



**İŞ GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kadıköy Otel Projesi Arsası (1421 Ada, 4 No'lu Parsel)  
Kadıköy / İSTANBUL  
2021/İŞGYO/005



## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 07 Ekim 2021 tarih ve 005 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 23 Aralık 2021
<b>Rapor Tarihi</b>	: 30 Aralık 2021
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2021/İŞGYO/005
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Acıbadem Mahallesi, Meydan Sokak, No: 1, (1421 Ada, 4 No'lu Parsel) Kadıköy / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasfındaki 4 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	: Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Parsel üzerinde, hafriyat çalışması sırasında açığa çıkan eski eser kalıntıları mevcuttur.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Rapor / 4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Üzerinde turizm tesisi (otel) projesi geliştirilmesi

### GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>Pazar Değeri</b>	<b>113.860.000,-TL</b>	<b>134.354.800,-TL</b>
<b>İş Gyo A.Ş. Hissenin Pazar Değeri</b>	<b>0,-TL</b>	<b>0,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI .....	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ .....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ .....	8
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ .....	8
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ .....	8
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	12
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 .....	13
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
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 .....	15
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER 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.....	18
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
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.....	18

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18	
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18	
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	18	
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	25	
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	26	
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	26	
Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlandığı bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmazla benzer özelliğe sahip taşınmazlar için de istenen bedellerin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlemlenmiştir. Taşınmazın konumlandığı bölge genelinde bir önceki yıla göre enflasyon oranı civarında bir artış gözlemlenmiştir. Rapor konusu taşınmazın, raporun; "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmaza pazar değeri takdirinde bulunulmuştur. ....			27
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27	
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	27	
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	29	
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....	30	
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	30	
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER.....	31	
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	31	
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	32	
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	33	
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	33	
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	33	
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33	
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	33	
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUŞUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	34	
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	34	
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 HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUŞUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	34	
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUŞUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUŞUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	34	
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	35	
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35	
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35	



## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2021 tarihinde, 2021/İŞGYO/005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 005 no'lu ve 07 Ekim 2021 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 gayrimenkul için daha önce SPK mevzuatına göre hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 784 41 10
<b>FAKS NO</b>	: +90 (216) 784 41 20
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Kadıköy
<b>MAHALLESİ</b>	: İbrahimağa
<b>PAFTA NO</b>	: 296
<b>ADA NO</b>	: 1421
<b>PARSEL NO</b>	: 4
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 8.292,72 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 35415
<b>CİLT NO</b>	: 16
<b>SAYFA NO</b>	: 1764
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 04.11.2016

**Not:** Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. mülkiyetindeki İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi sınırlarındaki 1421 ada 4 no'lu parsel, Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile İş GYO A.Ş. arasında imzalanan, proje tamamlandığında İş GYO A.Ş. portföyüne %45'i alınmak üzere 21.11.2016 tarihli sözleşme bulunmaktadır. Rapor ekinde sözleşme örneği sunulmuştur.





#### 4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.10.2021 tarihi itibari ile Webtapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Bu taşınmaz 465384 sicil numarası ile kayıtlı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne aynı sermaye olarak konulmuştur. 20.10.2016 tarih ve 55134 sayı ile. (26.10.2016 tarih ve 34293 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. mensupları munzam sandık vakfına yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasına dair şerh bulunmaktadır. (01.01.1900 tarih)
- 1. derece Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (21.09.2018 tarih ve 32265 yevmiye no ile)

##### **Serhler Bölümü:**

- 45/100 hissesini satış vaadi vardır. Vaad bedeli: 39.879.630,-TL (İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) (13.12.2016 tarih ve 40605 yevmiye no ile)

#### 4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

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

#### 4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 01.10.2021 tarihli E.85812958-622.03-1067435 sayılı imar durumu yazısında aşağıdaki bilgiler yer almaktadır.

- Kadıköy – Acıbadem (İbrahimağa) Mahallesi, 296/1 pafta, 1421 ada, 4 parsel; 14.04.1999 onaylı 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon İmar Planı ve Plan Notu Tadilatları ile 13.12.2013 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, max TAKS: 0,40, max KAKS: 1,75, Ayrık Nizam "**Turizm Tesis Alanı**"nda kalmakta olup İ.B.B. Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Kadıköy-Kartal Metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray Projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (DLH) kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Parselde tescilli eski eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- Ayrıca 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 8.b maddesine göre; yükseklik (h) belirlenmemiş parsellerde; H:Serbest yapılanma şartlarına sahip alanlara kat sınırlamasının getirilmesine ilişkin imar plan değişiklikleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca değerlendirilmektedir.

Taşınmazın Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen dijital arşiv dosyası içerisinde yer alan 11.02.2020 tarihli 85812958-622.03-E.512610 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısında; **"TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine "Turizm Tesis Alanlarına ilişkin plan notu değişikliği ile kent bütününde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında turizm tesis alanı olarak planlanmış alanlarda imar haklarının artırılmasına yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararının"** iptali talebiyle açılmış olan davada, İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2019 tarih ve 2016/350 Esas No'lu 2016/193 sayılı Kararı ile **"dava konusu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin**

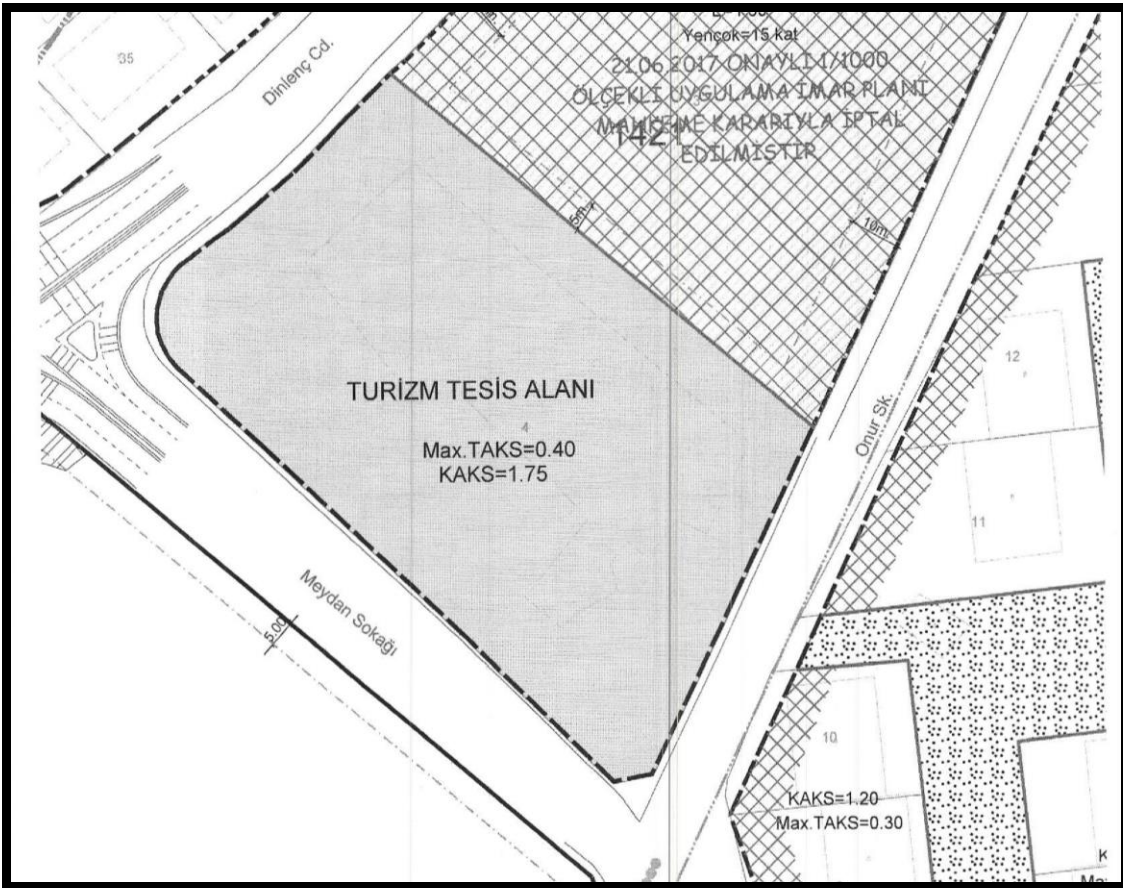
**15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararının iptaline"** karar verildiği ve konu ile alakalı olarak **"..İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2019 tarih ve 2016/350 Esas No'lu 2016/193 sayılı Kararı gereği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararı ile 13.05.2016 tarih ve 878 sayılı kararları doğrultusunda plan ve imar uygulaması işlemi yapılmaması ve devam eden süreçlerinde durdurulması gerekmektedir.."** açıklamaları bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaza ait 29.09.2017 tarih ve 000736-17 sayılı yeni yapı ruhsatı 23.12.2011 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre düzenlenmiş olup, mahkeme kararı ile iptal olan 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararından önceki planda alındığı anlaşılmaktadır. Ayrıca dijital arşiv dosyası içerisinde karar iptalinden dolayı imar planının veya ruhsatın iptal edildiğine dair bir bilgi veya belge yer almamaktadır.

Ayrıca parsel bünyesinde açığa çıkan kalıntılarla ilgili olarak koruma kurulu denetiminde yapılan çalışmaların devam ettiği ve inşaat ile ilgili çalışmalara bu süre boyunca izin verilmediği anlaşılmaktadır.

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

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **TAKS:** 0,40
- **KAKS:** 1,75



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

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



**13.12.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy (İstanbul) 1.Bölge İbrahimağa Mahallesi, 296 Pafta, 1421 Ada, 4 Parsele Ait Uygulama İmar Planı Plan Notları:**

- 1) Kadıköy İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel Turizm Tesis Alanıdır.
  - 2) Turizm Tesis Alanında yapılanma koşulları, max TAKS: 0.40, KAKS: 1.75'dir.
  - 3) Doğal zemin üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
  - 4) Turizm Tesis Alanı, Toplu Taşıma Alanı ve Park Et Devam Et Alanı dışında iskan edilemez.
  - 5) Bağımsız bölüm olarak Konut ve Ticaret birimleri yer alamaz.
  - 6) Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1.bodrum kat emsale dahil değildir.
  - 7) Otel kısmında birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz ancak İBB'ye devir edilecek Toplu Taşıma Alanı ve Park Et Devam Et Alanları bağımsız bölüm şeklinde düzenlenerek İBB'ye devredilecektir.
  - 8) Yapı Yaklaşma sınırı; otel kısmında yollardan 10 metre, komşu parselden 5 metredir. Açığa çıkan bodrum katlarda; otel kısmında çekme mesafeleri 10 metre olarak uygulanacak olup, toplu taşıma alanında avan projede belirlenecektir.
  - 9) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün uygun görüşü olmadan avan proje onayı yapılamaz.
  - 10) Avan proje İBB tarafından onaylanacaktır.
  - 11) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne 05.10.2012 tarih 1081325 sayılı ile verilen taahhütnamede belirtilen koşullar yerine getirilmeden ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.
  - 12) 23.12.2011 onanlı Kadıköy ve Üsküdar İlçesi kesişimine ait;
    - Marmaray Güzergahına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı,
    - 04.07.2006 tarih ve UTK 2006/19-16 sayılı ve 18.05.2007 tarih UTK 2007/13-32 sayılı Revize Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı,
    - "Kadıköy, Harem, Kartal Kavşağı arası D100 Kuzey-Güney Yan Yolları ve Çevresinde Yol Kavşak Uygulama Projesi",
    - 04.04.2008 tarih ve UTK 2008/10-16 sayılı Ulaşım ve Trafik düzenleme Komisyonu Kararı,
    - 06.08.2012 tarih ve UTK 2012/33-12 sayılı Ulaşım ve Trafik düzenleme Komisyonu Kararı,
- alınmış Kadıköy İlçesi, Ayrılıkçeşme Bölgesi, Yol-Kavşak Uygulama Projesi Genel Vaziyet Planı ile Genel Sirkülasyon Projesi doğrultusunda istikametler belirlenmiştir.
- 13) Kadıköy-Kartal Metro hattına ilişkin Raylı Sistemler Müdürlüğü, Marmaray Projesine ilişkin Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (DLH) kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
  - 14) Kamuya terk edilmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
  - 15) İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
  - 16) Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
  - 17) Zeminin sondaja dayalı etütlerinden çıkacak sonuçlara kesinlikle uyulacaktır.
  - 18) Bu planda belirtilmeyen hususlarda Mer'î İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
  - 19) 23.05.2013 gün ve 62956595-310.06.1037.96341 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.
  - 20) 31.07.2013 gün ve 24272852-310.01.04.01.422781sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.

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

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde inşa edilmesi için planlanan proje için düzenlenmiş 28.09.2017 tarih ve 2017/91640 sayılı mimari proje bulunmaktadır. Mimari projesine göre binanın katlara göre ortak alan, emsale esas alan ve toplam inşaat alanı dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT ADI	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )
6. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
5. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
4. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
3. Bodrum Kat	2.456,00	-	2.456,00
2. Bodrum Kat	6.054,40	-	6.054,40
1. Bodrum Kat	3.185,60	-	3.185,60
Zemin Kat	817,69	674,51	1.492,20
1. Normal Kat	1.412,88	1.421,52	2.834,40
2. Normal Kat	914,64	1.234,66	2.149,30
3. Normal Kat (Tesisat)	1.282,00	-	1.282,00
4. Normal Kat	379,21	721,99	1.101,20
5. Normal Kat	362,08	721,62	1.083,70
6. Normal Kat	356,45	706,65	1.063,10
7. Normal Kat	371,78	685,62	1.057,40
8. Normal Kat	357,62	682,78	1.040,40
9. Normal Kat	339,12	681,28	1.020,40
10. Normal Kat	351,37	650,43	1.001,80
11. Normal Kat	352,41	641,59	994,00
12. Normal Kat	334,96	639,04	974,00
13. Normal Kat	358,11	603,49	961,60
14. Normal Kat	348,98	594,52	943,50
15. Normal Kat	324,11	598,69	922,80
16. Normal Kat	343,19	559,36	902,55
17. Normal Kat	338,80	549,00	887,80
18. Normal Kat	323,90	543,80	867,70
19. Normal Kat	341,44	506,21	847,65
20. Normal Kat	319,43	508,22	827,65
21. Normal Kat	323,69	494,96	818,65
Çatı Katı	171,18	-	171,18
<b>TOPLAM</b>	<b>40.684,24</b>	<b>14.419,94</b>	<b>55.104,18</b>

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan binaya ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ AMACI	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
29.09.2017	000736-17	Yeni Yapı	55.105	3	V-B
25.06.2018	000736-17	İsim Değişikliği	55.105	3	V-B



- Arşiv dosyasında 25.06.2018 tarihli yapı ruhsatı sonrası 13.08.2021 tarihli, 15987 no'lu şantiye şefi istifanamesi ve bu tutanağa istinaden düzenlenmiş, yapının mühürlendiğini belirten 24.08.2021 tarihli, 5/1 no'lu yapı tespit ve inceleme tutanağı bulunmaktadır.
- Şantiye şefi istifası sonrası 13.08.2021 tarihinde yeni şantiye şefi taahhütnamesi dosya içerisinde yer almaktadır ancak ruhsat yenilemesi yapılmamıştır.
- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ruhsat yenileme için başvuru yaptığı, sürecin tamamlanmak üzere olduğu bilgileri ilgili belediyeden şifahen öğrenilmiştir.

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

Beyanlar bölümünde bulunan "1. derece Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." şerhi açıklaması aşağıdaki gibidir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kararına göre;

"İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada 4 parsel ile ilişkin hafriyat sırasında açığa çıkan tarihi kalıntıların 2863 sayılı yasanın 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubunun 1 (bir) olarak belirlenmesine, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 16.08.2018 tarihli ve 686195 yazısı eki raporu doğrultusunda gerekli görülen yerlerde kazı çalışmalarının devam ettirilmesine, kazı sonucu raporunun kurulumuza sunulmasına, kalıntıların yayılım alanının anlaşılabilmesi için gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve parsel sınırından şev analizine göre uygun mesafe bırakmak kaydı ile ilgili müze denetiminde kalıntı kotuna kadar zemin hafriyatının yapılmasına, sonucunda hazırlanacak müze raporu sunulduktan sonra iksa (kazık ve ankraj) işlerine ilişkin talebin Kurulumuzca değerlendirilebileceğine, bu aşamada herhangi bir inşaa ve fiziki müdahalede bulunulmamasına, kalıntıları koruyacak gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasına karar verilmiştir."

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararına göre;

"İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel ile ilişkin ilgisininin 29.01.2019 tarihli başvuru ekinde yer alan krokide gösterilen, parselin otopark olarak kullanılan komşu parsel cephesi ile Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak cephelerinde, can ve mal emniyeti ve kazı güvenliğini sağlamak amacıyla püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılarak, ilgili müze denetiminde kazı çalışmalarının tamamlanması ve kazı sonuç raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verildi."

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan tüm beyanlar ve şerhlerin kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ancak yeni yapılacak proje için alınan yapı ruhsatı mevcuttur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**



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

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu parselin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda bir değişiklik olmamıştır.

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

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu arşivinde yapılan incelemelerde edinilen bilgiler aşağıdaki gibidir.

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 5663 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada 4 parsel ile ilişkili hafriyat sırasında açığa çıkan tarihi kalıntıların 2863 sayılı yasanın 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubunun 1 (bir) olarak belirlenmesine, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 16.08.2018 tarihli ve 686195 yazısı eki raporu doğrultusunda gerekli görülen yerlerde kazı çalışmalarının devam ettirilmesine, kazı sonucu raporunun kurulumuza sunulmasına, kalıntıların yayılım alanının anlaşılabilmesi için gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve parsel sınırından şev analizine göre uygun mesafe bırakmak kaydı ile ilgili müze denetiminde kalıntı kotuna kadar zemin hafriyatının yapılmasına, sonucunda hazırlanacak müze raporu sunulduktan sonra iksa (kazık ve ankraj) işlerine ilişkin talebin Kurulumuzca değerlendirilebileceğine, bu aşamada herhangi bir inşaat ve fiziki müdahalede bulunulmamasına, kalıntıları koruyacak gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmasına karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.11.2018 tarih ve 5750 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296/1 pafta, 1421 ada, 4 parselde açılan sondajların geçici olarak doldurularak kapatılması talebine ilişkin gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ilgili müze denetiminde yapılması koşuluyla 2863 sayılı Yasa açısından sakınca bulunmadığına karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.01.2019 tarih ve 5939 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel ile ilişkili Kurulumuz üyelerince yerinde inceleme yapılmasına karar verildi."



- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parselle ilişkin ilgisininin 29.01.2019 tarihli başvuru ekinde yer alan krokide gösterilen, parselin otopark olarak kullanılan komşu parsel cephesi ile Dinlenç Caddesi ve Onur Sokak cephelerinde, can ve mal emniyeti ve kazı güvenliğini sağlamak amacıyla püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılarak, ilgili müze denetiminde kazı çalışmalarının tamamlanması ve kazı sonuç raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.05.2019 tarih ve 6243 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parselle ilişkin; ilgili müze müdürlüğünün 26.04.2019 tarih ve E.360747 sayılı yazısı ekinde yer alan krokide yeşil renk ile gösterilen Onur Sokak cephesinde kazı güvenliğini sağlamak amacıyla Kurulumuzun 31.01.2019 tarih ve 5975 sayılı kararında belirtildiği şekliyle püskürtme beton ve zemin çivili iksa yapılmasında 2863 sayılı Yasa açısından sakınca bulunmadığına, kazı çalışmalarının tamamlanarak kazı sonuç raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.06.2020 tarih ve 7260 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyetteki, sit dışı, tescilli kalıntıların bulunduğu taşınmaza ilişkin kazı sonuç raporu henüz iletilmemiş olması ve çalışma yapılması düşünülen alanın arkeolojik potansiyeli bulunması sebebiyle Dinlenç Deresi havzasına yönelik atık su ve yağmur suyu hattı çalışmalarının ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılmasına, çalışmalar sırasında kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak gerekli bilgi ve belgelerin Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.09.2020 tarih ve 7590 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, tescilli taşınmaza ilişkin Kurulumuz üyelerince yerinde inceleme yapılmasına karar verildi." Karar verildiği belirtilmiştir.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze sonuç raporundan bilgi alındığına, kalıntılara yönelik iletilen rölovenin uygun olduğuna, yapı elemanları ve malzeme analizi paftasından, yapı elemanları bozulma analizi paftasından, malzeme analiz raporundan, restorasyon ve konservasyon raporundan bilgi alındığına, parsel çevresinde bugüne kadar ilgili müze müdürlüğü denetiminde kazı çalışması yapılmış alanları gösterecek şekilde hazırlanacak pafta ile birlikte bu kazılarda açığa çıkan buluntu veya kalıntıların parseldeki tescilli kalıntılar ile arasındaki etkileşimi (dönem, kot vb.) açıklayan müze raporunun Kurulumuza iletilmesine, bu aşamada açığa çıkarılan kalıntıların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgisince alınmasına karar verilmiştir."



- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.10.2020 tarih ve 7707 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 3 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, tescil kaydı bulunmayan, herhangi bir sit alanında kalmayan, Bizans dönemine tarihlendirilen tescilli kalıntıların bulunduğu 1421 ada, 4 parselin komşuluğunda kalan taşınmazda ilgili müze müdürlüğü denetiminde müze müdürlüğüne uygun görülen alanlarda kazı ve sondaj çalışması yapılmasında 2863 sayılı Yasa açısından sakınca olmadığına karar verildi."
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.04.2021 tarih ve 8256 sayılı kararına göre; "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 296 pafta, 1421 ada, 4 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında kalmayan, koruma grubu 1 (bir) olarak belirlenmiş olan tescilli kalıntılara ilişkin müze müdürlüğüne iletilen paftadan bilgi alındığına, komşu 3 parselde müze müdürlüğü denetiminde devam eden kazı çalışmaları tamamlandıktan sonra tescilli kalıntıların korunma alanının belirlenmesine, ilgisince arkeolojik kalıntıların korunması ve kent yaşamına katılmasına yönelik iletilen konsept projeden bilgi alındığına, tescilli kalıntıların yerinde korunmasına (konservasyon, restorasyon vb.) ve sergilenmesine yönelik önerileri de içerecek uygulama projelerinin belediyesince incelenerek imar mevzuatına uygun görüşüyle iletilmesi halinde Kurulumuzca değerlendirileceğine, bu aşamada 24.09.2020 tarih ve 7600 sayılı kararımız gereği açığa çıkarılan kalınlıkların yağmur, kar, güneş vb. dış etkenlerden olumsuz etkilenmesinin önlenmesi için koruma strüktürü vb. kapsayacak şekilde geçici koruma tedbirlerinin ilgili müze müdürlüğü denetiminde ilgisince alınmasına karar verildi."

Söz konusu durum projenin inşaatının durmasına sebebiyet verdiği için; inşaat yapılarak projenin tamamlanmasına kısıtlılık getirmektedir.

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

Taşınmaz; "**Turizm Tesis Alanı**" içerisinde kalmaktadır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde; konut ve ticaret alanı lejantına sahip üzerlerinde yapılar bulunan parseller bulunmaktadır.

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

Raporun "4.3.4. Hukuki Durumdaki Değişiklikler" başlığı altında tüm ayrıntıları verilen T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun almış olduğu kararlar inşaat işleri durdurulmuştur. Ayrıca parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin 28.09.2017 tarih ve 2017/91640 sayılı mimari projesi onaylanmış, ancak 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı yapı ruhsatı; 13.08.2021 tarihli, 15987 no'lu şantiye şefi istifnamesi ve bu tutanağa istinaden düzenlenmiş, yapının mühürlendiğini belirten 24.08.2021 tarihli, 5/1 no'lu yapı tespit ve inceleme tutanağı ile iptal olmuştur. Bu nedenle gayrimenkul için ruhsat yenilemesi yapılmaması gerekmektedir.





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

Proje Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti ile İş GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. İki taraf arasında 21.11.2016 tarihinde yapılan sözleşmeye göre Tecim mülkiyetinde bulunan rapora konu taşınmazın % 45 hissesini İş GYO A.Ş.'ne satış vaadinde bulunmak, İş GYO ise satış vaadini kabul ederek müşterek malikler taşınmaz üzerinde hisseleri oranında gerçekleştirilecek ortak proje ile ilgili olarak mutabık kalmışlardır.

#### **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**

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin 28.09.2017 tarih ve 2017/91640 sayılı mimari projesi onaylanmış, ancak 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı yapı ruhsatı; 13.08.2021 tarihli, 15987 no'lu şantiye şefi istifanamesi ve bu tutanağa istinaden düzenlenmiş, yapının mühürlendiğini belirten 24.08.2021 tarihli, 5/1 no'lu yapı tespit ve inceleme tutanağı ile iptal olmuştur. Bu nedenle gayrimenkul için ruhsat yenilemesi yapılmaması gerekmektedir.

#### **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 taşınmazın yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, Kirazlı Caddesi, No: 5, Daire: 6, Bağcılar/İSTANBUL adresindeki Yeni Sistem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Denetim firmasının en son 31.12.2020 tarihli yaptığı yılsonu seviye tespit tutanağı rapor ekinde sunulmuştur.

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

Bu değerlendirme raporu, belirli bir proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir tamamlanmış yapı olmadığından, enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Acıbadem Mahallesi, Meydan Sokak üzerinde 1 kapı no'lu yerde (1421 ada, 4 no'lu parsel) konumlu henüz inşaatı başlanmamış otel projesidir.

Parsel boş durumda olup, üzerinde inşa edilecek proje hafriyat çalışması aşamasındadır.

Taşınmaza ulaşım; D100 (E-5) Karayolu üzerinden Göztepe köprüsünü devam ederek Kadıköy istikametine devam edilir, Koşuyolu Kavşağı'ndan ayrılarak Kadıköy yönü tabelasını takip ederek Dinlenç Caddesi'ne girilir, devamında caddeyi kesen Meydan Sokak'a girilmek suretiyle taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır.

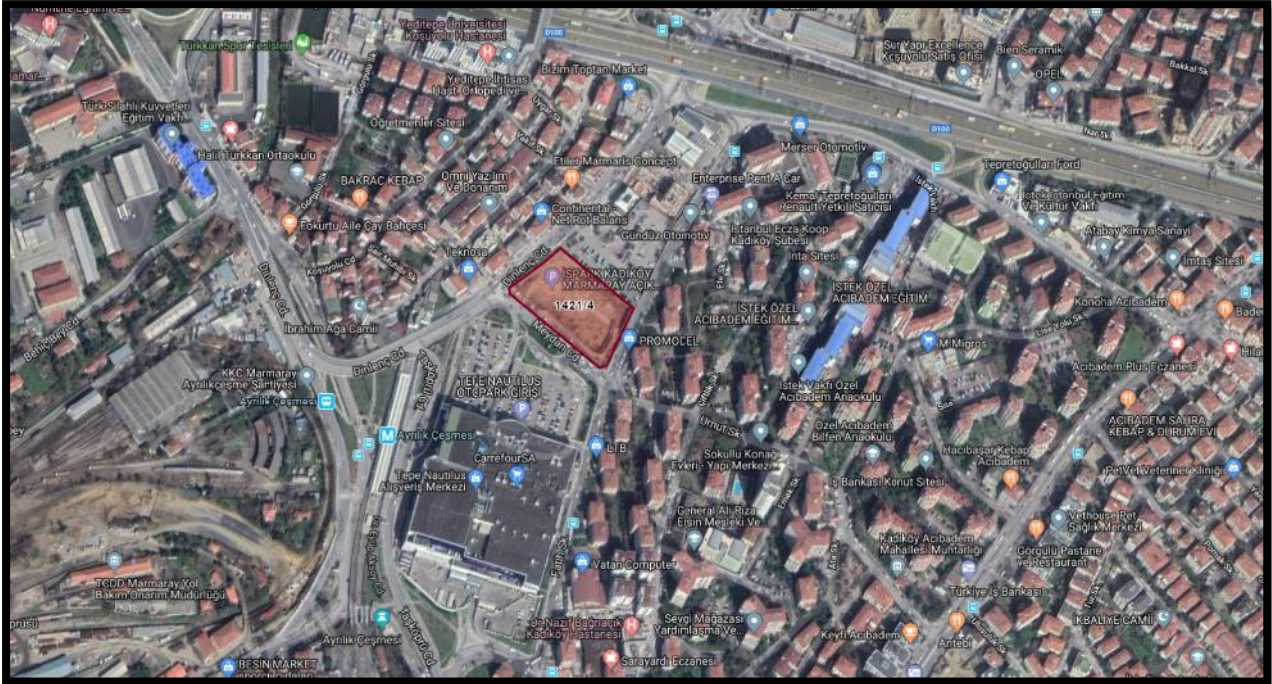
Taşınmazın bulunduğu bölgede yoğunluklu olarak ticari ağırlıklı yapılar mevcuttur. Bölgenin altyapısı tam olup, ulaşım imkanları oldukça gelişmiş ve alternatiflidir. Taşınmaza toplu taşıma araçları olarak belediye otobüsleri, minibüs, metro, Marmaray ve ayrıca özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmaz konum itibarıyla Üsküdar ve Kadıköy ilçe merkezlerinin bağlantısında yer almakta olup, bir çok noktaya ulaşım bu güzergah üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda Ayrılıkçeşme Metro ve Marmaray İstasyonu, Tepe Nautilus AVM, Doğu Üniversitesi, GATA, Haydarpaşa Numune Hastanesi, Kadıköy şehir hatları İskelesi, Söğütluçeşme Metrobüs istasyonu, Double Tree By Hilton Hoteli, Oton Elysium Elit Koşuyolu projeleri bulunmaktadır.

Taşınmaz; yaklaşık olarak D100 (E-5) Karayolu'na 400 m., Ayrılıkçeşme Marmaray İstasyonu'na 250 m., Kadıköy İskelesi'ne 1,10 km., Söğütluçeşme Metrobüs İstasyonu'na 1 km., Boğaziçi Köprüsü'ne 8 km. mesafede yer almaktadır.

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



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

### **5.2.1. PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **8.292,72 m<sup>2</sup>**'dir.
- Paralelkenara benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Parselde halihazırda Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aldığı karara istinaden yapılaşmayı halihazırda engelleyici bir unsur bulunmakla beraber hafriyatın kalıntı kotuna kadar alınmasına izin verilmiştir.
- Parsel, kuzey-doğuda 3 no'lu parselde yaklaşık 104 m., kuzey-batıda Dinlenç Caddesi'ne yaklaşık 79 m., güney-batıda Meydan Sokak'a yaklaşık 128 m., güney-doğuda Onur Sokak'a yaklaşık 78 m. cephelidir.
- Düz bir topografik yapıdadır.
- Sınırları sac panel ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

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

Değerleme işlemini 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 taşınmaz üzerinde henüz temel aşamasında olan yapı bulunmakta olup, yapı ruhsatı yürürlükte olmadığından ruhsata aykırı bir durumda olup olmadığı tespit edilememiştir. Bu nedenle değerlemede parsel üzerindeki temel yapısı dikkate alınmamıştır.

### **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**

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin 28.09.2017 tarih ve 2017/91640 sayılı mimari projesi onaylanmış, ancak 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı yapı ruhsatı; 13.08.2021 tarihli, 15987 no'lu şantiye şefi istifanamesi ve bu tutanağa istinaden düzenlenmiş, yapının mühürlendiğini belirten 24.08.2021 tarihli, 5/1 no'lu yapı tespit ve inceleme tutanağı ile iptal olmuştur. Bu nedenle; mevzuata göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

### **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**

Değerlemeye konu gayrimenkul arsa niteliğinde olup, üzerinde temel inşaatı halinde otel projesi bulunmaktadır.

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

### **6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM**

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz’da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1’e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz’daki yükselişin ardından Ağustos’ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

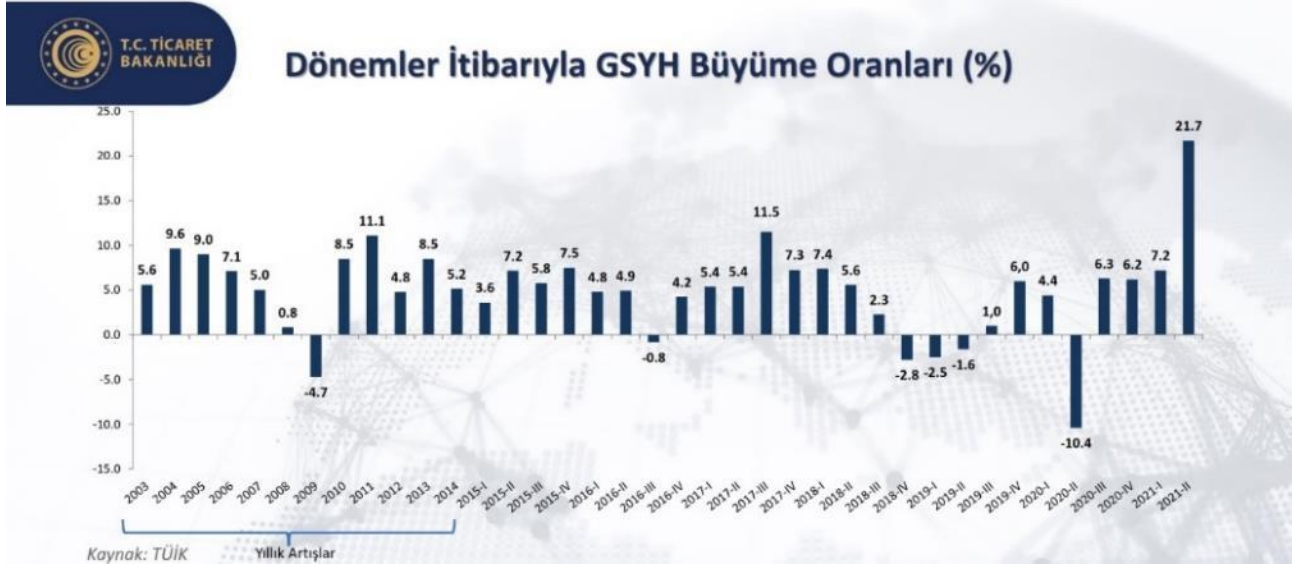
2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran’da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6’ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5’ten Temmuz ve Ağustos’ta sırasıyla %17,2 ve %16,8’e geriledikten sonra Eylül’de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran’da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz’da %44,9’a, Ağustos’ta %45,5’e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0’a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve beklentiler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül’de 100 baz puanlık indirimde gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00’a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 – 3. Çeyrek Raporu

### 6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür. 2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.

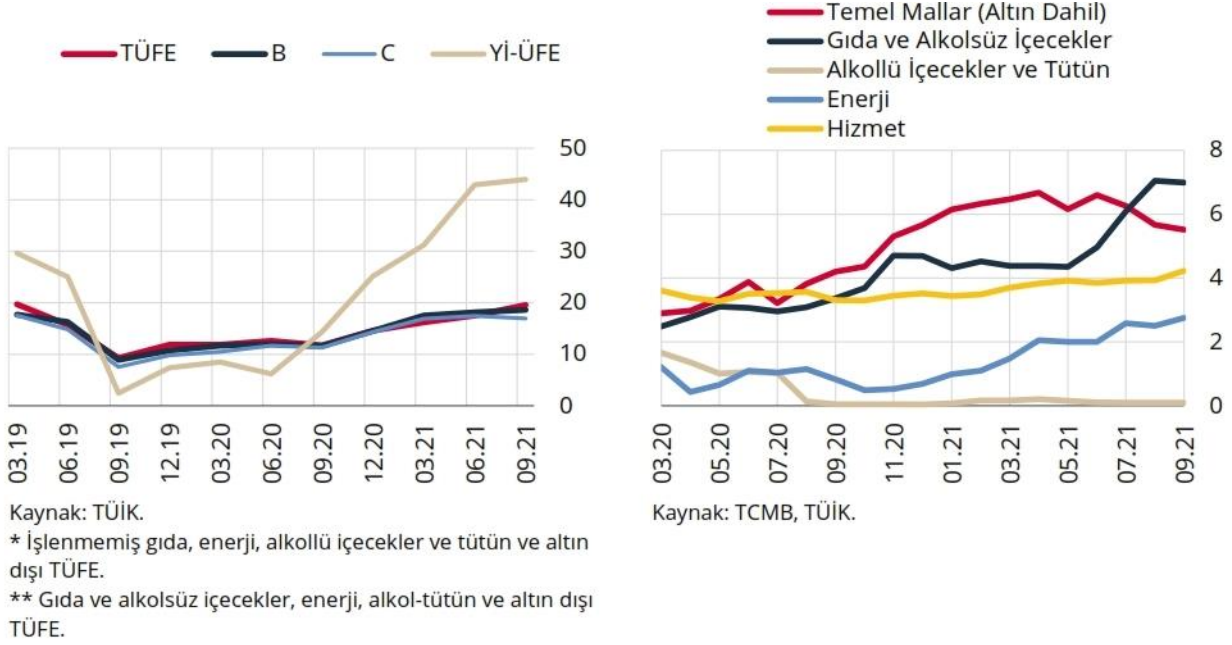


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ekim 2021 – Son Güncelleme Tarihi: 08.11.2021

### 6.1.2. ENFLASYON

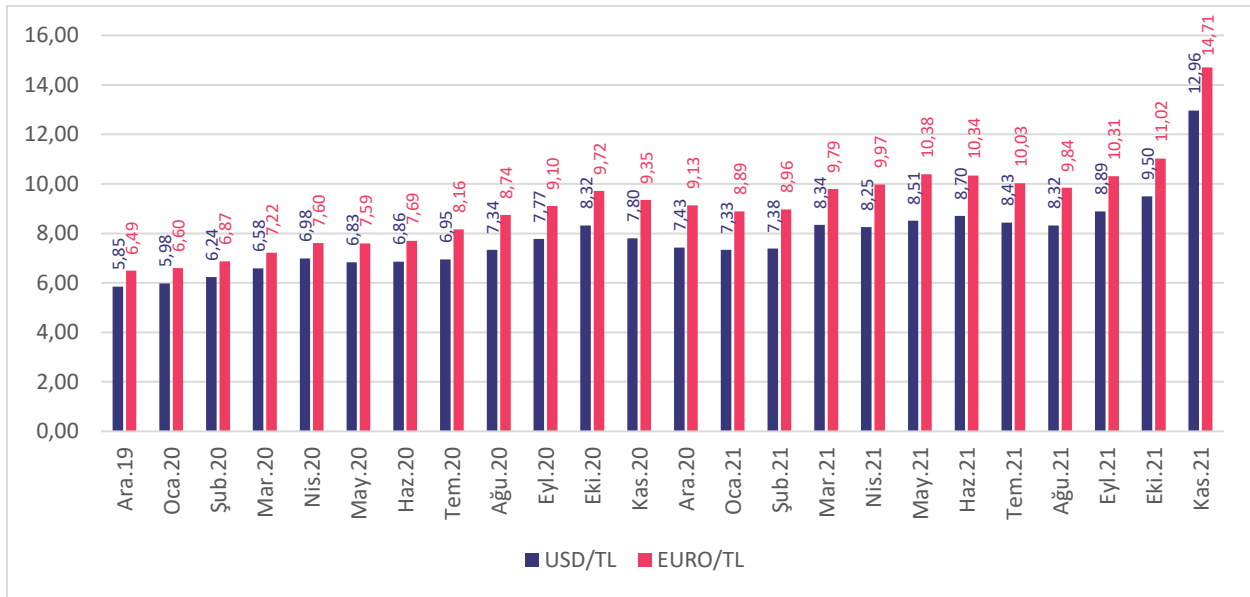
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 28 Ekim 2021 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; 2021 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu yüzde 19,58 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üst sınırının üzerinde, B enflasyonu ise yüzde 18,63 ile tahmin aralığının içinde gerçekleşmiştir. Bu farklılaşmada büyük ölçüde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış eğilimi belirleyici olmuştur. Yurt içinde iktisadi faaliyet üçüncü çeyrekte hem açılma hem de dış talebin etkisiyle güçlü bir görünüm sergilemiş; ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra taşımacılık maliyetleri, tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar da enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, yayılım endeksi fiyat artışlarında genele yayılan bir görünüme işaret etmiştir. Yönetilen/yönlendirilen fiyat ayarlamalarının (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu, çiğ süt) tüketici enflasyonuna etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. Vergi ayarlamaları (alkollü içecekler ve tütünde Yİ-ÜFE artışının yansıtılmaması, otomobillerde matrah düzenlemesi) ve eşel mobil uygulamasından gelen destek ise enflasyonist etkiyi dengelemiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 4,65 olmuştur. Üretici fiyatlarındaki artışlarda dış fiyat baskıları, enerji fiyat gelişmeleri ve süregelen arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı baskıların etkisi sürmüştür.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 17,53 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 19,58'e yükselmesinde gıda ve enerji öne çıkan gruplar olmuştur. Bu dönemde gıda grubunun yıllık enflasyona katkısı 2,03 puan artışla 6,99 puana ulaşırken, enerji grubunun katkısı 0,75 puan yükselişle 2,75 puan olmuştur. Üçüncü çeyrekte açılma süreciyle beraber hizmet enflasyonunun katkısı 0,38 puan artışla 4,23 puana ulaşmıştır. Bu dönemde, temel mal grubu ile alkol-tütün ve altın gruplarının katkısı ise tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

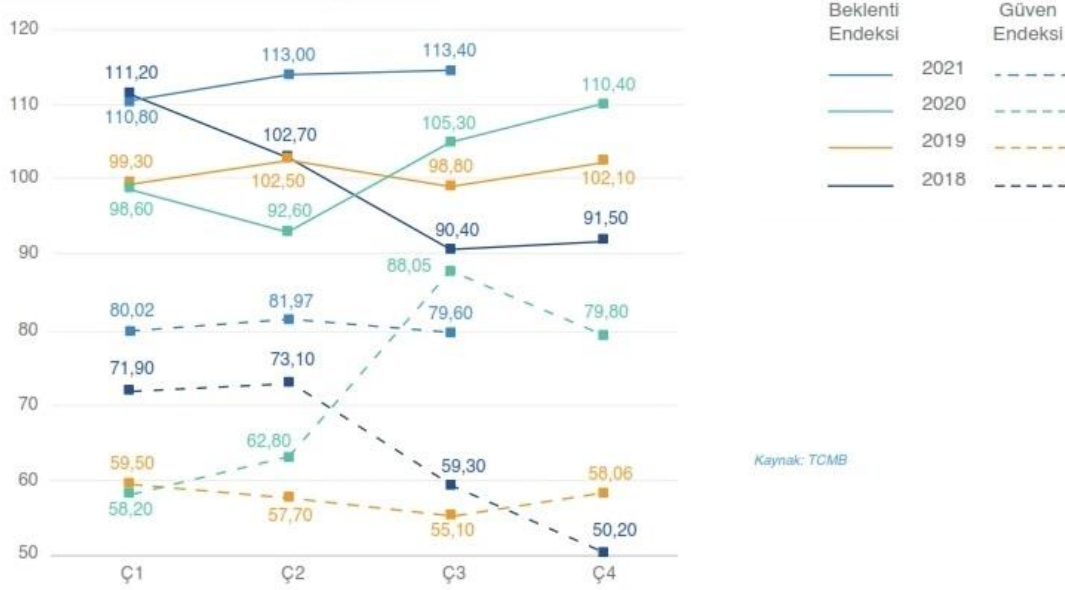
2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 TL ile kapatan Amerikan Doları 2021 Kasım ayını 12,96 TL seviyesinde, 2020 yılının 4. çeyreğini 9,13 TL ile kapatan Euro ise; 2021 Kasım ayını 14,71 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %7 artış ile 113,4 değerine, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %10 azalış ile 79,60 değerine gelmiştir.



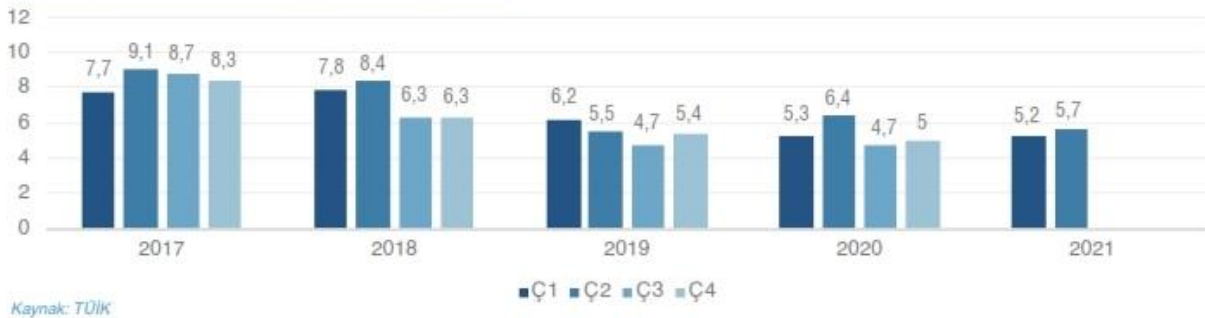
### 6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 2. çeyrek dönem itibarıyla %5,5 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 31,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,2 olmuştur. GSYH ise, %40,8 artarak 1 trilyon 581 milyar 120 milyon TL olmuştur.

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



#### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanmas.

\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

#### 6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.



2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre 0,48 %, geçen yılın aynı dönemine göre 4,05 % ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 110,70 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



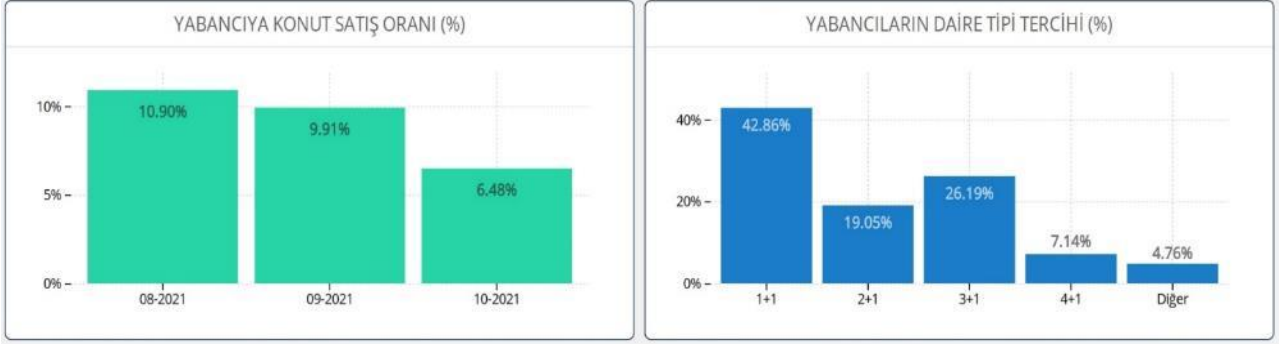
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde 0,05% oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde 0,93%, 3+1 konut tipinde 0,29% ve 4+1 konut tipinde 0,52% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



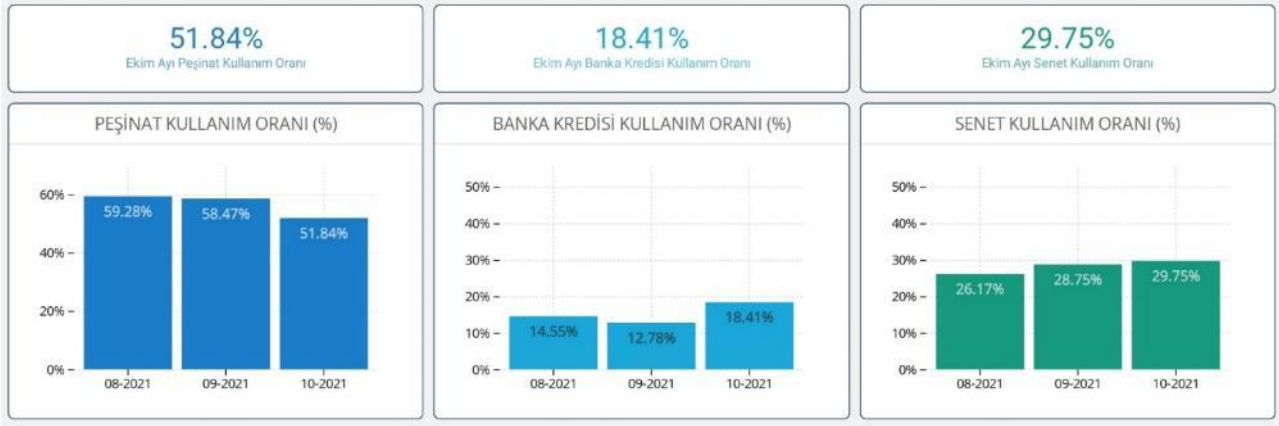
Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 6,82% oranında erime gözlenmiştir. Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 40,93%'ü bitmiş konut stoklarından, 59,07%'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 6,48%'lik (son 6 aylık ortalama 7,04%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Ekim ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 42,86%'lık 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 51,84%, banka kredisi kullanım oranı 18,41% ve senet kullanım oranı 29,75% olarak gerçekleşmiştir.



## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. KADIKÖY İLÇESİ

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçedir. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde; Marmara Denizi, kuzeyde; Üsküdar, kuzeydoğuda; Ataşehir ve doğuda ise; Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m.) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın, Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır. Haydarpaşa ve Kalamış koyuları ile Moda ve Fenerbahçe burunlarının yer aldığı hareketli bir kıyı çizgisi yer almaktadır. Fenerbahçe Burnu ile Bostancı arasında sahil şeridi fazla girintili çıkıntılı olmayan oldukça düz bir çizgiye sahiptir. Ancak sahil şeridi yapılan dolgularla doğal özelliğini önemli ölçüde yitirmiştir. Bugün Kadıköy sınırları içinde halen doğal görünümünü koruyabilmiş kıyı parçalarına Fenerbahçe Burnu'nda çok sınırlı olarak rastlamak mümkündür. Kadıköy'ün başlıca akarsuları Kuşdili Deresi (Kurbağalidere), Çamaşırçı Deresi (Bostancı Deresi), Turşucu Deresi ve Seyit Ahmet Deresi'dir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

19 Mayıs, Acıbadem, Bostancı, Caddesbostan, Caferağa, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa, Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedid, Suadiye ve Zühtüpaşa olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmaktadır.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 482.713 kişidir.

### **6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

#### **Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumu,
- D100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı,
- Ayrılıkçeşme metro istasyonuna olan yakınlığı,
- Ulaşımın kolaylığı ve çeşitliliği,
- Yakın konumda alışveriş merkezi bulunması,
- İstanbul gayrimenkul piyasasının hızlı gelişen bir bölgesinde konumlu olması,
- Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- Mevcut imar durumu,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### **Olumsuz faktörler:**

- Koruma kurulu kararının ne yönde çıkacağı konusundaki belirsizlik,
- Yapı ruhsatının geçerli olmaması,
- Tapuya kültür varlığı olarak tescil edilmesinden dolayı inşaat maliyetlerinin artabilme durumu,
- 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**

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2021 sayısını "Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları" başlığı ile yayımlanan sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Rapora göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8'den yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlandığı bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmazla benzer özelliğe sahip taşınmazlar için de istenen bedellerin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Taşınmazın konumlandığı bölge genelinde bir önceki yıla göre enflasyon oranı civarında bir artış gözlemlenmiştir. Rapor konusu taşınmazın, raporun; "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmaza 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 görülmeyle 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 yansıtmasının 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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 görülmele 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 yapılıp 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 yansıtabacaktır.

## **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.

Rapor konusu taşınmaz üzerinde henüz temel aşamasında olan yapı bulunmakta olup, yapı ruhsatı yürürlükte olmadığından değerlemede parsel üzerindeki temel yapısı dikkate alınmamıştır. Bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir yaklaşımı 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. Yapı ruhsatı yürürlükte olmadığından gerekli izinlerin alınıp alınmayacağı kesin ve net değildir. Ayrıca taşınmaz halihazırda gelir elde etmemektedir. Bu nedenlerden dolayı değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın 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 taşınmaz için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler 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; "değerleme 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 taşınmaza emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

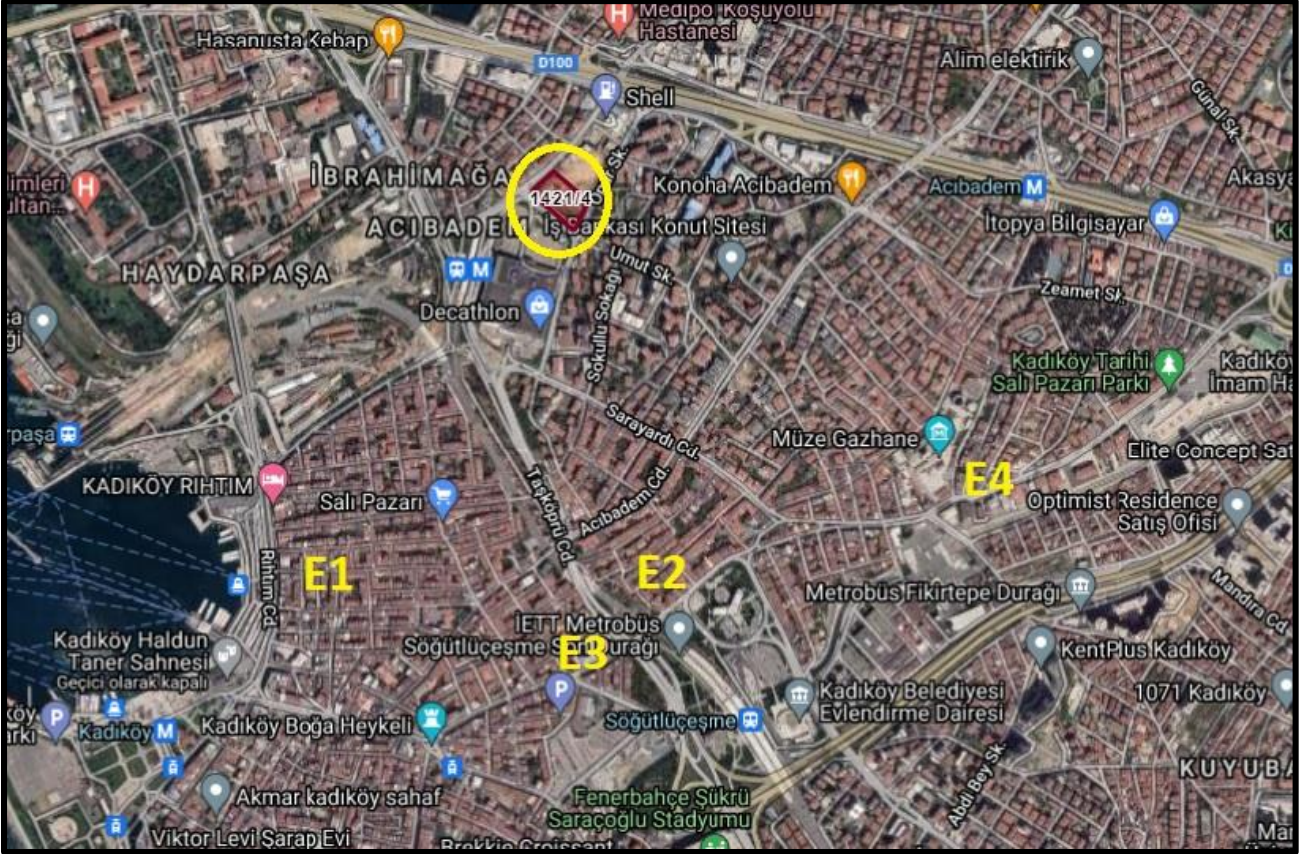
### **7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI**

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 21,50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip, 200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 4.450.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 22.250,-TL) İlgili tel.: 0212 643 88 89
- 2) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 12,50 m." yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" lejandına sahip, 191 m<sup>2</sup> yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 3.700.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 19.370,-TL)  
İlgili tel.: 0216 266 75 83
- 3) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Emsal: 3" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejandına sahip, 192 m<sup>2</sup> yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 3.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 18.230,-TL)  
İlgili tel.: 0216 345 94 35
- 4) Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, "İnşaat nizamı: ayrık nizam ve TAKS: 0,25, Hmaks: 12,50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip, 1.065 m<sup>2</sup> yüzölçümlü terkleri yapılmış parsel 25.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 23.470,-TL)  
İlgili tel.: 0212 466 32 11

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

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule 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 taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsalar 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 taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; 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

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

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. 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.

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	22.250	-15%	5%	0%	-15%	-15%	13.350
<b>Emsal 2</b>	19.370	-5%	5%	5%	-15%	-20%	13.560
<b>Emsal 3</b>	18.230	-5%	0%	0%	-15%	-10%	12.760
<b>Emsal 4</b>	23.470	-10%	5%	-5%	-10%	-15%	15.260
<b>Ortalama</b>							<b>13.730</b>

#### 7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ARSANIN PAZAR DEĞERİ		
PARSEL ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
8.292,72	13.730	<b>113.860.000</b>

Sözleşme gereği İş GYO A.Ş.'ne ait hisse 45'dir. Ancak bu hisse; arsa üzerinde yapılacak projenin tamamlanması durumunda pay edileceğinden, ruhsatın halihazırda geçersiz olmasından ve arsanın tamamının mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına kayıtlı olduğundan dolayı İş GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri **0,-TL (Sıfır Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

## **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 kullanımını 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 taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“üzerinde turizm tesisi (otel) projesi geliştirilmesi”** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## **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 taşınmazın pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın pazar değeri için; **113.860.000,-TL (Yüzonüçmilyonsekizyüzaltmışbin 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**

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin 28.09.2017 tarih ve 2017/91640 sayılı mimari projesi onaylanmış, ancak 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı yapı ruhsatı; 13.08.2021 tarihli, 15987 no’lu şantiye şefi istifanamesi ve bu tutanağa istinaden düzenlenmiş, yapının mühürlendiğini belirten 24.08.2021 tarihli, 5/1 no’lu yapı tespit ve inceleme tutanağı ile iptal olmuştur. Bu nedenle; mevzuata göre 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

### **8.4. VARSA, GAYRİMENKUL 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 taşınmaz üzerinde yer alan tüm beyanlar ve şerhlerin kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



### **8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL 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 taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmelerinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

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

Taşınmazın halihazırda maliki olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin rapor konusu taşınmazı edinme tarihi 04.11.2016'dır. Proje; Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti ile İş GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilecek olup, iki taraf arasında 21.11.2016 tarihinde satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Taşınmaz için; 29.09.2017 tarihinde ilk yapı ruhsatı, 25.06.2018 tarihinde ise isim değişikliği yapı ruhsatı alınmıştır. Ancak parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için alınmış 25.06.2018 tarih ve 000736-17 sayılı yapı ruhsatı; 13.08.2021 tarihli, 15987 no'lu şantiye şefi istifanamesi ve bu tutanağa istinaden düzenlenmiş, yapının mühürlendiğini belirten 24.08.2021 tarihli, 5/1 no'lu yapı tespit ve inceleme tutanağı ile iptal olmuştur. Bu nedenle; mevzuata göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

### **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 HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### **8.8. GAYRİMENKULÜN 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.

**Taşınmazın tapudaki niteliği arsadır. Gayrimenkulün mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye aittir. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın mülkiyetinin alınması durumunda sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz. Taşınmazın; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunması için yapı ruhsatının yenilenmesi gerekmektedir.**

## 9. BÖLÜM SONUÇ

### 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Gayrimenkulün mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye aittir. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın mülkiyetinin alınması durumunda sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında ve devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Taşınmazın; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunması ve devredilmesi (satışına) için yapı ruhsatının yenilenmesi gerekmektedir.

### 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, arsanın konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	<b>113.860.000,-TL</b>	<b>134.354.800,-TL</b>
<b>İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ</b>	<b>0,-TL</b>	<b>0,-TL</b>

- 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. 30 Aralık 2021

(Değerleme tarihi: 23 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI  
SPK Lisans Belge No: 402175  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK  
SPK Lisans Belge No: 401814  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

#### **Ekler:**

- Uydü Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Sözleşme Örneği
- Kadıköy Belediyesi Kurulu Kararı Yazısı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları
- Mahkeme Kararı İle İptal Olan İBB Kararı
- Yıl Sonu Seviye Tespit Tutanağı
- Resmi Evraklar
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri