



**İŞ GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Manzara Adalar, 2 Adet Bağımsız Bölüm  
Kartal/İSTANBUL  
2024/İŞGYO/004

## 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>	: 12.09.2024 tarih ve 004 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 25.09.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 02.10.2024
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2024/İŞGYO/004
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 2 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Manzara Adalar Projesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, No: 1A, A Blok, D:58 ve 89 Kartal/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 36.724,88 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde yer alan Kartal Manzara Adalar Projesi bünyesindeki A blokta yer alan 58 ve 89 no'lu bağımsız bölümler
<b>Sahibi</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Konut
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejantı: "Konut + Ticaret", Plan notları: "İnşaat Nizamı: Blok nizam, TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 2,00"
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Konut

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

<b>Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>54.000, -TL</b>
<b>Toplam Pazar Değeri</b>	<b>11.300.000, -TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b>	Zafer TOKA (SPK Lisans Belge No: 406509)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI .....	7
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ .....	8
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU .....	8
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ .....	9
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	9
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ .....	9
4.1.5.	GAYRİMENKULLERİN İMAR PLANI BİLGİLERİ .....	9
4.1.6.	GAYRİMENKULLERİN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	10
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	11
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 .....	11
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....	11
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ ŞÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ ŞÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI ŞÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
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 TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	12
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 DEĞERLEMELER HAKKINDA BİLGİ .....	12
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	12
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
5.1.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	13
5.2.	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	13

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	15
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
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.....	15
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.....	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	16
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	18
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	19
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	22
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	22
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	25
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	29
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	30
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	30
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	30
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	30
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	30
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	31
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ.....	31
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.....	31
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	32
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	32
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	32

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 02.10.2024 tarihinde, 2024/İŞGYO/004 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Zafer TOKA – SPK Lisans No: 406509 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.09.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.10.2024 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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 004 no'lu ve 12.09.2024 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** : Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 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, Kat: 5, Ofis: 4, 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>	: 93422
<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>	: 06.08.1999
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 958.750.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 7.000.000.000,-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 yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan 2 adet gayrimenkulün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira ile pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; 2 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Kirası:** Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

**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/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 ilgilimiz 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.
- Raporla 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 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Kartal
<b>MAHALLESİ</b>	: Yukarı
<b>PAFTA NO</b>	: G22A14B2B
<b>ADA NO</b>	: 10047
<b>PARSEL NO</b>	: 6
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: A, B, C, D, E ve F Blok Betonarme Apartman ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 36.724,88 m <sup>2</sup>
<b>BLOK NO</b>	: A
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Konut
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 11.10.2019
<b>YEVMIYE NO</b>	: 25625

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMENE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI					
SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	58	8	15861 / 36724880	7	693
2	89	12	22546 / 36724880	8	724



#### 4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

16.09.2024 tarihleri itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

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

##### **Beyanlar Bölümü:**

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

##### **Şerhler Bölümü:**

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas 17.09.2015 tarihli mimari proje üzerinden yapılan incelemelerde değerlemeye konu 2 adet taşınmazın net kullanım alanları ile brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konutlar brüt kullanım alanları ile pazarlanmakta olup değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİK	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
1	A	58	8	KONUT	54,42	69,67
2	A	89	12	KONUT	76,68	96,28

#### 4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

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

#### 4.1.5. GAYRİMENKULLERİN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 03.09.2024 tarih ve E-37169365-310-495818 sayılı imar durumu yazısı ve güncel incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Konut + Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Ancak ilgili planın 2274 ada 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parseller yönünden iptali istemi ile İstanbul 9. İdare Mahkemesinde 2019/2044 Esas sayılı dosya ile açılan davada 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayılı kararı ile dava konusu planın 2274 ada 8 parsel ile ilişkin kısmının iptaline, 53 pafta, 2274 ada 395, 397, 398 parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel ile ilişkin kısmının iptali talebinin reddine karar vermiştir. Mahkeme kararı temyiz edileceği bilgisi belediyeye iletilmiş olup söz konusu mahkeme kararında 10047 ada 6 parselin bulunduğu alanda yer alan pasif nitelikteki 2274 ada 408 parselin sehven 8 parsel olarak yazıldığı öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların iskan belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçilmiş olması sebebi ile söz konusu durumun olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

- **İnşaat nizamı:** Blok nizam
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,20- 0,40
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,00



**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 alanların toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; A blok'a ait yeni yapı ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

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

Proje bünyesinde yer alan A blok'a ait tadilat ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

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

Proje bünyesinde yer alan A blok'a ait isim değişikliği ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

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

Proje bünyesinde yer alan A blok'a ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A	28.05.2018	187	77.932,38	VA

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanlarının ve şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu gayrimenkullerin, 26.02.2018 tarih ve 4306 yevmiye no ile kat irtifakının kurularak oluştuğu, sonrasında 10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile A Blok kat mülkiyetine geçmiştir. Tapu kayıtlarında tapu tarihi 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi gereği yüzölçümü ve cins değişikliği işlemleri açıklaması 11.10.2019 ve yevmiye no 25625 olarak belirtilmiş olup son 3 yılda değerlendirme konusu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı ancak taşınmazların yer aldığı parselin dahil olduğu planın farklı parseller içerikli davaya konu olduğu, söz konusu davanın da taşınmazları olumsuz etkilemediği tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirilmemiştir.

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

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

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi üzerinde yer alan Manzara Adalar Projesi bünyesindeki A Blok'ta 8. katta yer alan 58 ve 12. katta yer alan 89 no'lu bağımsız bölümlerdir.

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

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

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



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

#### 5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>KAT ADEDİ</b>	A Blok: 46 (5 bodrum + zemin + 40 normal)
<b>BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	A Blok: 77.932,38 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	Fan coil
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Adresli yangın ihbar sistemi, duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
<b>OTOPARK</b>	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

### 5.2.2. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı Manzara Adalar Projesi; 10047 adada kayıtlı 36.724,88 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde inşa edilen toplam 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde toplam 1.220 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin 975 tanesi konut, 35 adedi dükkan, 210 tanesi ise ofistir.
- Projede yer alan tüm blokların tipi, kat adedi, kullanım alanı ve bağımsız bölüm adedi bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

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

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

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

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazlar; A Blok'ta 8. katta yer alan 58 ve 12. katta yer alan 89 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- 58 no'lu taşınmaz 8. katta bina girişine göre sağ yanda yer almaktadır. Taşınmaz net 54,42 m<sup>2</sup>, brüt 69,67 m<sup>2</sup> kullanım alanında, salon, banyo, yatak odası, balkon ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde taşınmazın içerisine girilmiş ancak fotoğraf çekilmemiştir.
- 89 no'lu taşınmaz 12. katta bina girişine göre sağ yanda yer almaktadır. Taşınmaz net 76,68 m<sup>2</sup>, brüt 96,28 m<sup>2</sup> kullanım alanında, salon, banyo, 2 adet yatak odası, balkon, wc ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde taşınmazın içerisine girilmiş ancak fotoğraf çekilmemiştir.
- Değerlemeye konu konut niteliğindeki gayrimenkuller kiracısı tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.

### **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 taşınmazların buldukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, konut niteliğinde olup kiracıları tarafından konut olarak kullanılmaktadır.

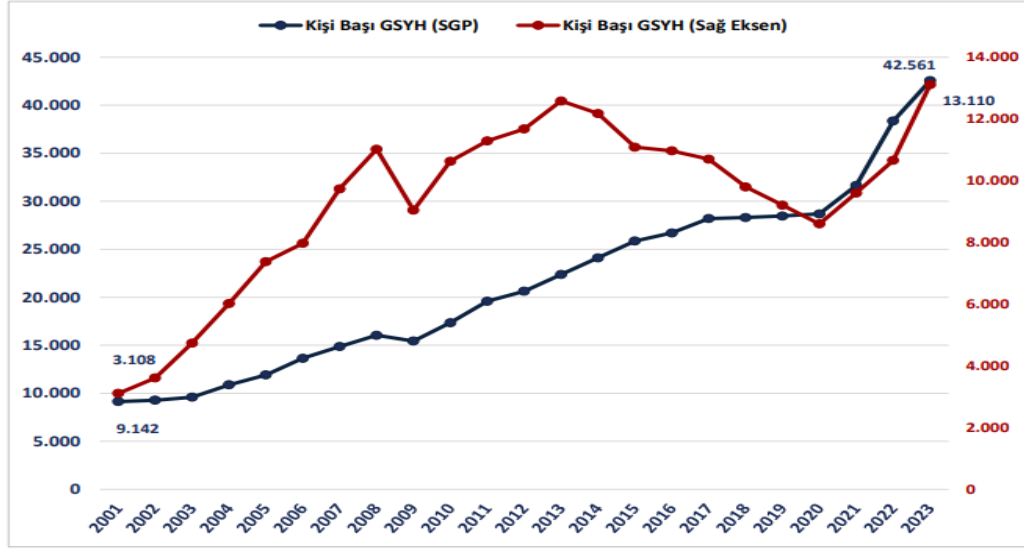
## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### 6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.110 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

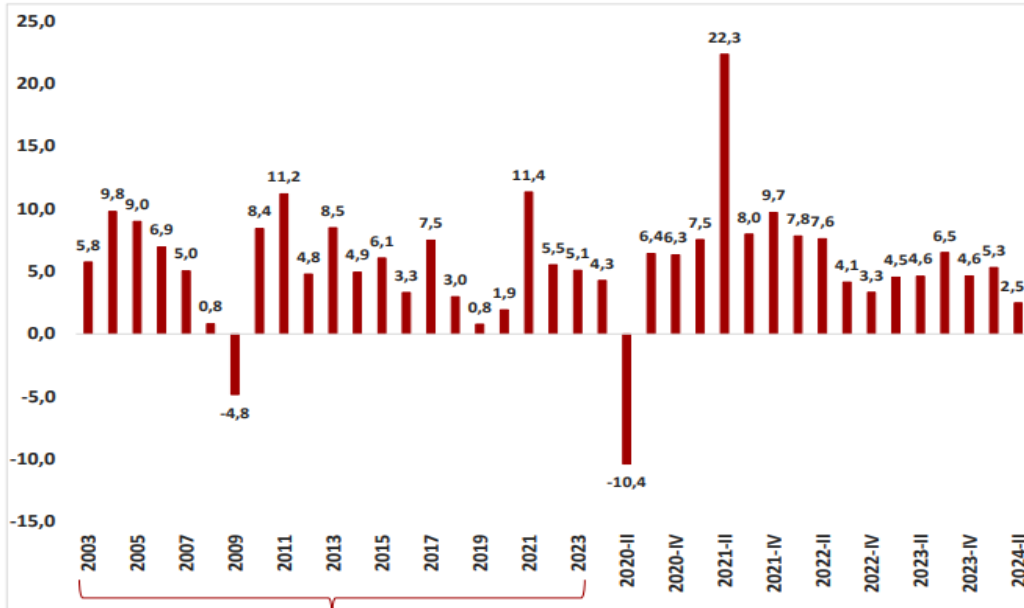
**Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları**



**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ağustos 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 09.09.2024

#### 6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



**Kaynak:** TÜİK

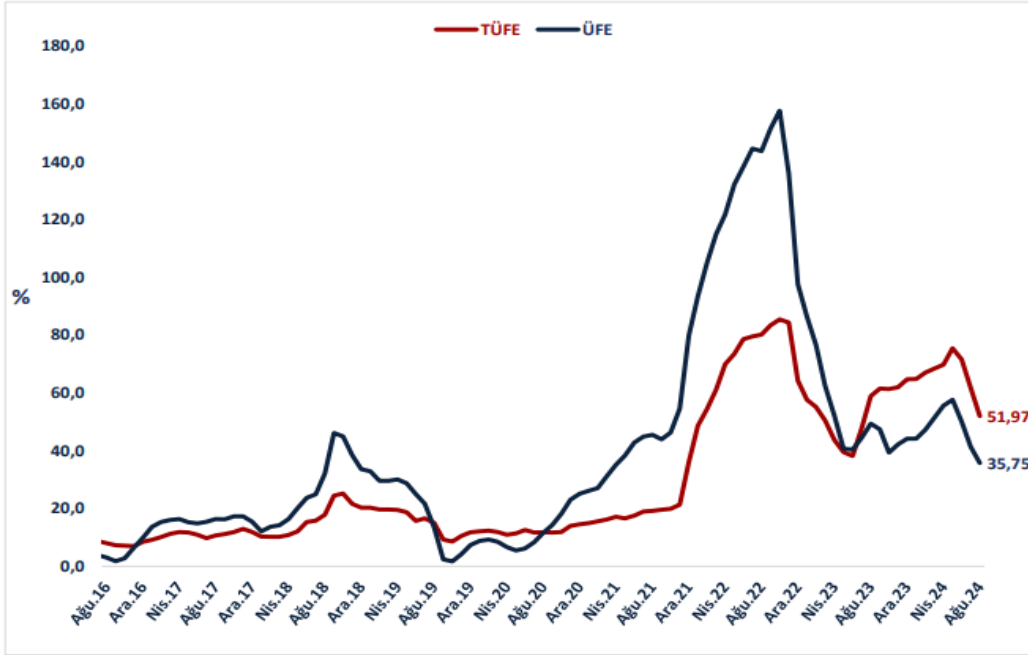
**Yıllık Artışlar**

**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ağustos 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 09.09.2024



### 6.1.2. ENFLASYON

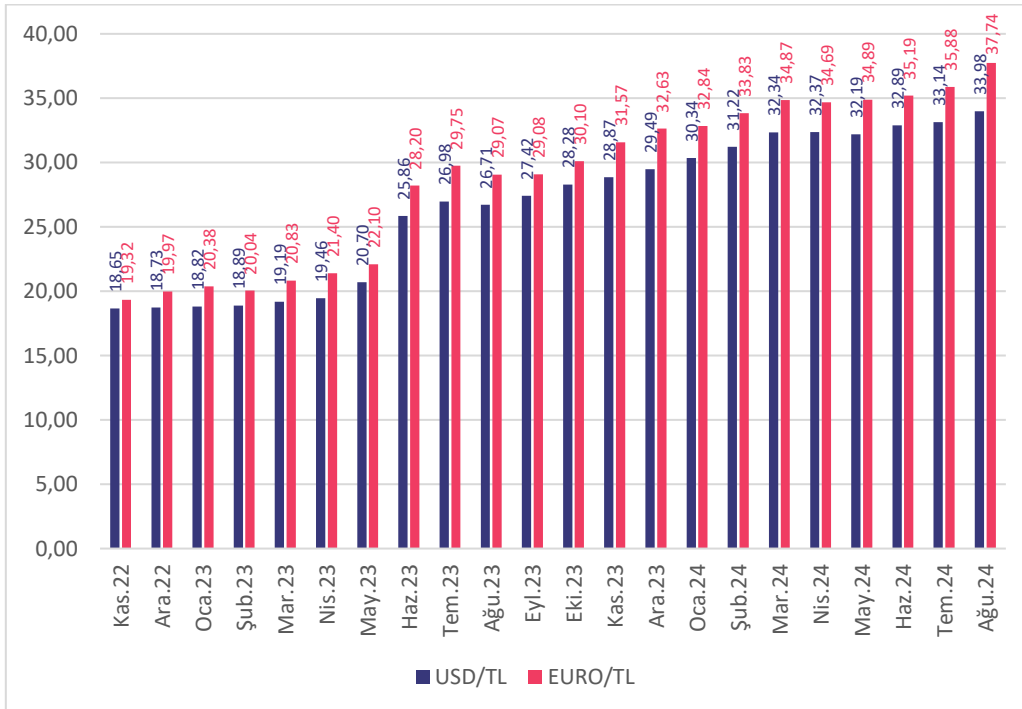
2024 yılı ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %51,97 oranında, Yİ-ÜFE'de ise %35,75 oranında artış gerçekleşmiştir.



**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ağustos 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 09.09.2024

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2024 yılının 2. çeyreğini 32,88 TL ile kapatan Amerikan doları 2024 Ağustos ayını 33,98 TL seviyesinde, 2024 yılının 2. çeyreğini 35,19 TL ile kapatan Euro ise; 2024 Ağustos ayını 37,74 TL seviyesinde kapatmıştır.



**Kaynak:** TCMB

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. KARTAL İLÇESİ

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

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

Atalar, Çarşı, Çavuşoğlu, Cevizli, Cumhuriyet, Esentepe, Gümüşpınar, Hürriyet, Karlıktepe, Kordonboyu, Kordonboyu 2, Orhantepe, Orta, Petrol-İş, Soğanlık, Topselvi, Uğur Mumcu, Yakacık, Yalı, Yukarı, Yunus olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmaktadır.

## 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

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

### Olumsuz faktörler:

- Çevrenin ticaret potansiyelinin düşük olması,
- Projenin satış hızının düşük olması

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

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda ‘köpüklerin’ sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.

İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yıllık olarak % 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde % 54,82, işçilik maliyetlerinin de % 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL’nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda “6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler” bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

## **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 yaklaşımları 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 yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi**, pazar değerlerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 7.3. TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

### 7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 7.3.1.1. 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 kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "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 taşınmazlara emsal olabilecek kiralık konut emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 13. katta konumlu, 70 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu öngörülen 1+1 planlı taşınmaz aylık 28.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 400,-TL)  
İlgili tel.: 0505 036 42 35
- 2) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 30. katta konumlu, 70 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu öngörülen 1+1 planlı deniz manzaralı taşınmaz aylık 28.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 400,-TL)  
İlgili tel.: 0545 375 99 94
- 3) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 16. katta konumlu, 70 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu öngörülen 1+1 planlı taşınmaz aylık 28.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 400,-TL)  
İlgili tel.: 0505 036 42 35
- 4) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde 7. katta konumlu, 70 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu öngörülen 1+1 planlı taşınmaz aylık 29.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 410,-TL)  
İlgili tel.: 0543 440 47 95

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



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

#### **7.3.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ**

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

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

#### **7.3.1.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ**

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan 58 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 2 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında 58 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

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

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



KONUTLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	Kat Şerefiyesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	400	0%	0%	0%	0%	-15%	340
Emsal 2	400	-5%	-5%	0%	0%	-10%	320
Emsal 3	400	0%	-5%	0%	0%	-10%	340
Emsal 4	410	0%	0%	0%	0%	-15%	350
Ortalama							<b>340</b>

### 7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan aylık m<sup>2</sup> pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	A	58	8	69,67	340	24.000
2	A	89	12	96,28	310	30.000
TOPLAM						<b>54.000</b>

## 7.4. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

### 7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 Maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "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 taşınmazlara emsal olabilecek satılık konut emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.



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

##### **7.4.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ**

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

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

##### **7.4.1.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ**

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan 58 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 2 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında 58 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m<sup>2</sup> birim pazar değerleri belirlenmiştir.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.1.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

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

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

KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	Kat Şerefiyesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	78.570	-5%	0%	0%	0%	-5%	70.710
<b>Emsal 2</b>	79.290	0%	-5%	0%	0%	-5%	71.360
<b>Emsal 3</b>	86.670	-10%	0%	0%	10%	-15%	73.670
<b>Emsal 4</b>	81.520	-10%	0%	0%	10%	-10%	73.370
<b>Ortalama</b>							<b>72.280</b>

#### 7.4.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	58	8	69,67	72.280	5.040.000
2	A	89	12	96,28	65.050	6.260.000
<b>TOPLAM</b>						<b>11.300.000</b>

#### 7.4.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

##### 7.4.2.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri**'dir.

Taşınmaz ticari bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olduğundan değerlendirilmede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 7.4.2.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgedeki emsal bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar; raporumuzun "7.3. Taşınmazların Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti" ana başlığı altındaki başlıklarda ayrıntıları ile sunulmuştur.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisi muafiyeti bulunmakta olup, değerlemede vergi öncesi nakit akış uygulanmıştır.

#### 7.4.2.3. İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Raporun "7.3.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan kiralık emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin; "7.4.1.2" Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan satılık emsallerin m<sup>2</sup> birim pazar değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki konutlar incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 15-20 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu konutlar dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 18 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = %5,55** (100 / 18 yıl)) alınmasının makul olduğu kanaatindeyiz.

#### 7.4.2.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan; kapitalizasyon oranı, aylık pazar kira değerleri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	58	8	69,67	24.000	% 5,55	5.190.000
2	A	89	12	96,28	30.000	% 5,55	6.490.000
<b>TOPLAM</b>							<b>11.680.000</b>

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

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

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

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

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

Taşınmazların kullanılan yöntemlere göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)</b>	<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)</b>
<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemi</b>	54.000	11.300.000
<b>Gelir Yaklaşımı Yöntemi</b>	--	11.680.000

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. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlerin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre; rapora konu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **54.000,-TL (Ellidörtbin Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **11.300.000,-TL (Onbirmilyonüçyüzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanlarının ve şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

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

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

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

## 9. BÖLÜM SONUÇ

### 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan Türk lirası cinsinden KDV hariç toplam aylık pazar kira ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
<b>TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	<b>54.000</b>	<b>1.580</b>	<b>1.425</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>11.300.000</b>	<b>330.545</b>	<b>297.705</b>

**Not:** 01.10.2024 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD: 34.1862 TL ve 1,-EURO = 37.9573 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 64.800,00-TL'dir. KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 12.430.000,00-TL'dir. KDV oranı %10 olarak alınmıştır.

İşbu rapor, üç orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02.10.2024

(Değerleme tarihi: 25.09.2024)

Saygılarımızla,

Zafer TOKA  
SPK Lisans Belge No: 406509  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK  
SPK Lisans Belge No: 401814  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

#### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje Görselleri
- Hasılat Paylaşım Sözleşmesi
- Yönetim Kurulu Kararı ve Fatura
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri