbar sistemi, duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanı mevcuttur.

5.2.2. BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı İn İstanbul Projesi; 2905 adada kayıtlı 80.239,89 m² yüzölçümlü 17 no'lu parsel üzerinde inşa edilen toplam 8 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde toplam 2.741 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin 2.724 tanesi konut, 17 adedi dükkandır.
- 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	TOPLAM İNŞAAT ALAN (M ²)
A	Konut	21	334	34.847,00
B	Konut	21	455	77.699,00
C	Konut	21	354	40.379,00
D	Konut	21	592	69.242,00
E	Konut	21	237	55.539,00
F	Konut	21	167	46.437,00
G	Konut	21	420	42.241,00
H	Konut + Ticaret	20	182	33.371,00
TOPLAM			2.741	399.755,00

- 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 ²)	BAĞ. BÖL. TOP. İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
A	34.847,00	14.284,06	Mesken	334
B	77.699,00	31.923,04	Mesken	455
C	40.379,00	15.572,75	Mesken	354
D	69.242,00	25.980,46	Mesken	592
E	55.539,00	21.998,24	Mesken	237
F	46.437,00	15.653,72	Mesken	167
G	42.241,00	16.904,84	Mesken	420
H	33.371,00	7.132,05	Mesken	165
		2.431,69	İşyeri	17
TOPLAM	399.755,00	151.880,85	TOPLAM	2.741

- Yapı ruhsatlarına göre konutlarda bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı 149.449,16 m², ticari ünitelerde bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı ise 2.431,69 m²'dir.
- Rapor tarihi itibarıyla bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar ve konumlandığı site tamamlanmış durumda olup kullanıma hazırdır. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazların tamamlanması için yapı kullanma izin belgelerinin alınıp kat mülkiyetine geçmesi gerekmektedir. Bu durumlar göz önünde bulundurularak taşınmazların tamamlanma seviyesi % 98 olarak kabul edilmiştir.
- Proje içerisinde blok yerleşimi dışında kalan alanda, yeşil ve sert peyzaj alanları ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

5.2.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazlar; B Blok'ta 4 adet konut, D Blok'ta 2 adet konut, E Blok'ta 1 adet konut, F Blok'ta 2 adet konut, G Blok'ta 19 adet konut, H Blok'ta ise 10 adet konut ve 2 adet işyeridir.
- Değerlemeye konu 40 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı **2.688,88 m²**'dir.
- Bağımsız bölümlerin kullanım alanları raporun "4.1.3. Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi" bölümünde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümler 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 en son 10.08.2020 tarihinde isim değişikliği yapı ruhsatları alınmış olup, 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 taşınmazların 38 adedi konut niteliğinde olup; halihazırda boş durumda ve konut kullanımına uygun şekilde, 2 adedi ise işyeri niteliğinde olup; halihazırda boş durumda ve işyeri 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 daralışından 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.

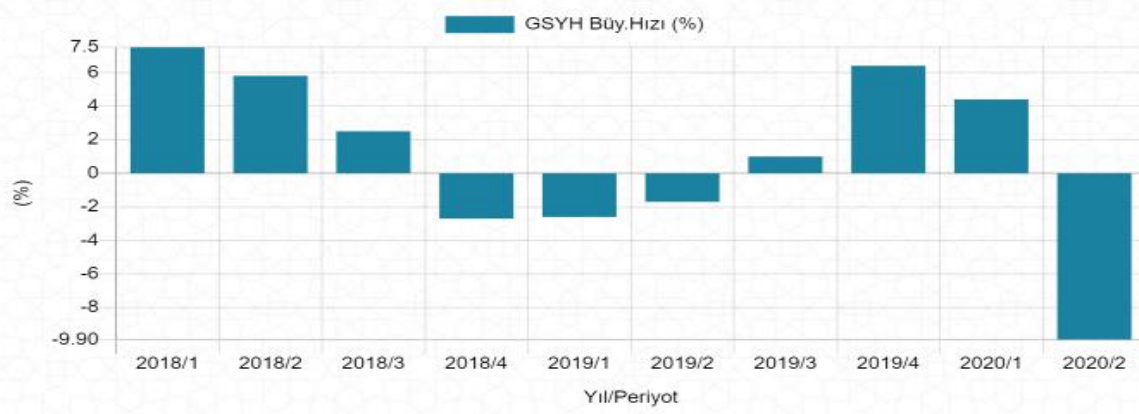
Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. 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 indirimde 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

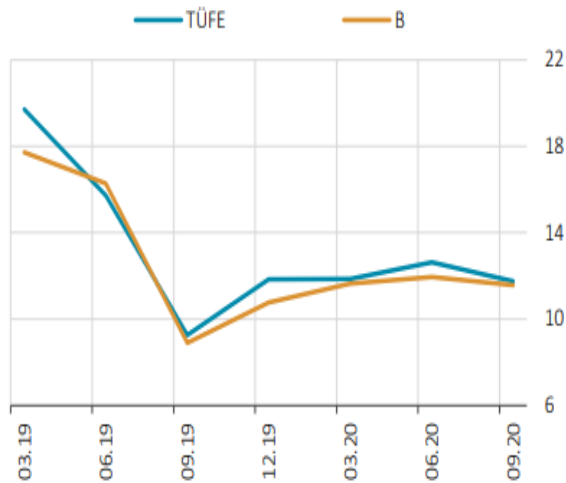
Türkiye Ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 daralmıştır. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.2. ENFLASYON

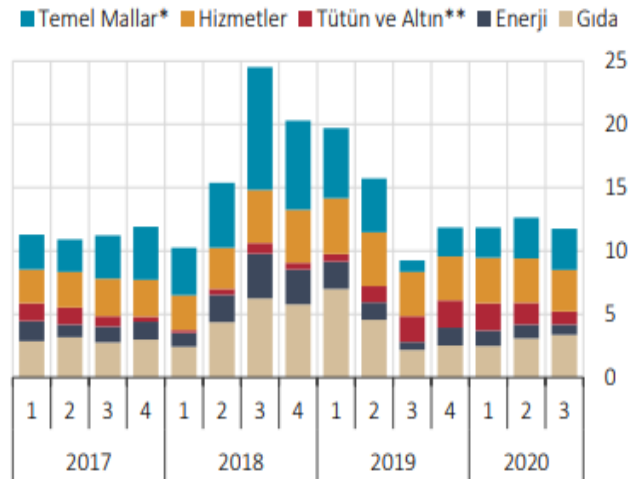
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Enflasyon Raporu'na göre yıllık tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 11,75 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırına yakın seyretmiştir. Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun 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)

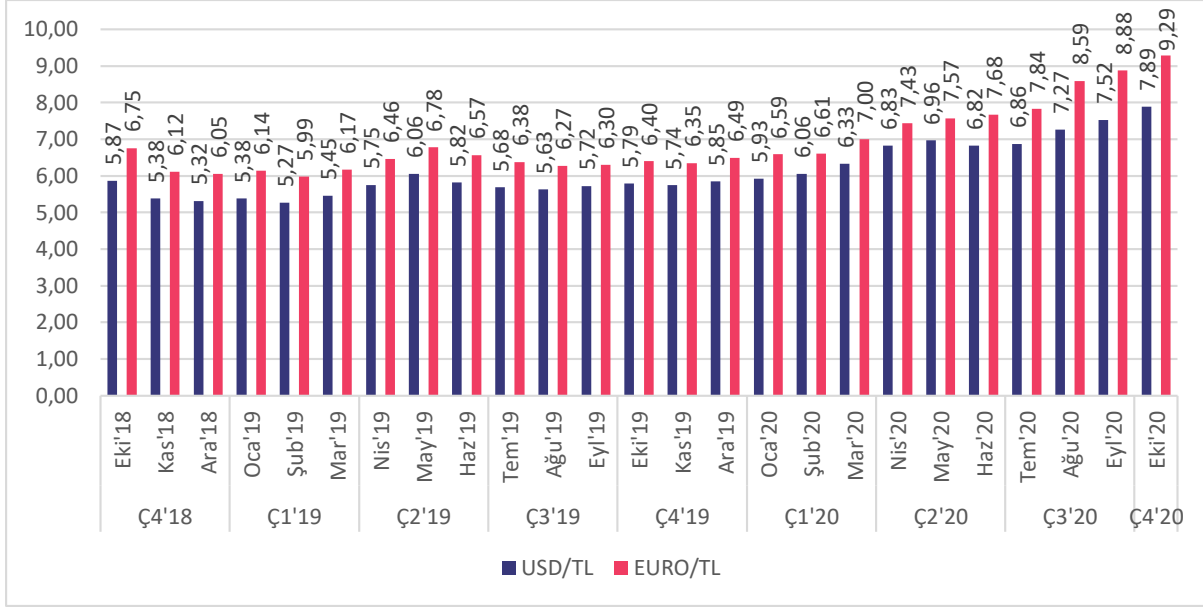
Kaynak: TCMB, TÜİK

* 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

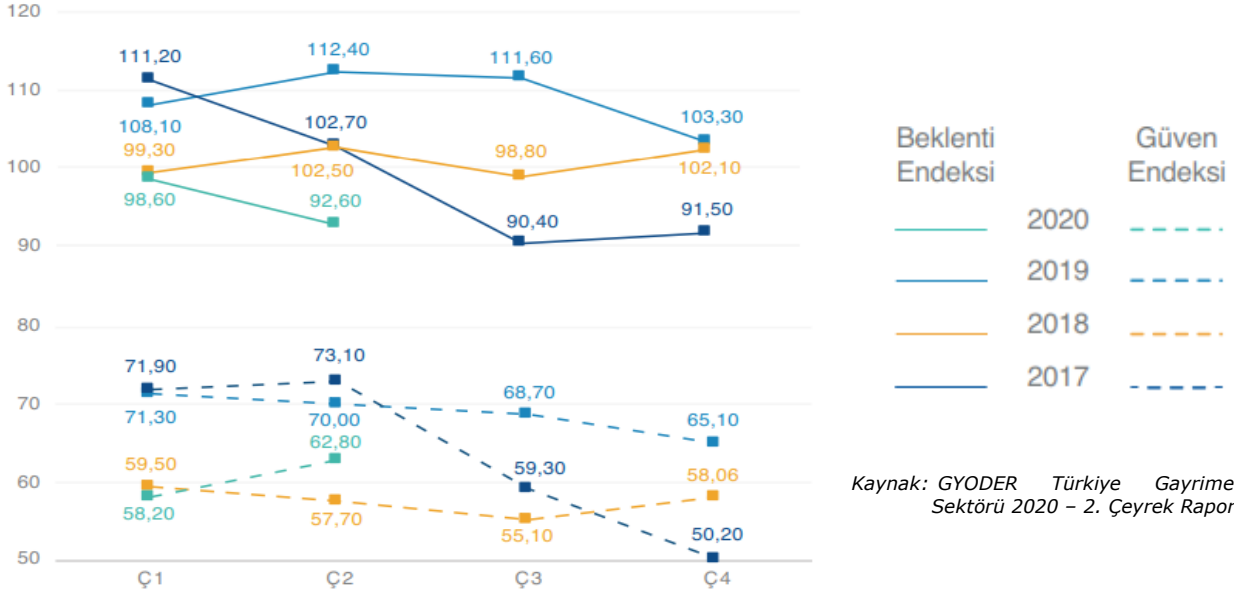
2020 yılının 2. çeyreğini 7,52 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Ekim ayında 7,89'e; 8,88 ile kapatan Euro ise 2020 Ekim ayında 9,29 seviyesine yükselmiştir.



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.

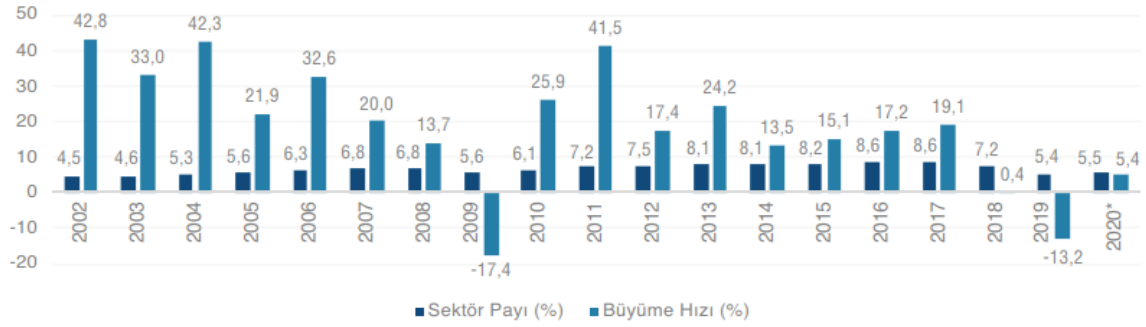


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 2. Çeyrek Raporu

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

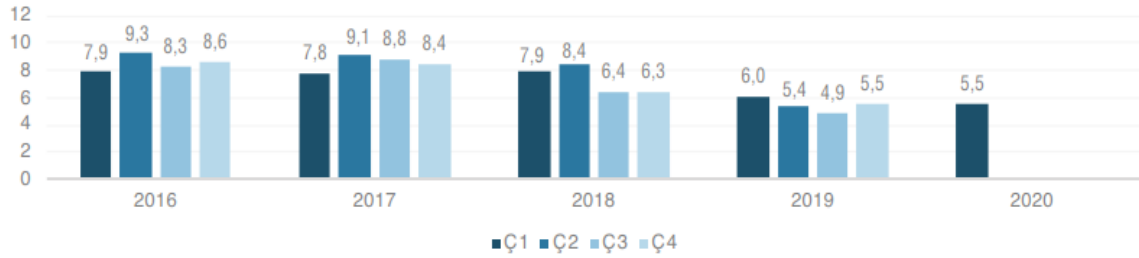
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5.5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16.2artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

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



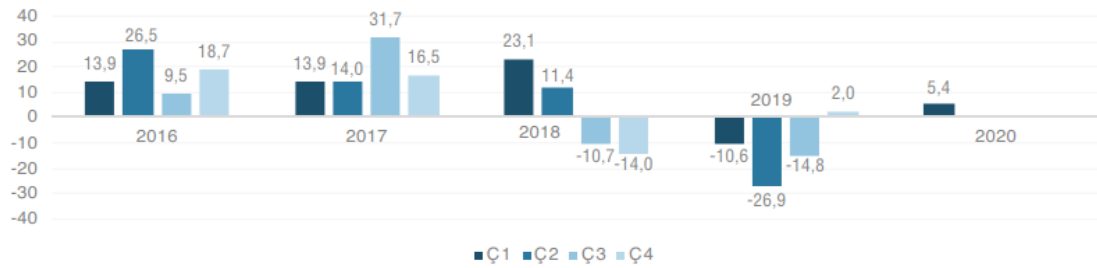
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



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

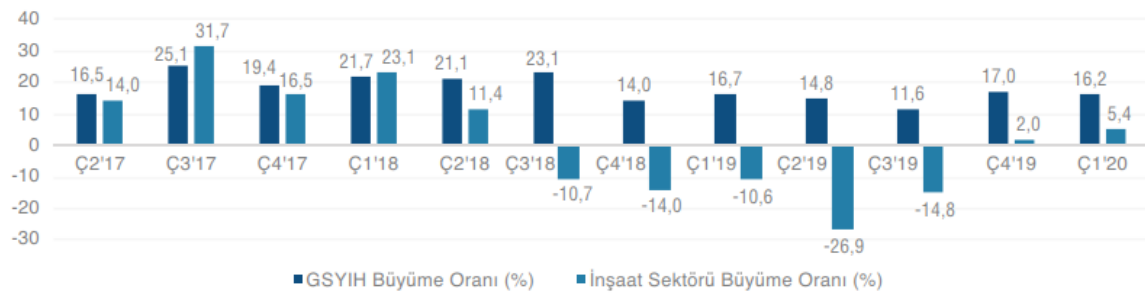
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



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

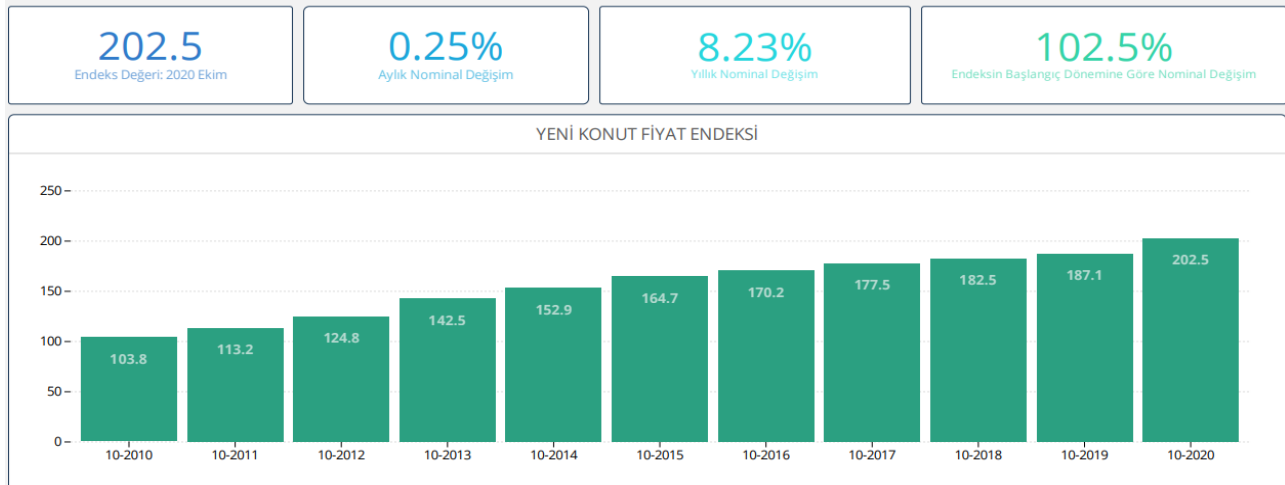
2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan 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.

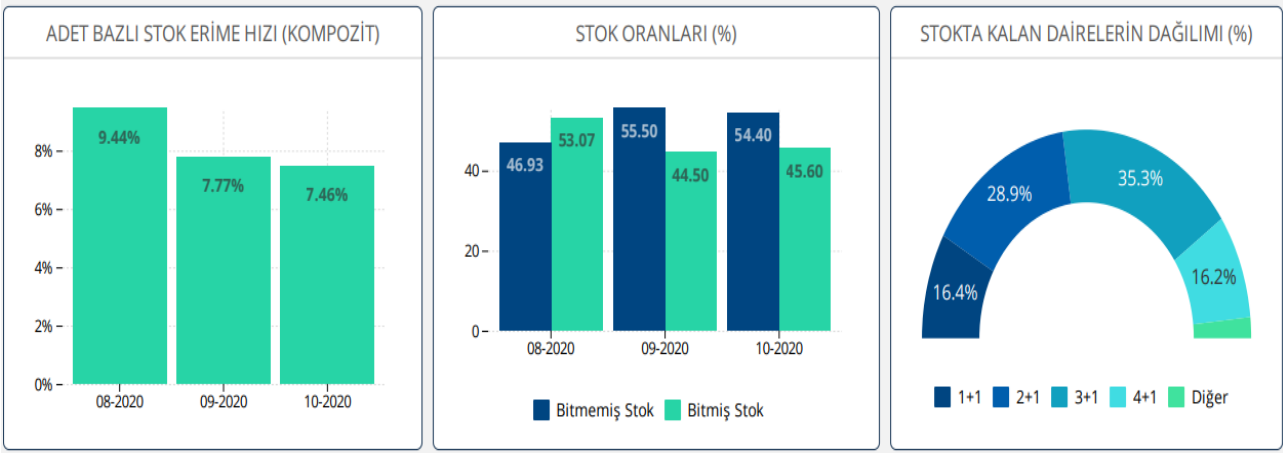
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Ekim Ayı sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,25, geçen yılın aynı dönemine göre %8.23 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %102.50 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



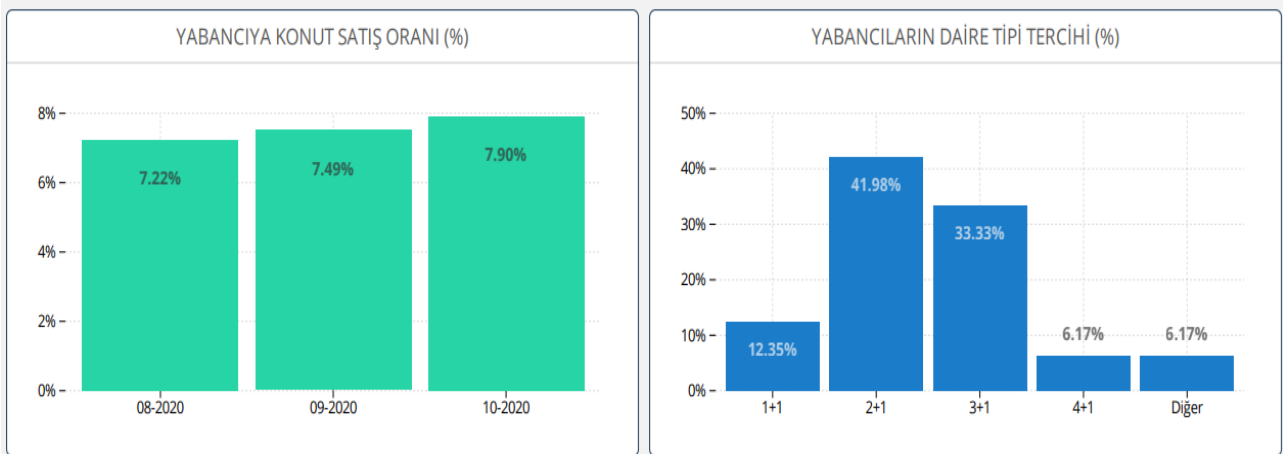
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.18 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



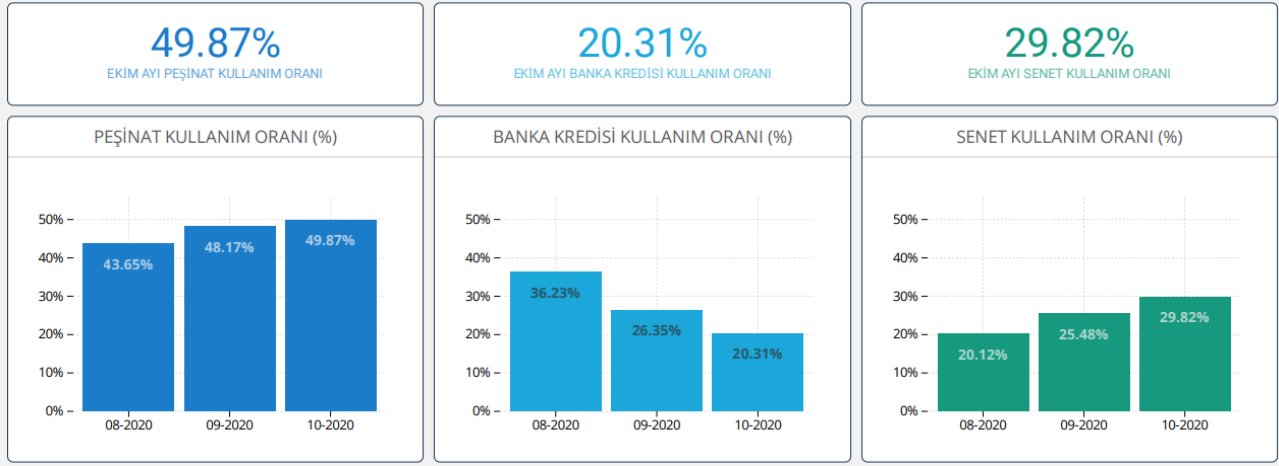
Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.46 oranında erime gözlenmiştir. Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %45.60'ı bitmiş konut stoklarından, %54.40'ı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



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. ZEYTİNBURNU İLÇESİ

Zeytinburnu, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, D100 (E-5) Karayolu'na sınır ve havalimanına yakın mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin köy yerleşimi bulunmamaktadır.

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlı'da temelleri atılan Kazlıçeşme tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesine taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuvarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuvarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir. Osmanlı'nın ilk fabrikalarından olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan "Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası", ilçe içinde kurulmasa da, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçenin de ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikası da silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

İlçenin kuzeyindeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe Mahalleleri'nde; Demirciler ve Matbaacılar Siteleri ile oto sanayi siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı yeni yapılan imar planları ile birlikte prestijli ticaret ve konut alanına yönelik değişim göstermektedir. Bölge ulaşım imkanları, sosyal donatılara yakınlığı ve prestiji itibari ile gayrimenkul değerlerinin artış eğiliminde olduğu bir bölgedir.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 293.574 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULÜN 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:

- Kat mülkiyetine geçilmemiş 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 gerçekleştiren 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 sübjektif 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 gerçekleştiren 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen 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 görülmeyle 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 yansıtabilir.

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 bulunmaması 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 mevcut durumu ile tamamlanması durumundaki bugünkü 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 m² 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 ve işyeri 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) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 17. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 1+1 yerleşimli, brüt 54 m² olarak pazarlanan (35 m² olduğu düşünülen) daire 475.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.570,-TL) İlgili tel.: 0212 481 05 19
- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 10. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 2+1 yerleşimli, brüt 115 m² olarak pazarlanan (brüt 80 m² olduğu düşünülen) daire 1.080.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.500,-TL) İlgili tel.: 0212 809 11 11
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 10. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 2+1 yerleşimli, brüt 89 m² olarak pazarlanan (brüt 55 m² olduğu düşünülen) daire 750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.640,-TL) İlgili tel.: 0532 275 36 79
- 4) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 5. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 3+1 yerleşimli, brüt 135 m² olarak pazarlanan (brüt 90 m² olduğu düşünülen) daire 1.090.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 12.110,-TL) İlgili tel.: 0212 951 01 01
- 5) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 8. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 2+1 yerleşimli, brüt 94 m² olarak pazarlanan (brüt 61 m² olduğu düşünülen) daire 780.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 12.790,-TL) İlgili tel.: 0533 781 89 90

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık işyerlerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

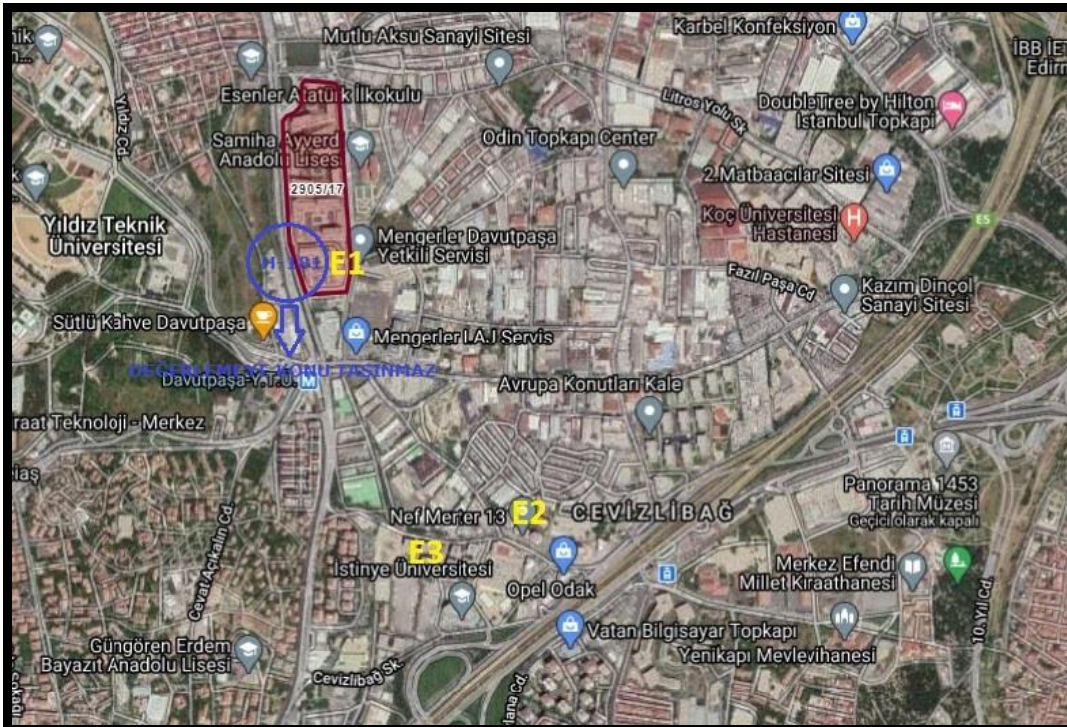
- 1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın zemin katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, brüt 103 m² olarak pazarlanan (brüt 95 m² olduğu düşünülen) dükkan 3.700.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 38.950,-TL) İlgili tel.: 0212 488 22 00
- 2) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, Nef 13 projesi bünyesinde yer alan, binanın zemin katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, brüt 128 m² olarak pazarlanan (brüt 90 m² olduğu düşünülen) dükkan 2.550.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 28.330,-TL) İlgili tel.: 0532 525 38 79
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, Beyaz Rezidans projesi bünyesinde yer alan, binanın zemin katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, brüt 40 m² olarak pazarlanan (brüt 30 m² olduğu düşünülen) dükkan 840.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 28.000,-TL) İlgili tel.: 0545 909 29 29

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

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, konut emsallerinin değerlemeye konu gayrimenkullerden B Blok 229 no'lu bağımsız bölüme yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, konut emsallerinin değerlemeye konu gayrimenkullerden H Blok 181 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 ve işyerleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış 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 B Blok, 229 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise konumlandığı blok, kat, kullanım alanı, yönelim v.b. bakımından, B Blok, 229 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 Çıkarılmış, 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 ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	13.570	-10%	0%	10%	-20%	-10%	9.500
Emsal 2	13.500	-20%	0%	5%	-5%	-10%	9.450
Emsal 3	13.640	-10%	0%	5%	-15%	-10%	9.550
Emsal 4	12.110	-5%	0%	0%	-5%	-10%	9.690
Emsal 5	12.790	-10%	0%	5%	-10%	-10%	9.590
Ortalama							9.560

Satılık işyeri emsalleri; değerlemeye konu H Blok, 181 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyükük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer işyerleri ise konumlandığı kat, kullanım alanı, cephe v.b. bakımından, H Blok, 181 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 Çıkarılmış, 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 büyükük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

İŞYERLERİNİN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	38.950	-35%	0%	0%	10%	-25%	19.480
Emsal 2	28.330	-15%	0%	-5%	10%	-15%	21.250
Emsal 3	28.000	-10%	0%	-5%	0%	-15%	19.600
Ortalama							20.110

7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazlar ve konumlandığı site tamamlanmış durumda olup kullanıma hazırdır. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazların tamamlanması için yapı kullanma izin belgelerinin alınıp kat mülkiyetine geçmesi gerekmektedir. Bu durumlar göz önünde bulundurularak taşınmazların tamamlanma seviyesi % 98 olarak kabul edilmiş olup, taşınmazların tamamlanması durumuna göre % 2 değer artışı olacağı uygun görülmüştür.

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

BLOK BAZINDA DEĞERLER						
BLOK ADI	BAĞ. BÖL. ADEDİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)	İŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (TL)	İŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
B	4	499,72	5.440.000	5.552.000	3.160.000	3.225.000
D	2	115,42	1.170.000	1.194.000	972.500	992.500
E	1	133,04	1.505.000	1.536.000	752.500	768.000
F	2	241,56	3.425.000	3.494.000	1.712.500	1.747.000
G	19	986,24	11.788.000	12.029.000	5.894.000	6.014.500
H	12	712,90	8.365.000	8.536.000	4.182.500	4.268.000
TOP.	40	2.688,88	31.693.000	32.341.000	16.674.000	17.015.000

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 söz 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 ve işyeri" 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 taşınmazların mevcut durumu ile tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazların mevcut durumuna göre toplam pazar değeri için **31.693.000,-TL** (Otuzbirmilyonaltıyüzdoksanüçbin Türk Lirası), tamamlanması durumuna göre toplam pazar değeri için; **32.341.000,-TL** (Otuzikimilyonüçyüzkırkbirbin Türk Lirası), İş GYO A.Ş. hissesine düşen mevcut durumuna göre toplam pazar değeri için **16.674.000,-TL** (Onaltımilyonaltıyüzyetmişdörtbin Türk Lirası), İş GYO A.Ş. hissesine düşen tamamlanması durumuna göre toplam pazar değeri için ise; **17.015.000,-TL** (Onyedimilyononbeşbin 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 kayıtların, yönetim planı değişikliğinin ve kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

B Blok, 229, D Blok, 218, G Blok, 64, 140, 149, 177, 186, 238, 257, 278, 358, 370, 376, 385, 410 ve 417, H Blok, 11, 43, 93, 94, 111, 126, 133, 148, 149, 161, 169 ve 181 no'lu bağımsız bölümlerin Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 hissesi üzerinde müştereken: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 300.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. Söz konusu ipotek sadece Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 hissesi üzerinde bulunduğundan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1/2 hisse üzerinde kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ait 1/2 hissesi ve Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. 'ye ait 1/2 hissesi üzerinde: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 615.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. **Bu ipotek şerhi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinden de bulunduğundan kısıtlayıcı özelliği bulunmaktadır.**

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.

H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün haricinde rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu **H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunması ve devredilmesi (satışı) için üzerinde bulunan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait 1/2 hissesi üzerinde bulunan ipoteğin terkin edilmesi gerekmektedir.**

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 ve işyeri 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 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. Kat irtifakı kurulmuş olup, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün haricinde rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunması ve devredilmesi (satışı) için üzerinde bulunan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait 1/2 hissesi üzerinde bulunan ipoteğin terkin edilmesi gerekmektedir.

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 2.688,88 m²'dir.

Sigortaya Esas Değer: 2.688,88 m² x 2.400,-TL/m² = **6.453.312,-TL**'dir.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu H Blok, 126 no'lu bağımsız bölüm haricindeki taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. **H Blok, 126 no'lu bağımsız bölümün** sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunması ve devredilmesi (satışı) için üzerinde bulunan **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait 1/2 hissesi üzerinde bulunan ipoteğin terkin edilmesi gerekmektedir.**

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, 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 toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
40 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMUNA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ	31.693.000	32.178.980
40 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	32.341.000	32.836.890
40 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN MEVCUT DURUMUNA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ	16.674.000	16.925.265
40 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	17.015.000	17.271.390

- 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. 25 Aralık 2020

(Değerleme tarihi: 18 Aralık 2020)

Saygılarımızla,



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



Batuhan BAŞ
(SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Pazar Değerleri Tablosu
- Uydu Görünümleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Yazısı
- En Son Onaylı Yapı Ruhsatları
- Mimari Proje Kapakları ve Vaziyet Planı
- 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