



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İn İstanbul, 10 Adet Bağımsız Bölüm
Zeytinburnu / İSTANBUL
2020/İŞGYO/005

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 17 Ağustos 2020 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 18 Ağustos 2020
Rapor Tarihi	: 24 Ağustos 2020
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2020/İŞGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen proje bünyesinde bulunan 10 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: İn İstanbul Projesi, Maltepe Mahallesi, Askeri Fırın Sokak, No: 3H, B Blok, 2 adet bağımsız bölüm, No: 3E, D Blok, 1 adet bağımsız bölüm, No: 3D, E Blok, 2 adet bağımsız bölüm, No: 3C, F Blok, 3 adet bağımsız bölüm, No: 3B, G Blok, 2 adet bağımsız bölüm, Zeytinburnu/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m ² yüzölçümlü 17 no'lu parsel üzerinde yer alan İn İstanbul Projesi bünyesindeki toplam 10 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yat. A.Ş....1/2
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.2.3. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret + Hizmet + Konut Alanı", Plan notları: "İnşaat nizamı: ayrıık nizam, Emsal: 2,00"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

10 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	13.485.000,-TL
10 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	13.761.000,-TL
10 Adet Bağımsız Bölümün İş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımın Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	6.742.500,-TL
10 Adet Bağımsız Bölümün İş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımın Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	6.880.500,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
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
4.4.	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 SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER 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 TAM 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 DENETİMLER 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	14
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.....	16
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.....	16

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.....	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	16
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	23
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	23
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	23
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	26
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	27
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	27
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	28
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	29
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	30
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	31
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	31
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	31
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	32
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	32
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	32
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	32
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	32
8.9.	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ	32
9. BÖLÜM	SONUÇ	33
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	33
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 24.08.2020 tarihinde, 2020/İŞGYO/005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Batuhan BAŞ – SPK Lisans No: 403692 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.08.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.08.2020 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 005 no'lu ve 17 Ağustos 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen 10 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; 10 adet bağımsız bölümün mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.....1/2
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Zeytinburnu
MAHALLESİ	: Merkezefendi
PAFTA NO	: 490-491
ADA NO	: 2905
PARSEL NO	: 17
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa (*)
ARSA ALANI	: 36.724,88 m ²

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

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI									
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	B	287	9	Konut	16242 / 16047160	344	34038	21.09.2018	11478
2	B	347	12	Konut	16490 / 16047160	344	34098	21.09.2018	11478
3	D	95	2	Konut	7706 / 16047160	350	34655	21.09.2018	11478
4	E	24	1	Konut	13004 / 16047160	355	35176	21.09.2018	11478
5	E	184	13	Konut	11890 / 16047160	357	35336	21.09.2018	11478
6	F	5	Zemin	Konut	13194 / 16047160	357	35394	21.09.2018	11478
7	F	6	Zemin	Konut	11788 / 16047160	357	35395	21.09.2018	11478
8	F	89	6	Konut	10742 / 16047160	358	35478	21.09.2018	11478
9	G	36	1	Konut	7592 / 16047160	359	35592	21.09.2018	11478
10	G	133	4	Konut	7952 / 16047160	360	35689	21.09.2018	11478

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.08.2020 tarihleri itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas mimari projeler üzerinde yapılan incelemeler ile mal sahibinden temin edilen icmal tablolarında bulunan değerlemeye konu 10 adet bağımsız bölümün net kullanım alanı ve genel brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konutlar genel brüt kullanım alanları ile pazarlanmakta olup, değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	B	287	9	Konut	165,81	265,08
2	B	347	12	Konut	165,81	265,08
3	D	95	2	Konut	76,92	115,55
4	E	24	1	Konut	133,04	219,85
5	E	184	13	Konut	99,06	173,15
6	F	5	Zemin	Konut	133,32	266,52
7	F	6	Zemin	Konut	108,24	247,31
8	F	89	6	Konut	99,21	162,59
9	G	36	1	Konut	76,20	122,96
10	G	133	4	Konut	76,20	122,96
TOPLAM					1.133,81	1.961,05

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

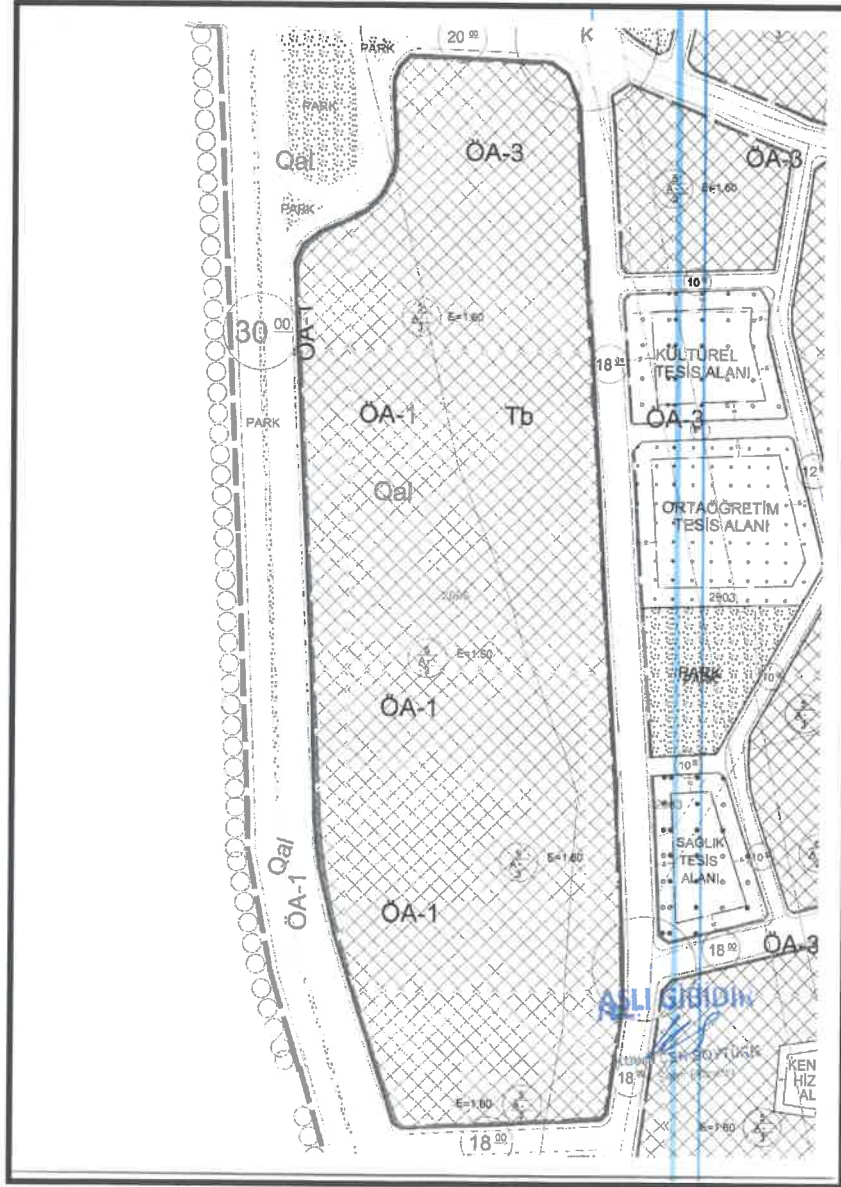
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULLERİN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 04.10.2019 tarih ve 32042687-622.03[2905-17]-E.39880 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 18.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı planında "**Ticaret + Hizmet + Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

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



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

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

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A1	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	96.949,00	VA
B2	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	77.270,00	VA
C3	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	91.954,00	VA
D4	26.05.2015	40941	Yeni Yapı	76.115,00	VA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi 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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, Askeri Fırın Sokak üzerinde yer alan İn İstanbul Projesi bünyesindeki 3H kapı numaralı B Blok'ta 2 adet bağımsız bölüm, 3E kapı numaralı D Blok'ta 1 adet bağımsız bölüm, 3D kapı numaralı E Blok'ta 2 adet bağımsız bölüm, 3C kapı numaralı F Blok'ta 3 adet bağımsız bölüm ve 3B kapı numaralı G Blok'ta 2 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 10 adet dairedir.

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

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

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

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



5.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı İn İstanbul Projesi; 2905 adada kayıtlı 80.239,89 m² yüzölçümlü 17 no'lu parsel üzerinde inşa edilen toplam 8 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde toplam 2.741 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin 2.724 tanesi konut, 17 adedi dükkandır.
- Projede yer alan tüm blokların tipi, kat adedi, kullanım alanı ve bağımsız bölüm adedi bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	BLOK TİPİ	KAT ADEDİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN (M ²)
A	Konut	21	334	34.847,00
B	Konut	21	455	77.699,00
C	Konut	21	354	40.379,00
D	Konut	21	592	69.242,00
E	Konut	21	237	55.539,00
F	Konut	21	167	46.437,00
G	Konut	21	420	42.241,00
H	Konut + Ticaret	20	182	33.371,00
TOPLAM			2.741	399.755,00

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

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

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

5.2.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazlar; B Blok'ta 2 adet konut, D Blok'ta 1 adet konut ve E Blok'ta 2 adet konut, F Blok'ta 3 adet konut ve G Blok'ta 2 adet konuttur.
- Değerlemeye konu 10 adet konutun toplam brüt genel kullanım alanı **1.961,05 m²**'dir.
- Bağımsız bölümlerin kullanım alanları raporun "4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ" bölümünde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme 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 bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar için en son 10.08.2020 tarihinde isim değişikliği yapı ruhsatları alınmış olup, mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, konut niteliğinde olup; halihazırda boş durumda olan taşınmazlar konut kullanımına uygun şekilde inşa edilmiştir.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2019 dördüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %1,9 büyürken, yıllık büyüme hızı %6,0 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2019 genelinde GSYH Yeni Ekonomi Programı (YEP) beklentisi olan %0,5'in üzerinde %0,9 büyümüştür. 2019 yılı genelinde dolar cinsi GSYH 2018 yılındaki 789 milyar 43 milyon dolardan 753 milyar 693 milyon dolar seviyesine gerilerken, kişi başında GSYH 9 bin 693 dolardan 9 bin 127 dolara inmiştir.

Öncü veriler yılın ilk iki ayında ekonomik aktivitedeki toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Ocak ve Şubat aylarında sanayi üretimi yıllık bazda %7 ortalama büyüme hızı yakalarken, perakende satışlarda yıllık bazda reel olarak büyüme oranı %9,5 olarak gerçekleşmiştir. COVID-19 küresel salgınının ülkemizde de etkisini göstermeye başlamasıyla Mart ayında ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır. Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir.

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır.

İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir. Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak - Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

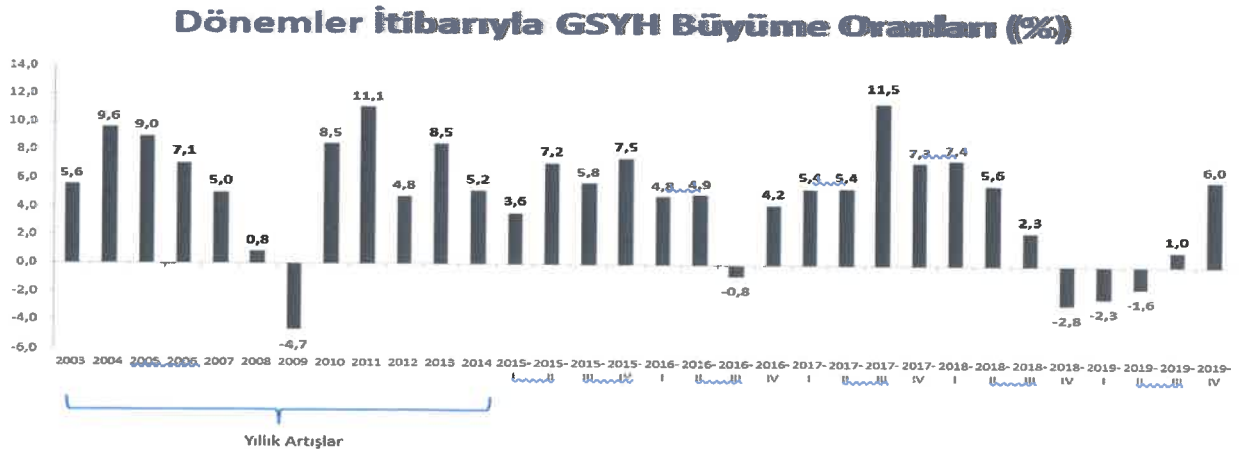
Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin aynı dönemine kıyasla daha iyi bir tablo ortaya koymuştur. Ocak - Mart döneminde vergi gelirleri 2019'un aynı dönemine göre %14,2 artarken, vergi dışı gelirler %24,4 ve toplam gelirler %17,2 artışa işaret etmiştir. Faiz giderlerindeki yıllık bazda artışlar %14,6 olurken, faiz dışı giderlerdeki artış hızı %11,8 ile sınırlı kalmıştır. Böylece geçen yıl ilk çeyrekte 36,2 milyar TL olan bütçe açığı 29,6 milyar TL'ye inerken, faiz dışı denge 2,8 milyar TL açıktan 8,7 milyar TL fazlaya dönmüştür.

Enflasyon dinamiklerindeki ılımlı seyir ve küresel eğilimlerle 2019 yılındaki önden yüklemeli faiz indirimlerinin ardından TCMB 2020 yılı ilk çeyrekte de faiz indirimlerine devam etmiştir. Ocak toplantısında 75 baz puan indiren TCMB, Şubat toplantısında 50 baz puanlık daha indirime giderek politika faizini %10,75'e çekmiştir. Mart ayında yaşanan gelişmeler üzerine TCMB politika faizini 100 baz puan, Mayıs ayında ise 50 baz puan daha indirerek %8,25'e düşürmüştür. Bununla birlikte, COVID-19'un ekonomik etkilerini sınırlamak ve finansal istikrarı güçlendirmek üzere TL ve yabancı para likidite tedbirleri almıştır. (*)

(*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 1. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

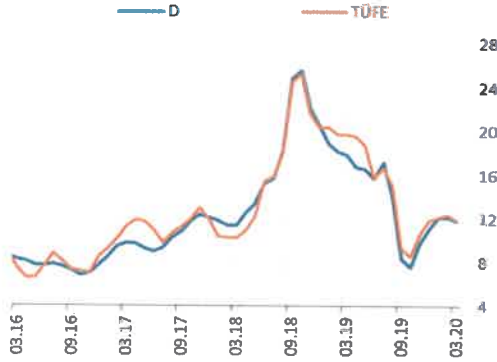
Türkiye Ekonomisi 2019 yılının dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 oranında büyürken 2019 yılının tamamında ise %0,9 oranında büyümüştür. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: Ticaret Bakanlığı, Ekonomik Görünüm, Nisan 2020

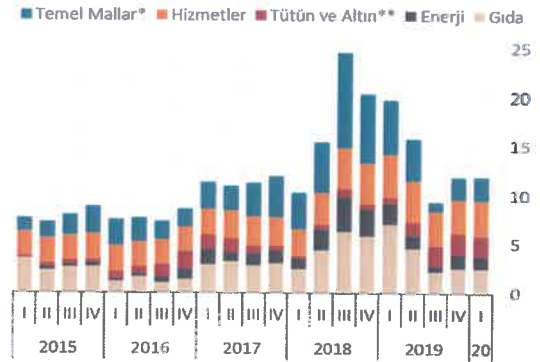
6.1.2. ENFLASYON

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ilk çeyreğinde yataya yakın seyretmiş ve yüzde 11,86 ile Ocak Enflasyon Raporu öngörüsü ile uyumlu gerçekleşmiştir (Grafik 3.1). Bu çeyrekte enerji ve gıda grupları enflasyona düşüş yönünde katkı verirken, temel mal ve hizmet gruplarının enflasyona katkısı önceki çeyreğe kıyasla artmıştır (Grafik 3.2). Yakın dönemde salgınla beraber yatırımcıların güvenli liman arayışı rezerv paralara olan talebi artırmış ve Türk lirası ilk çeyrekte döviz kuru sepeti karşısında değer kaybetmiştir. Diğer taraftan, küresel büyümedeki zayıflamanın emtia talebini sınırlamasıyla başta ham petrol ve metal fiyatları olmak üzere uluslararası emtia fiyatlarında sert düşüşler gözlenmiştir. Ocak-Şubat döneminde ekonomideki güçlü seyir korunurken, salgın Mart ayı ile birlikte iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Nisan ayında yıl sonu enflasyon beklentilerindeki iyileşme sürmüş, orta vadeli beklenti dağılımı ise salgının etkilerine ilişkin belirsizliğin bir miktar arttığına işaret etmiştir.



Grafik: TÜFE ve D Endeksi* (Yıllık % Değişim)
 Kaynak: TÜİK

* İşlenmemiş Gıda İle Alkol Tütün Dışı TÜFE



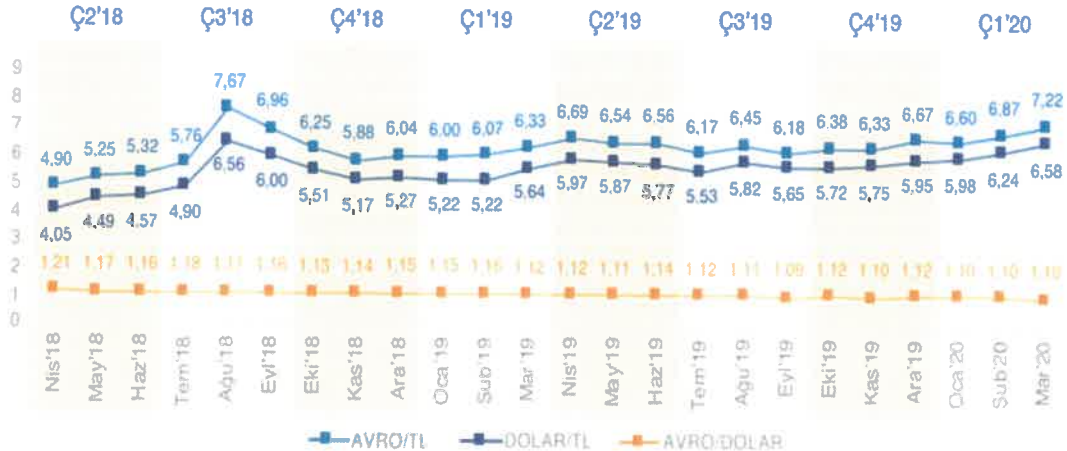
Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)
 Kaynak: TCMB, TÜİK

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

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

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

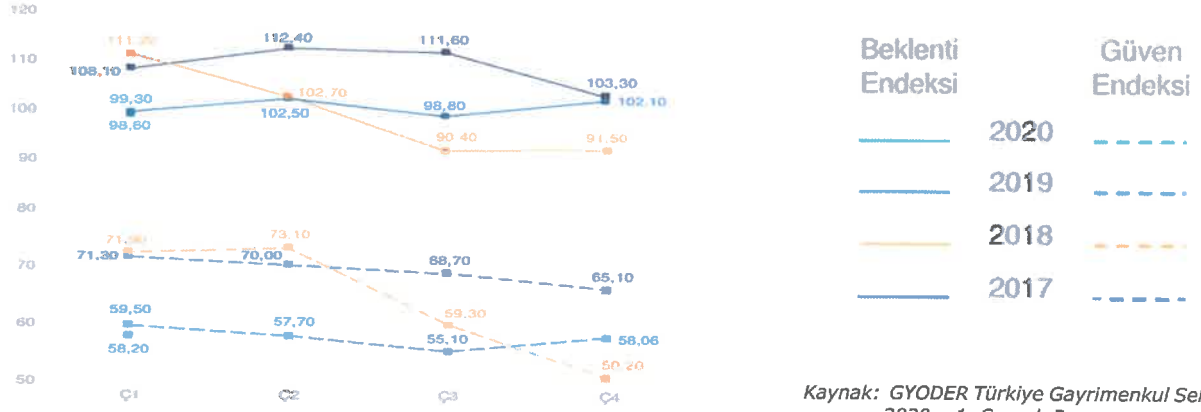
2019 yılının 4. çeyreğini 5,95 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Mart ayında 6,58'e; 6,67 ile kapatan Euro ise 2020 Mart ayında 7,22 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

Beklenti Endeksi 2020 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 0.7'lik düşüşle 98,60; Güven endeksi ise %2,10'luk düşüşle 58,20 olarak açıklandı.



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü
2020 – 1. Çeyrek Raporu

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

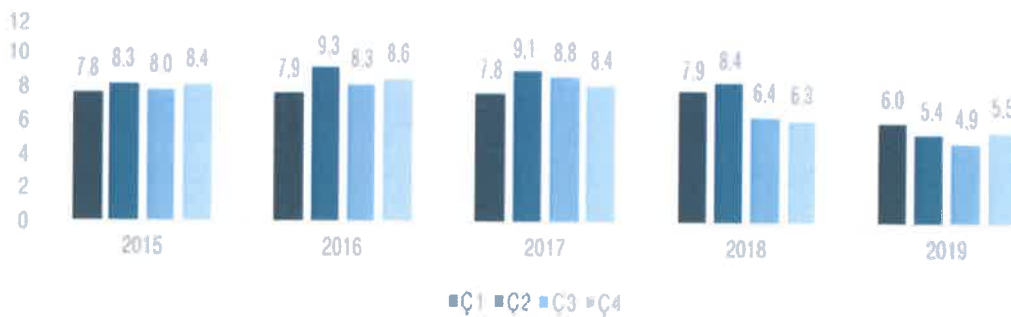
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2019 sonu itibariyle %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %13,2 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %13,1 oldu. GSYH ise, %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL oldu.

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



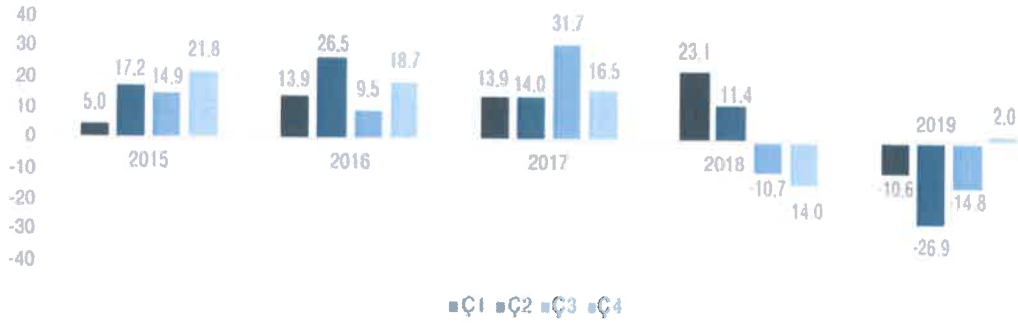
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 1. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 1. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 1. Çeyrek Raporu

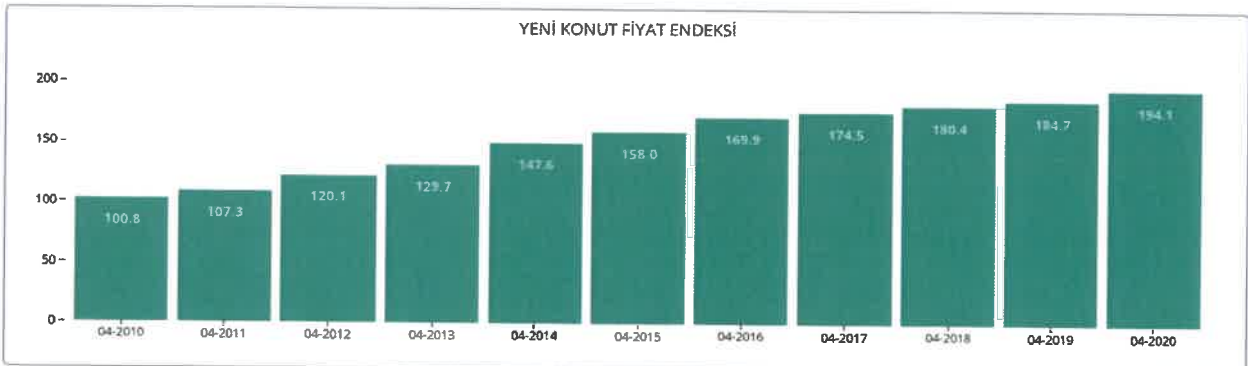
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

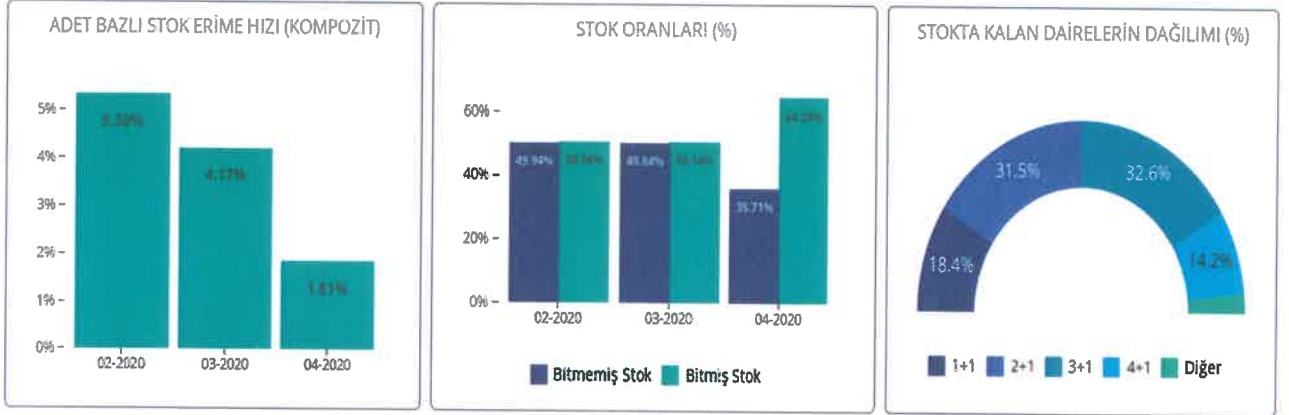
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Nisan Ayı sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0,15, geçen yılın aynı dönemine göre %5.09 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %94.10 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



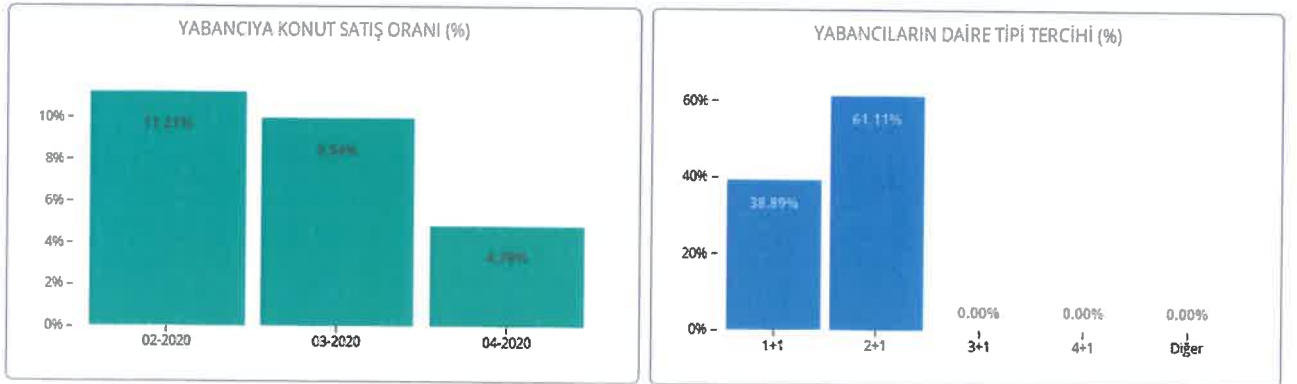
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Nisan ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.11 oranında nominal azalış; 2+1 konut tipinde %0.05 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.06 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



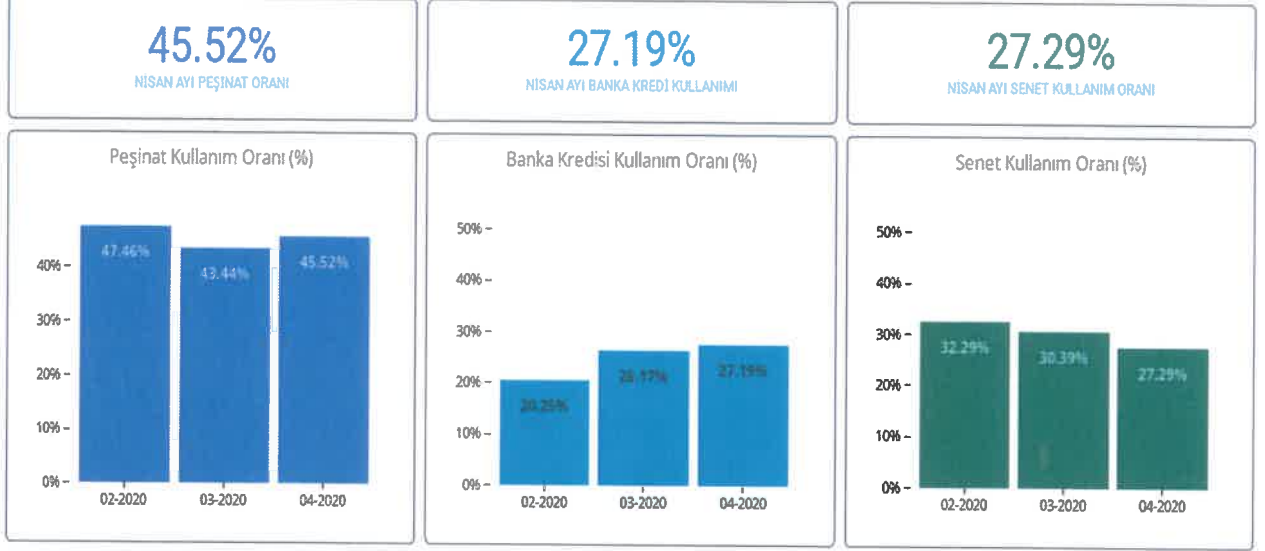
Nisan ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %1.81 oranında erime gözlenmiştir. Nisan ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %64.29'u bitmiş konut stoklarından, %35.71'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2020 Nisan ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %4.78'lik (son 6 aylık ortalama %8) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Nisan ayında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %61.11'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat kullanım oranı %45.52, banka kredisi kullanım oranı %27.19 ve senet kullanım oranı %27.29 olarak gerçekleşmiştir.



6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ZEYTİNBURNU İLÇESİ

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

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

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

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

6.3. 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:

- Kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Yaşanan pandemi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik.

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

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Haziran 2020 döneminde COVID-19 salgınının ülkemizde azalması ile yeni normalleşme süreci doğrultusunda faizlerin yeniden düşmesi gayrimenkule olan talebi artırmıştır. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlandığı bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmazlarla benzer özelliğe sahip taşınmazların da görüldüğü üzere istenen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı site bünyesinde bir önceki yıla göre büyük bir artış gözlemlenmemiştir. Rapor konusu taşınmazların, raporun; "6.3. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 karşılanamadığı 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 beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 gerçekleştirenin 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 katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

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

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

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

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

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "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. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 3+1 yerleşimli, 172 m² olarak pazarlanan daire 1.400.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış fiyatı ~ 8.140,-TL)

İlgili tel.: 0533 781 89 90

- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 9. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 3+1 yerleşimli, 177 m² olarak pazarlanan daire 1.400.000,-TL bedelle satılıktır.
 (m² birim satış fiyatı ~ 7.910,-TL)
 İlgili tel.: 0212 640 43 43
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 11. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 2+1 yerleşimli, 114 m² olarak pazarlanan daire 900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.890,-TL)
 İlgili tel.: 0533 781 89 90
- 4) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 10. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 2+1 yerleşimli, 123 m² olarak pazarlanan daire 960.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.800,-TL)
 İlgili tel.: 0212 809 11 11
- 5) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, binanın 15. normal katında konumlu, benzer iç mekan özelliklerine sahip, 4+1 yerleşimli, 280 m² olarak pazarlanan daire 1.980.000,-TL bedelle satılıktır.
 (m² birim satış fiyatı ~ 7.070,-TL)
 İlgili tel.: 0212 603 66 99

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

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullerden E Blok 184 no'lu bağımsız bölüme yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



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

7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.6.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu E Blok, 184 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise konumlandığı blok, kat, kullanım alanı, yönelim v.b. bakımından, E Blok, 184 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

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

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

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

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

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

KONUTLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	8.140	0%	0%	0%	0%	-10%	7.330
Emsal 2	7.910	0%	0%	0%	0%	-10%	7.120
Emsal 3	7.890	5%	0%	5%	-5%	-10%	7.500
Emsal 4	7.800	5%	0%	5%	-5%	-10%	7.410
Emsal 5	7.070	0%	0%	5%	10%	-10%	7.420
Ortalama							7.360

7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 10 adet bağımsız bölümün mevcut durumuna ve tamamlanması durumuna göre pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR DEĞERLERİ						
Sıra No	Blok Adı	Bağ. Böl. No	Genel Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Mevcut Durum M ² Birim Pazar Değeri (TL)	Mevcut Durum Pazar Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (TL)
1	B	287	265,08	6.755	1.790.000	1.827.000
2	B	347	265,08	6.755	1.790.000	1.827.000
3	D	95	115,55	6.695	775.000	791.000
4	E	24	219,85	6.855	1.505.000	1.536.000
5	E	184	173,15	7.360	1.275.000	1.301.000
6	F	5	266,52	6.515	1.735.000	1.770.000
7	F	6	247,31	6.835	1.690.000	1.724.000
8	F	89	162,59	6.495	1.055.000	1.077.000
9	G	36	122,96	7.180	885.000	903.000
10	G	133	122,96	8.025	985.000	1.005.000
TOPLAM			1.961,05	TOPLAM	13.485.000	13.761.000

Taşınmazların mülkiyetinin 1/2'si İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1/2'si ise Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ye aittir. Taşınmazların mevcut durumuna ve tamamlanması durumuna göre İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. hisselerine düşen pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR DEĞERLERİ						
Sıra No	Blok Adı	Bağ. Böl. No	İş GYO A.Ş. Mevcut Durum Pazar Değeri (TL)	Timur Gay. Gel. Yapı ve Yat. A.Ş. Mevcut Durum Pazar Değeri (TL)	İş GYO A.Ş. Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (TL)	Timur Gay. Gel. Yapı ve Yat. A.Ş. Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (TL)
1	B	287	895.000	895.000	913.500	913.500
2	B	347	895.000	895.000	913.500	913.500
3	D	95	387.500	387.500	395.500	395.500
4	E	24	752.500	752.500	768.000	768.000
5	E	184	637.500	637.500	650.500	650.500
6	F	5	867.500	867.500	885.000	885.000
7	F	6	845.000	845.000	862.000	862.000
8	F	89	527.500	527.500	538.500	538.500
9	G	36	442.500	442.500	451.500	451.500
10	G	133	492.500	492.500	502.500	502.500
TOPLAM			6.742.500	6.742.500	6.880.500	6.880.500

7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların mevcut durumu ile tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazların mevcut durumuna göre toplam pazar değeri için **13.485.000,-TL**, tamamlanması durumuna göre toplam pazar değeri için ise; **13.761.000,-TL** 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 kayıtların, yönetim planı değişikliğinin ve kira şerhinin 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 itibarıyla 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 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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Taşınmazların kat irtifakı kurulmuş olup, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.9. SİGORTAYA ESAS DEĞERİ

Taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in 5A yapı sınıfı maliyetleri esas alınmıştır. Bağımsız bölümlerin brüt alanları toplamı 1.961,05 m²'dir.

Sigortaya Esas Değer: 1.961,05 m² x 2.400,-TL/m² = **4.706.520,-TL**'dir.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" 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 itibarıyla takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden KDV hariç toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMUNA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ	13.485.000	1.866.000	1.578.000
10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	13.761.000	1.904.000	1.611.000
10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN MEVCUT DURUMUNA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ	6.742.500	933.000	789.000
10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	6.880.500	952.000	805.000

Not: 21.08.2020 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 7,2286 TL ve 1,-EURO = 8,5435 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil mevcut durumuna göre toplam pazar değeri 13.619.850 TL, tamamlanması durumuna göre toplam pazar değeri 13.898.610 TL, İş GYO A.Ş. hissesine düşen mevcut durumuna göre toplam pazar değeri 6.809.925 TL, İş GYO A.Ş. hissesine düşen tamamlanması durumuna göre toplam pazar değeri ise 6.949.305 TL'dir. KDV oranı % 1 olarak alınmıştır. Taşınmazların sigortaya esas değeri 4.706.520,-TL'dir.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Ağustos 2020

(Değerleme tarihi: 18 Ağustos 2020)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Yazısı
- En Son Onaylı Yapı Ruhsatları
- Mimari Proje Kapakları ve Vaziyet Planı
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri