



DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.
Üsküdar / İSTANBUL
ALTUNİZADE PROJESİ
(725 ADA 169 PARSEL)

**TASKIN
PUYAN**

Bu belge
230****382 kimlik
numaralı TASKIN
PUYAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/12/2021
17:47

Rapor Tarihi :
Rapor No

ONUR :
KAYMAKBAYRAKTAR

Bu belge 460****202
kimlik numaralı
ONUR
KAYMAKBAYRAKTA
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 27/12/2021 17:48

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 15 Kasım 2021 – 012
Ekspertiz Tarihi	: 22 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 27 Aralık 2021
Rapor No	: 2021/6760
Değerleme Konusu	Altunizade Projesi
Gayrimenkulün Adresi	Burhaniye Mahallesi, Üsküdar-Ümraniye TEM
	Bağlantı Yolu, Eski Kısıklı Caddesi,
	725 ada 169 parsel
	Üsküdar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi,
	212 Pafta, 725 ada içerisindeki 17.122,63 m ²
	yüzölçümlü arsa vasıflı 169 no'lu parsel
Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
	Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve
	Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2)
İmar Durumu	: Bkz. 4.1.3 ilgili Belediye'de Yapılan İncelemeler
	Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden
	yukarıda adresi belirtilen projenin İş GYO A.Ş.
	hissesine düşen kısmının mevcut durumuyla pazar
Raporun Konusu	: değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki
	pazar değerinin tespitine yönelik olarak
	hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	343.355.000,-TL	30.046.000,-USD
Projenin mevcut durumuyla İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	171.677.500,-TL	15.023.000,-USD
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.194.755.000,-TL	104.550.000,-USD
Projenin tamamlanması durumunda İş GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	597.377.500,-TL	52.275.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ..	53
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	54
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	56

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen projenin İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihinde, 2021/6760 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Taşkın PUYAN ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2021 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 012 no'lu ve 15.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin 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", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi : 01 Kasım 2019 – 007
Ekspertiz Tarihi : 14 Kasım 2019
Rapor Tarihi : 19 Kasım 2019
Rapor No : 2019/5011
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazdaki İŞ GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri	51.490.000,-TL
---	----------------

Not: Taşınmazın kök parseli olan 725 ada 18 parselin değerlemesi için düzenlenmiştir.

2.

Talep Tarihi : 02 Aralık 2020 – 008
Ekspertiz Tarihi : 10 Aralık 2020
Rapor Tarihi : 14 Aralık 2020
Rapor No : 2020/7660
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Taşınmazdaki İŞ GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri	69.775.000,-TL
---	----------------

Not: Taşınmazın kök parseli olan 725 ada 18 parselin değerlemesi için düzenlenmiştir.

3.

Talep Tarihi : 01 Haziran 2021 – 001
Ekspertiz Tarihi : 24 Haziran 2021
Rapor Tarihi : 29 Haziran 2021
Rapor No : 2021/2786
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	107.950.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda İŞ GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	389.137.500,-TL

3. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1 :	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAY ORANI	: % 40,01
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" 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 değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Üsküdar
MAHALLESİ	:	Burhaniye
MEVKİİ	:	Tunuslu Mahmut Paşa
PAFTA NO	:	212
ADA NO	:	725
PARSEL NO	:	169
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.122,63 m ²
HİSSESİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2)
YEVMIYE NO	:	12411
CİLT NO	:	17
SAYFA NO	:	1625
TAPU TARİHİ	:	19.04.2021

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 27.12.2021 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıda yer alan beyan notları bulunmaktadır.

Beyanlar bölümü:

- İş bu parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (04.05.2011 tarih ve 7604 yevmiye no ile)
- 3. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (12.03.2021 tarih ve 7666 yevmiye no ile)
- 1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (26.07.2021 tarih ve 21770 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Kapı no:15) (03.02.2021 tarih ve 3142 yevmiye no ile)

4.1.3 İlgili Belediye’de Yapılan İncelemeler

Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 25.05.2021 tarih ve 2021/13292 sayılı resmi imar durumuna göre rapor konusu taşınmaz; kısmen 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nın 13.11.2020 ve 09.04.2021 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatında kaldığı, kısmen de 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’nda ve 14.09.2018 tasdik tarihli plan değişikliğinde kalmaktadır.

725 ada 169 parselin Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’nda, 26.09.2016 ve 14.09.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde kalan kısmı, 3. Eapta, silüet sınırında, **TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda, Yençok: 12,5 m (4 kat) irtifada “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”**nda kalmaktadır.

Parselin Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda 09.04.2021 son tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında kalan kısmı 2960 sayılı yasa kapsamında, 3. derece doğal sit alanında;

- **TAKS: 0,15 KAKS:0,40, yapılanma koşulunda, Yençok: 9,50 m (3 kat) irtifada “Kısmen Yönetici Merkezi Alanı”,**
- **TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda, Yençok: 9,50 m (3 kat) irtifada “Kısmen Orta Yoğunluklu Konut Alanı”,**
- **TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda, Yençok: 12,5 m (4 kat) irtifada “Kısmen Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”**nda kalmaktadır.
- Parsel ayrıca **“Tescilli Aday Anıtsal Yapılar (Hamam Kalıntısı)” + “Kültürel Tesis Alanı”** lejantında kalmakta olup, parsel tescilli olduğundan İstanbul VI no’lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	İSİM : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Hiss ADRES: 25.05.2021 tarih ve 15352 kurum sayılı dilekçe	Harita Büro Şefliği Sayı : 2021/15352	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>NoktaNo</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>6</td><td>-1226.750</td><td>4911.750</td></tr> <tr><td>7</td><td>-1232.280</td><td>4880.880</td></tr> <tr><td>8</td><td>-1237.340</td><td>4862.520</td></tr> <tr><td>9</td><td>-1237.110</td><td>4850.820</td></tr> <tr><td>10</td><td>-1242.820</td><td>4815.710</td></tr> <tr><td>11</td><td>-1254.580</td><td>4813.530</td></tr> <tr><td>12</td><td>-1281.280</td><td>4809.280</td></tr> <tr><td>13</td><td>-1334.410</td><td>4806.000</td></tr> <tr><td>14</td><td>-1334.480</td><td>4807.000</td></tr> <tr><td>15</td><td>-1335.270</td><td>4817.590</td></tr> <tr><td>16</td><td>-1335.000</td><td>4832.430</td></tr> <tr><td>17</td><td>-1334.010</td><td>4844.390</td></tr> <tr><td>18</td><td>-1326.030</td><td>4916.950</td></tr> <tr><td>19</td><td>-1323.530</td><td>4935.280</td></tr> <tr><td>20</td><td>-1322.560</td><td>4938.640</td></tr> <tr><td>21</td><td>-1322.210</td><td>4941.020</td></tr> <tr><td>22</td><td>-1317.600</td><td>4972.700</td></tr> <tr><td>23</td><td>-1310.960</td><td>5006.360</td></tr> <tr><td>24</td><td>-1309.500</td><td>5011.350</td></tr> <tr><td>51</td><td>-1229.754</td><td>4961.179</td></tr> <tr><td>52</td><td>-1229.614</td><td>4960.902</td></tr> <tr><td>53</td><td>-1227.856</td><td>4958.273</td></tr> <tr><td>54</td><td>-1226.015</td><td>4956.302</td></tr> <tr><td>55</td><td>-1223.914</td><td>4954.610</td></tr> <tr><td>56</td><td>-1222.755</td><td>4953.921</td></tr> <tr><td>57</td><td>-1220.175</td><td>4952.516</td></tr> <tr><td>58</td><td>-1311.033</td><td>4807.478</td></tr> <tr><td>59</td><td>-1311.342</td><td>4848.934</td></tr> <tr><td>60</td><td>-1333.470</td><td>4849.301</td></tr> <tr><td>61</td><td>-1278.885</td><td>4956.201</td></tr> <tr><td>62</td><td>-1273.083</td><td>5015.266</td></tr> <tr><td>63</td><td>-1307.184</td><td>5019.087</td></tr> <tr><td>64</td><td>-1330.541</td><td>5030.450</td></tr> <tr><td>65</td><td>-1331.899</td><td>5027.919</td></tr> <tr><td>66</td><td>-1332.105</td><td>5025.193</td></tr> <tr><td>67</td><td>-1333.114</td><td>5023.299</td></tr> <tr><td>68</td><td>-1335.188</td><td>4833.266</td></tr> <tr><td>69</td><td>-1329.485</td><td>4833.281</td></tr> <tr><td>70</td><td>-1329.400</td><td>4832.974</td></tr> <tr><td>71</td><td>-1319.121</td><td>4832.806</td></tr> <tr><td>72</td><td>-1319.112</td><td>4832.803</td></tr> <tr><td>73</td><td>-1331.271</td><td>4832.992</td></tr> <tr><td>74</td><td>-1331.258</td><td>4830.800</td></tr> <tr><td>75</td><td>-1330.090</td><td>4830.752</td></tr> <tr><td>76</td><td>-1330.032</td><td>4832.808</td></tr> <tr><td>77</td><td>-1334.393</td><td>4832.768</td></tr> <tr><td>78</td><td>-1335.192</td><td>4831.542</td></tr> </tbody> </table>	NoktaNo	Y	X	6	-1226.750	4911.750	7	-1232.280	4880.880	8	-1237.340	4862.520	9	-1237.110	4850.820	10	-1242.820	4815.710	11	-1254.580	4813.530	12	-1281.280	4809.280	13	-1334.410	4806.000	14	-1334.480	4807.000	15	-1335.270	4817.590	16	-1335.000	4832.430	17	-1334.010	4844.390	18	-1326.030	4916.950	19	-1323.530	4935.280	20	-1322.560	4938.640	21	-1322.210	4941.020	22	-1317.600	4972.700	23	-1310.960	5006.360	24	-1309.500	5011.350	51	-1229.754	4961.179	52	-1229.614	4960.902	53	-1227.856	4958.273	54	-1226.015	4956.302	55	-1223.914	4954.610	56	-1222.755	4953.921	57	-1220.175	4952.516	58	-1311.033	4807.478	59	-1311.342	4848.934	60	-1333.470	4849.301	61	-1278.885	4956.201	62	-1273.083	5015.266	63	-1307.184	5019.087	64	-1330.541	5030.450	65	-1331.899	5027.919	66	-1332.105	5025.193	67	-1333.114	5023.299	68	-1335.188	4833.266	69	-1329.485	4833.281	70	-1329.400	4832.974	71	-1319.121	4832.806	72	-1319.112	4832.803	73	-1331.271	4832.992	74	-1331.258	4830.800	75	-1330.090	4830.752	76	-1330.032	4832.808	77	-1334.393	4832.768	78	-1335.192	4831.542
NoktaNo	Y	X																																																																																																																																																	
6	-1226.750	4911.750																																																																																																																																																	
7	-1232.280	4880.880																																																																																																																																																	
8	-1237.340	4862.520																																																																																																																																																	
9	-1237.110	4850.820																																																																																																																																																	
10	-1242.820	4815.710																																																																																																																																																	
11	-1254.580	4813.530																																																																																																																																																	
12	-1281.280	4809.280																																																																																																																																																	
13	-1334.410	4806.000																																																																																																																																																	
14	-1334.480	4807.000																																																																																																																																																	
15	-1335.270	4817.590																																																																																																																																																	
16	-1335.000	4832.430																																																																																																																																																	
17	-1334.010	4844.390																																																																																																																																																	
18	-1326.030	4916.950																																																																																																																																																	
19	-1323.530	4935.280																																																																																																																																																	
20	-1322.560	4938.640																																																																																																																																																	
21	-1322.210	4941.020																																																																																																																																																	
22	-1317.600	4972.700																																																																																																																																																	
23	-1310.960	5006.360																																																																																																																																																	
24	-1309.500	5011.350																																																																																																																																																	
51	-1229.754	4961.179																																																																																																																																																	
52	-1229.614	4960.902																																																																																																																																																	
53	-1227.856	4958.273																																																																																																																																																	
54	-1226.015	4956.302																																																																																																																																																	
55	-1223.914	4954.610																																																																																																																																																	
56	-1222.755	4953.921																																																																																																																																																	
57	-1220.175	4952.516																																																																																																																																																	
58	-1311.033	4807.478																																																																																																																																																	
59	-1311.342	4848.934																																																																																																																																																	
60	-1333.470	4849.301																																																																																																																																																	
61	-1278.885	4956.201																																																																																																																																																	
62	-1273.083	5015.266																																																																																																																																																	
63	-1307.184	5019.087																																																																																																																																																	
64	-1330.541	5030.450																																																																																																																																																	
65	-1331.899	5027.919																																																																																																																																																	
66	-1332.105	5025.193																																																																																																																																																	
67	-1333.114	5023.299																																																																																																																																																	
68	-1335.188	4833.266																																																																																																																																																	
69	-1329.485	4833.281																																																																																																																																																	
70	-1329.400	4832.974																																																																																																																																																	
71	-1319.121	4832.806																																																																																																																																																	
72	-1319.112	4832.803																																																																																																																																																	
73	-1331.271	4832.992																																																																																																																																																	
74	-1331.258	4830.800																																																																																																																																																	
75	-1330.090	4830.752																																																																																																																																																	
76	-1330.032	4832.808																																																																																																																																																	
77	-1334.393	4832.768																																																																																																																																																	
78	-1335.192	4831.542																																																																																																																																																	

İNŞAAT İSTİKAMET RÖLÖVESİ

Not: 13.11.2020 tarih ve 242209 sayılı karar ile onaylanan plan nolu kadastri kapsamında bulunan 725 ada, 16 parseli için Kadastri Tasarım Projesi, Çerç. ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Tapu Sicil Müdürlüğü Koruma Bölge Komisyonunun 08.02.2021 tarih ve 01-1655 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Not: A ve B ile belirtilen konuları cevaplandırılır.

Not: Blok, imar durumunda belirtilen TAKS değerine göre kurulacaktır.

Bilgi sayı dosyasından hazırlanmıştır.				Not : İnşaat projesi röleve esaslarına göre hazırlanacaktır.	
İlçe	ÜSKÜDAR	Röperil Krokini	Tarih	24.05.2021	
Mahalle	Burhanıye	No. su	No. su	449	
Cadde veya Sokak		İmar durumunun	Tarih ve No. su	25.05.2021 / 2021/E.13292	
Kadastro	Parsel Adı Parsel	İstikamet alındaki mer'î imar planının	Tasdik tarihi	04.10.2017-25.09.2018 - 14.09.2019 (plan adı) 13.11.2020 (242209 okur planı nolu adı) - 26.04.2021 (plan adı)	
	212 725 169		No. su Ölçeği	F22D22A4D-D1A 1/1000	

Fethullah YAKUT
Büro Şefi
Taraftan Yapıldı.
31.05.2021

Mehmet AKYÜZ
İmar ve Şehircilik
Müdürü

Adnan AYAZ
Teknik Başkan
Yrd.

4.1.4 Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	16.04.2021 / 4-24	18	11.460,79	IV-C
B	16.04.2021 / 4-24/1	12	6.532,45	III-B
C	16.04.2021 / 4-24/2	15	9.286,67	IV-A
D	16.04.2021 / 4-24/3	15	8.316,53	IV-A
E	16.04.2021 / 4-24/4	18	7.876,52	IV-A
F	16.04.2021 / 4-24/5	18	6.293,26	III-B
G	16.04.2021 / 4-24/5	14	5.588,22	III-B
GENEL TOPLAM		110	55.354,44	

Bloklara ait tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir. Tadilat ruhsatları isim değişikliğinden verilmiş olup bir önceki ruhsatlarla aynı inşaat alanlarına sahiptirler.

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	16.04.2021 / 4-24	18	11.460,79	IV-C
B	29.11.2021 / 11-39/1	12	6.532,45	III-B
C	29.11.2021 / 11-39/2	15	9.286,67	IV-A
D	29.11.2021 / 11-39/3	15	8.316,53	IV-A
E	29.11.2021 / 11-39/4	18	7.876,52	IV-A
F	29.11.2021 / 11-39/5	18	6.293,26	III-B
G	29.11.2021 / 11-39/6	14	5.588,22	III-B
GENEL TOPLAM		110	55.354,44	

Yapı ruhsatlarına göre rapor konusu projenin bloklar bazında konut, ticari ve ortak kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	MESKEN (m ²)	TİCARİ (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
A	---	5.798,16	5.662,63	11.460,79
B	3.409,44	---	3.123,01	6.532,45
C	4.195,84	---	5.090,83	9.286,67
D	4.195,84	---	4.120,69	8.316,53
E	4.385,30	---	3.491,22	7.876,52
F	4.385,30	---	1.907,96	6.293,26
G	3.568,71	---	2.019,51	5.588,22
TOPLAM	24.140,43	5.798,16	25.415,85	55.354,44

Değerleme çalışması yukarıda belirtilen yapı ruhsatındaki alan dikkate alınarak yapılmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılacak değer farklı olacaktır.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında beyanlar bölümünde bulunan "İş bu parseldeki 18. yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." Beyan kaydı bulunmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hamam kalıntısı terk edilecek donatı alanında kalmaktadır. İlgili plan notlarına göre Kurul görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır. Bu nedenle beyanın taşınmazın alım satımı için kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

Ayrıca "1. derece korunması gerekli kültür varlığıdır" beyanı da yine hamam kalıntısı için alınmış olup bu yapıyla ilgili herhangi bir restitüsyon veya restorasyon yapılmadan önce kurul görüşü alınması için konmuştur. Parsel üzerindeki proje için yapı ruhsatları verilmiş ve inşaatı devam etmekte olup taşınmazın alım satımı için kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

03.02.2021 tarihli 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyanı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatlarından önce parsel üzerindeki inşa edilmiş eski yapıya ilişkin olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle beyanın da taşınmazın alım satımı için kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Rapora konu parsel daha önceden 32.081 m² yüzölçümlü 725 ada 18 parsel olarak, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2) adına kayıtlı iken;
- Parselasyon ve plan tadilatı ile taşınmazın yüzölçümü 17.122,63 m² ve yeni ada parseli 725 ada 169 parsel olarak 19.04.2021 tarih ve 12411 yevmiye no ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2) adına yeniden tescil edilmiştir.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

Rapora konu taşınmazın; 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kalan bölümünün daha önce; 04.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, "TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,15, KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 0,30 ve Hmaks: 6,50 m. (2 kat)" yapılaşma hakkına sahiptir.

Parselin 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalan kısmı **"3. Derece Doğal Sit Alanı"**nda kısmen **"Yönetici Merkez Alanı"** kısmen **"Dini Tesis Alanı"** kısmen **"Park Alanı"** kısmen **"Yol"** içerisinde kalmaktayken; parsel malikleri ile İBB arasında imzalanan protokol kapsamında kamu lehine olan hususların meri bölge planlarına aktarılmasına yönelik parselin Doğal ve Tarihi Sit Alanı'nda kalan bölümünün kısmen **"Dini Tesis Alanı"** kısmen **"Açık ve Yeşil Alan (Meydan)"** kısmen **"Ortaöğretim Alanı"** kısmen **"Yol"** olarak düzenlenen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Paftaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 21.11.2018 tarih ve 2018/1813 dosya no ile İmar Komisyonu tarafından kabul edilmiş ve onaylanmıştır.

26.09.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan notlarında; "Planlama alanının 725 ada 18 parselin Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda kalan kısmın İ.B.B. Emlak Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda bilabedel terk yapılmadan parselin bu plan bölgesinde kalan kısmında uygulama yapılamaz" hükmü bulunmaktadır. Bu plan notu; parselin "04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 21.11.2018 tasdik tarihli

1/1.000 ölçekli plan tadilatı” bünyesinde kalan tüm kısımlarının bedelsiz bir şekilde terk edilerek, değerlemeye konu parselin “Orta Yoğunluklu Konut Alanı” bölümünde kalan alanı için yapılaşma hakkına izin verilmeyeceği belirtilmektedir.

Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 25.05.2021 tarih ve 2021/13292 sayılı resmi imar durumuna göre ise rapor konusu taşınmaz; kısmen 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nın 13.11.2020 ve 09.04.2021 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatında kaldığı, kısmen de 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’nda ve 14.09.2018 tasdik tarihli plan değişikliğinde kalmaktadır.

725 ada 169 parselin Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı’nda, 14.09.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde kalan kısmı, 3. Eapta, silüet sınırında, TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda, Yençok: 12,5 m (4 kat) irtifada “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.

Parselin Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda 09.04.2021 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında kalan kısmı 2960 sayılı yasa kapsamında, 3. derece doğal sit alanında;

- TAKS: 0,15 KAKS:0,40, yapılanma koşulunda, Yençok: 9,50 m (3 kat) irtifada “Kısmen Yönetici Merkezi Alanı”,
- TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda, Yençok: 9,50 m (3 kat) irtifada “Kısmen Orta Yoğunluklu Konut Alanı”,
- TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda, Yençok: 12,5 m (4 kat) irtifada “Kısmen Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.
- Parsel ayrıca “Tescilli Aday Anıtsal Yapılar (Hamam Kalıntısı)” + “Kültürel Tesis Alanı” lejantında kalmakta olup, parsel tescilli olduğundan İstanbul VI no’lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın yapılaşmaya açık olan kısmının imar durumu “**Kısmen Orta Yoğunluklu Konut Alanı, Kısmen Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, Kısmen Yönetici Merkezi Alanı**”dır. Bölgede genel olarak Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde konut amaçlı yapılar bulunmakta olup, cadde üzerlerinde ise ticaret imarlı parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu proje parseli üzerinde yer almakta olan eski şöför dinlenme yapısı için (yaklaşık 100 m²’lik) alınmış bir yıkım kararı vardır. Bu yıkım kararında 03.02.2021 tarihli 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyanı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatlarından önce parsel üzerindeki inşa edilmiş olan eski otobüs dinlenme yapısı için (yaklaşık 100 m²’lik) olduğu belirtilmiştir. Bu beyana ilişkin belediyenin aldığı sadece

bu yapı için bir yıkım kararı bulunmaktadır. Bu karar parsel üzerinde inşa edilmeye başlanacak projeyi olumsuz etkilememektedir.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul arsa üzerinde inşaatı devam eden proje niteliğindedir. Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 725 ada 169 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Projenin yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, 1240 Sokak, No: 12, Daire: 1 Bağcılar/İstanbul adresinde konumlu olan Bağımsız Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu proje tarafımıza sunulan ve ilgili resmi kurumda yer alan onaylı mimari projenin ve yapı ruhsatına göre proje inşasına başlanacaktır. Söz konusu resmî belgelere göre proje işleri başlamakta olup değerlendirme de bu projeye istinaden yapılmaktadır. İleride söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak değerler de farklı olabilecektir.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazın herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu, Eski Kısıklı Caddesi üzerinde bulunan 221 pafta, 725 ada, 169 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen projedir.

Halihazırda projenin fiziki inşaat işleri başlamı, hafriyat tamamlanmış grobeton ve temel beton işleri devam etmektedir. Bu durumda genel inşaat seviyesi % 10 olarak alınmıştır.

Taşınmaza ulaşım; bölgenin ana arteri niteliğindeki Şile Otoyolu olarak da bilinen Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinden kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmaz; Üsküdar-Ümraniye TEM Bağlantı Yolu üzerinde, D100 (E5) Karayolu istikametinde sağ tarafta konumlandır.

Taşınmaz daha öncesinde açık otopazarı olarak kullanılmakta iken halihazırda boş vaziyettedir. Hemen karşısında Millet Parkı, yakın çevresinde ise; Tunuslu Mahmut Paşa Parkı, Çam Konakları Villaları Sitesi, NP12 Evleri Sitesi, Ağaoğlu My Dream Sitesi, Mesa Çamlıca Evleri Sitesi, Sarı Konaklar Sitesi, Şehrizar Konakları Sitesi ile 3-5 katlı betonarme binalar bulunmaktadır.

Şehrin önemli lokasyonunda yer alan taşınmaz, ulaşım çeşitliliği açısından zengin olması sebebiyle önemli avantajlar sağlamaktadır.

Taşınmaz; 15 Temmuz Şehitler Köprüsü 2,5 km, Üsküdar Meydan'a 4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 13 km, İstanbul Havalimanı'na 27 km mesafededir.

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



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

5.2.1 Parselin Fiziksel Özellikleri

- Yüzölçümü 17.122,63 m²'dir.
- Parsel güneyde Eski Kısıklı Caddesi'ne, kuzeyde ise; Yunus Emre Sokak'a cephelidir.
- Parsel hafif eğimli ve düz bir topografik yapıdadır.
- Parsel düzensiz çokgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz boş vaziyette olup, yapılaşmaya engel herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Sınırları kısmen beton direkler arası fens teli ve ihata duvarı üzeri demir direklere bağlı fens teli çit üzeri jiletli tel ile çevrilidir.
- Parsel üzeri; asfalt, ham toprak üzeri mıcır ve beton kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.2.2 Proje Özellikleri

- Proje 725 ada 169 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Proje bünyesindeki 725 ada 169 parsel üzerinde 7 blokta toplam 110 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- A blok ticari nitelikte olup, B, C, D, E, F ve G blokların tamamı ise konut niteliktedir.
- A blokta yer alan 18 adeti bağımsız bölümün tamamı ticari nitelikte olup 4 adedi dükkân kalan 14 adedi ise ofis niteliğindedir.
- B blokta 12 adet, C ve D bloklarda 15'er adet, E ve F bloklarda 18'er adet, G blokta ise 14 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 92 adeti konut yer almaktadır.
- Halihazırda projenin fiziki inşaat işleri başlamı, hafriyat tamamlanmış grobeton ve temel beton işleri devam etmektedir. Bu durumda genel inşaat seviyesi % 10 olarak alınmıştır.
- 725 ada 169 parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatına göre bloğun genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
A	16.04.2021 / 4-24	18	11.460,79	IV-C
B	29.11.2021 / 11-39/1	12	6.532,45	III-B
C	29.11.2021 / 11-39/2	15	9.286,67	IV-A
D	29.11.2021 / 11-39/3	15	8.316,53	IV-A
E	29.11.2021 / 11-39/4	18	7.876,52	IV-A
F	29.11.2021 / 11-39/5	18	6.293,26	III-B
G	29.11.2021 / 11-39/6	14	5.588,22	III-B
GENEL TOPLAM		110	55.354,44	

Yapı ruhsatlarına göre rapor konusu projenin bloklar bazında konut, ticari ve ortak kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	MESKEN (m ²)	TİCARİ (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
A	---	5.798,16	5.662,63	11.460,79
B	3.409,44	---	3.123,01	6.532,45
C	4.195,84	---	5.090,83	9.286,67
D	4.195,84	---	4.120,69	8.316,53
E	4.385,30	---	3.491,22	7.876,52
F	4.385,30	---	1.907,96	6.293,26
G	3.568,71	---	2.019,51	5.588,22
TOPLAM	24.140,43	5.798,16	25.415,85	55.354,44

- o Proje bünyesindeki konut ve dükkânların tiplerine göre dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	TİPİ	ADET	TOPLAM
A Blok	Depolu Dükkân	4	18
	Ofis	8	
	Depolu Ofis	6	
B Blok	3+1	2	12
	4+1	7	
	5+1 Dupleks	2	
	6+1 Dupleks	1	
C Blok	3+1	2	15
	4+1	10	
	5+1 Dupleks	2	
	6+1 Dupleks	1	
D Blok	3+1	2	15
	4+1	10	
	5+1 Dupleks	2	
	6+1 Dupleks	1	
E Blok	3+1	12	18
	4+1 Dupleks	5	
	5+1 Dupleks	1	
F Blok	3+1	12	18
	4+1 Dupleks	5	
	5+1 Dupleks	1	
G Blok	3+1	8	14
	4+1	5	
	5+1 Dupleks	1	
Genel Toplam			110

- Onaylı mimari projesine göre rapor konusu projede yer alan blokların kat ve bağımsız bölümlere göre inşaat alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

A BLOK							
B.B. NO	KAT	NİTELİK	B.B. NET ALANI (m²)	ORTAK ALAN (m²)	B.B. BRÜT ALANI (m²)	ORTAK ALAN PAYI (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
-	3. Bodrum Kat	Ortak Alan		2.469,37			
-	2. Bodrum Kat	Ortak Alan		2.469,37			
1	1.Bodrum Kat	Ofis	167,47	723,89	174,1	170,03	344,13
2	1.Bodrum Kat	Ofis	167,47		174,1	170,03	344,13
3	1.Bodrum + Z. Kat	Depolu Dükkân	444,34		463,98	453,13	917,11
4	1.Bodrum + Z. Kat	Depolu Dükkân	440,29		463,43	452,6	916,03
5	1.Bodrum + Z. Kat	Depolu Dükkân	440,29		463,43	452,6	916,03
6	1.Bodrum + Z. Kat	Depolu Dükkân	444,34		463,98	453,13	917,11
7	1.Kat	Ofis	257,09		264,32	258,14	522,46
8	1.Kat	Ofis	257,09		264,32	258,14	522,46
9	1.Kat	Ofis	143,7		148,38	144,91	293,29
10	1.Kat	Ofis	268,88		276,46	270	546,46
11	1.Kat	Ofis	268,88		276,46	270	546,46
12	1.Kat	Ofis	143,7		148,38	144,91	293,29
13	2.Kat + Çatı Katı	Dubleks Ofis	337,04		415,29	405,58	820,87
14	2.Kat + Çatı Katı	Dubleks Ofis	337,04		415,29	405,58	820,87
15	2.Kat + Çatı Katı	Dubleks Ofis	253,82		289,35	282,59	571,94
16	2.Kat + Çatı Katı	Dubleks Ofis	357,42		403,77	394,33	798,1
17	2.Kat + Çatı Katı	Dubleks Ofis	357,42		403,77	394,33	798,1
18	2.Kat + Çatı Katı	Dubleks Ofis	253,82		289,35	282,59	571,94
	TOPLAM		5.340,10	5.662,63	5.798,16	5.662,63	11.460,79

B BLOK							
B.B. NO	KAT	NİTELİK	B.B. NET ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	B.B. BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
-	3. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.369,80			
-	2. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.369,80			
1	1.Bodrum Kat	(4+1 Daire)	202,89	383,41	227,88	208,74	436,62
2	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	134,09		151,71	138,96	290,67
3	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	126,97		143,19	131,16	274,35
4	Zemin Kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	295,2	617,48
5	Zemin Kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	212,56	444,62
6	Zemin Kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	212,56	444,62
7	1.kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	295,2	617,48
8	1.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	212,56	444,62
9	1.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	212,56	444,62
10	2.kat + Çatı Kat	(6+1 Dupleks)	365,18		498,18	456,33	954,51
11	2.kat + Çatı Kat	(5+1 Dupleks)	306,85		407,84	373,58	781,42
12	2.kat + Çatı Kat	(5+1 Dupleks)	306,85		407,84	373,58	781,42
	TOPLAM		2.769,85	3.123,01	3.409,44	3.123,01	6.532,45

C BLOK							
B.B. NO	KAT	NİTELİK	B.B. NET ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	B.B. BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
-	3. Bodrum Kat	Ortak Alan		2.317,61			
-	2. Bodrum Kat	Ortak Alan		2.317,61			
1	1.Bodrum Kat	(4+1 Daire)	202,89	455,61	227,88	276,49	504,37
2	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	134,09		151,71	184,07	335,78
3	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	126,97		143,19	173,73	316,92
4	Zemin Kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	391,02	713,3
5	Zemin Kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	281,56	513,62
6	Zemin Kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	281,56	513,62
7	1.kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	391,02	713,3
8	1.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	281,56	513,62
9	1.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	281,56	513,62
10	2.kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	391,02	713,3
11	2.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	281,56	513,62
12	2.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	281,56	513,62
13	3.kat + Çatı Kat	(6+1 Dupleks)	365,18		498,18	604,44	1.102,62
14	3.kat + Çatı Kat	(5+1 Dupleks)	306,85		407,84	494,83	902,67
15	3.kat + Çatı Kat	(5+1 Dupleks)	306,85		407,84	494,83	902,67
	TOPLAM		3.433,36	5.090,83	4.195,84	5.090,83	9.286,67

D BLOK							
B.B. NO	KAT	NİTELİK	B.B. NET ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	B.B. BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
-	3. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.832,54			
-	2. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.832,54			
1	1.Bodrum Kat	(4+1 Daire)	202,89	455,61	227,88	223,8	451,68
2	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	134,09		151,71	148,99	300,7
3	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	126,97		143,19	140,63	283,82
4	Zemin Kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	316,51	638,79
5	Zemin Kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	227,9	459,96
6	Zemin Kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	227,9	459,96
7	1.kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	316,51	638,79
8	1.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	227,9	459,96
9	1.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	227,9	459,96
10	2.kat	(4+1 Daire)	271,65		322,28	316,51	638,79
11	2.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	227,9	459,96
12	2.kat	(4+1 Daire)	195,93		232,06	227,9	459,96
13	3.kat + Çatı Kat	(6+1 Dupleks)	365,18		498,18	489,26	987,44
14	3.kat + Çatı Kat	(5+1 Dupleks)	306,85		407,84	400,54	808,38
15	3.kat + Çatı Kat	(5+1 Dupleks)	306,85		407,84	400,54	808,38
	TOPLAM		3.433,36	4.120,69	4.195,84	4.120,69	8.316,53

E BLOK							
B.B. NO	KAT	NİTELİK	B.B. NET ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	B.B. BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
-	3. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.498,47			
-	2. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.498,47			
1	1.Bodrum +Z. Kat	(4+1 Dupleks)	233,58	494,28	275,95	219,69	495,64
2	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	143,26		161,34	128,45	289,79
3	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	143,26		161,34	128,45	289,79
4	1.Bodrum +Z. Kat	(5+1 Dupleks)	258,62		303,37	241,52	544,89
5	Zemin Kat	(3+1 Daire)	189,21		220,44	175,5	395,94
6	Zemin Kat	(3+1 Daire)	189,21		220,44	175,5	395,94
7	1. Kat	(3+1 Daire)	169,82		201,26	160,23	361,49
8	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	163,29	368,4
9	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	163,29	368,4
10	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	163,29	368,4
11	2. Kat	(3+1 Daire)	169,82		201,26	160,23	361,49
12	2. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	163,29	368,4
13	2. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	163,29	368,4
14	2. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	163,29	368,4
15	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	280,48	632,79
16	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	280,48	632,79
17	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	280,48	632,79
18	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	280,48	632,79
	TOPLAM		3.622,64	3.491,22	4.385,30	3.491,22	7.876,52

F BLOK							
B.B. NO	KAT	NİTELİK	B.B. NET ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	B.B. BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
-	2. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.413,68			
1	1.Bodrum +Z. Kat	(4+1 Dupleks)	233,58	494,28	275,95	120,06	396,01
2	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	143,26		161,34	70,2	231,54
3	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	143,26		161,34	70,2	231,54
4	1.Bodrum +Z. Kat	(5+1 Dupleks)	258,62		303,37	131,99	435,36
5	Zemin Kat	(3+1 Daire)	189,21		220,44	95,91	316,35
6	Zemin Kat	(3+1 Daire)	189,21		220,44	95,91	316,35
7	1. Kat	(3+1 Daire)	169,82		201,26	87,56	288,82
8	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	89,24	294,35
9	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	89,24	294,35
10	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	89,24	294,35
11	2. Kat	(3+1 Daire)	169,82		201,26	87,56	288,82
12	2. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	89,24	294,35
13	2. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	89,24	294,35
14	2. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	89,24	294,35
15	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	153,28	505,59
16	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	153,28	505,59
17	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	153,28	505,59
18	3.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	153,28	505,59
	TOPLAM		3.622,64	1.907,96	4.385,30	1.907,96	6.293,26

G BLOK							
B.B. NO	KAT	NİTELİK	B.B. NET ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	B.B. BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALAN PAYI (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
-	2. Bodrum Kat	Ortak Alan		1.604,64			
1	1.Bodrum +Z. Kat	(4+1 Dupleks)	233,58	414,87	275,95	156,16	432,11
2	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	143,26		161,34	91,3	252,64
3	1.Bodrum Kat	(3+1 Daire)	143,26		161,34	91,3	252,64
4	1.Bodrum +Z. Kat	(5+1 Dupleks)	258,62		303,37	171,68	475,05
5	Zemin Kat	(3+1 Daire)	189,21		220,44	124,75	345,19
6	Zemin Kat	(3+1 Daire)	189,21		220,44	124,75	345,19
7	1. Kat	(3+1 Daire)	169,82		201,26	113,89	315,15
8	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	116,07	321,18
9	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	116,07	321,18
10	1. Kat	(3+1 Daire)	173,35		205,11	116,07	321,18
11	2.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	199,37	551,68
12	2.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	199,37	551,68
13	2.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	199,37	551,68
14	2.kat + Çatı Kat	(4+1 Dupleks)	271,44		352,31	199,37	551,68
	TOPLAM		2.932,77	2.019,51	3.568,71	2.019,51	5.588,22

- Bağımsız bölümlerin niteliklerine göre brüt satılabilir alanlarının dağılımı tablo halinde sunulmuştur. Konutların brüt alanları üzerinden yaklaşık % 20 fazlası satılabilir alan olarak (ortak alanlardan gelen kullanım alanları, depo ve kapalı otopark alanları satılabilir alana dahil edilmiştir. $24.140,43 \text{ m}^2 \times 1,20 = \sim 28.968,52 \text{ m}^2$) Yine proje bünyesinde yer alan dükkân ve ofis alanları da kat brütleri üzerinden pazarlanmaktadır. A blokun 1.bodrum kat ile çatı kartı arasındaki toplam ortak alanı $723,89 \text{ m}^2$ oluo dükkân ve ofis alanlarına brüt kullanım alanları oranlarında dağıtılarak satılabilir alan hesaplanmıştır. Bu durumda Bölgedeki nitelikli konut ve ofis projeleri de ortak alanlar dahil eklentili brüt olarak pazarlanmaktadır.

ADA/ PARSEL NO	TİP	TOPLAM BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²)	ADEDİ
725 / 169	Konut	28.968,16	92
	Dükkân	2.086,66	4
	Ofis	4.435,66	14
GENEL TOPLAM		35.490,48	110

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmaz üzerinde inşası devam eden 1 adet proje bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde fiili inşaatın henüz başlanmadığı ruhsat ve projesine aykırı bir durum olmadığı görülmüştür.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Rapora konu taşınmaz inşaat aşamasında olup, mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasına gerek yoktur.

5.6 Gayrimenkul değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz üzerinde inşası devam eden 1 adet proje bulunmaktadır.

6. BÖLÜM

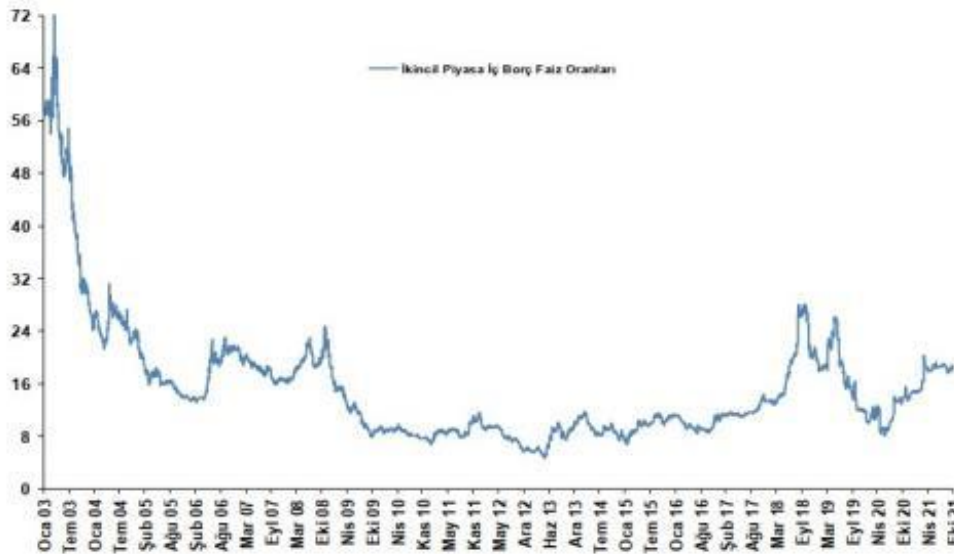
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde artış yönüne gidilmiştir. Son iki ayda ise politika faizinde indirime gidilmiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler % 45,8, sanayi % 40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri % 32,4, diğer hizmet faaliyetleri % 32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 8,5, gayrimenkul faaliyetleri % 3,7, inşaat % 3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık % 2,3 artmıştır. Finans ve sigorta faaliyetleri ise % 22,7 azalmıştır.

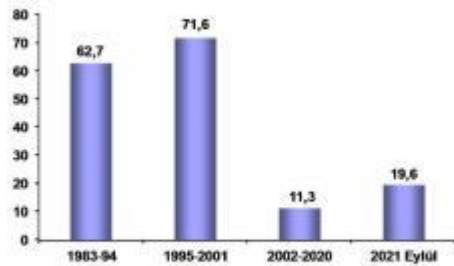
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 21,9 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

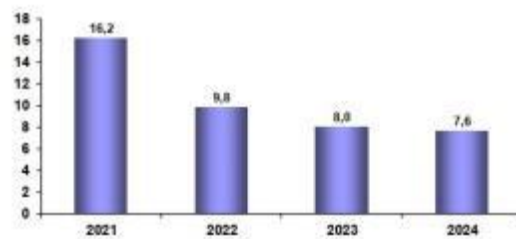
Mevcut Enflasyon ve Enflasyon Tahmin Verileri

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2022-2024 Enflasyon Tahminleri (%)



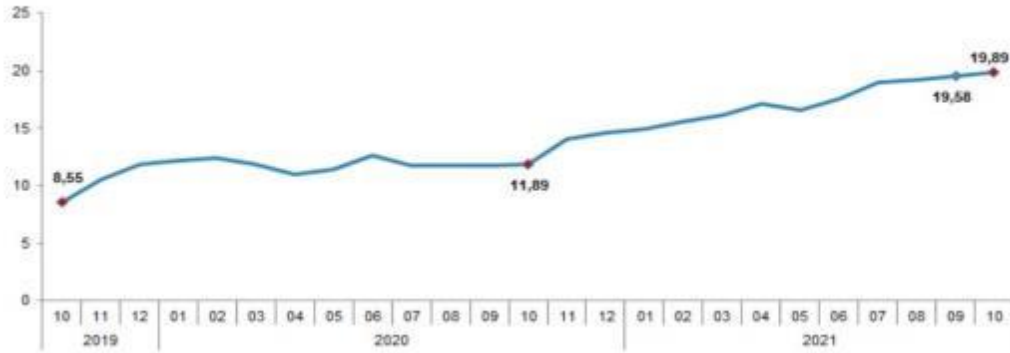
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2022-2024 Orta Vadeli Program, Eylül 2021.

TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşmiştir.

Yıllık en düşük artış %5,29 ile haberleşme grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %7,88 ile alkollü içecekler ve tütün, %8,08 ile giyim ve ayakkabı ve %13,12 ile eğlence ve kültür oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %27,41 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %25,23 ile lokanta ve oteller ve %23,03 ile ev eşyası olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2021 yılı Ekim ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,17 ile eğitim, %0,51 ile eğlence ve kültür ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2021 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %7,56 ile giyim ve ayakkabı, %5,97 ile alkollü içecekler ve tütün ve %2,43 ile ulaştırma olmuştur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



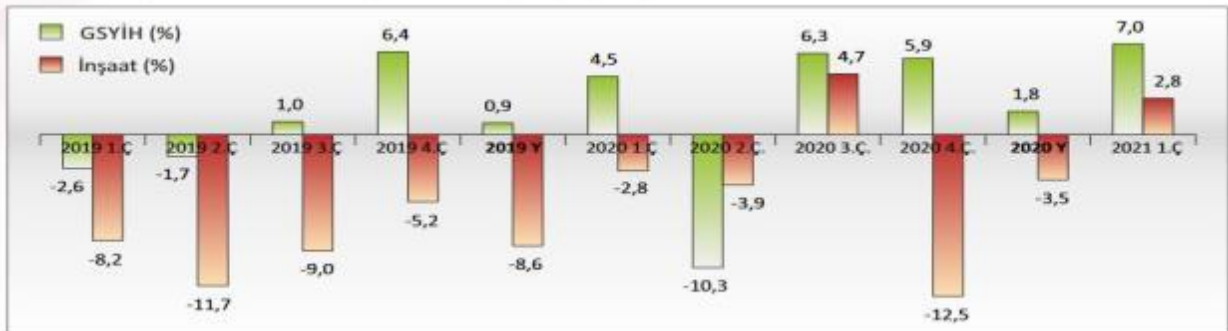
Kaynak: TÜİK

6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiştir.

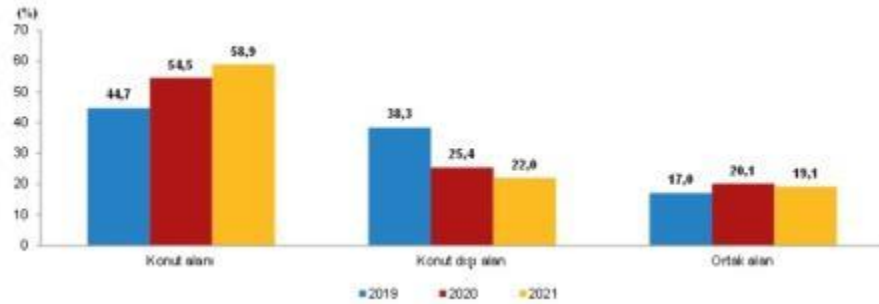
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı % 49,8 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 65,4 milyon m2 iken; bunun 38,5 milyon m2'si konut, 14,4 milyon m2'si konut dışı ve 12,5 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Haziran 2019-2021



Yapı ruhsatı, Ocak-Haziran 2019-2021

	2021	2020 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	63 401	33 653	22 611	88,4	48,8
Yüzölçümü (m²)	65 388 622	44 988 778	30 803 810	45,3	46,0
Değer (TL)	153 390 165 506	79 194 348 607	49 325 509 680	93,7	60,6
Daire sayısı	328 042	219 000	121 325	49,8	80,5

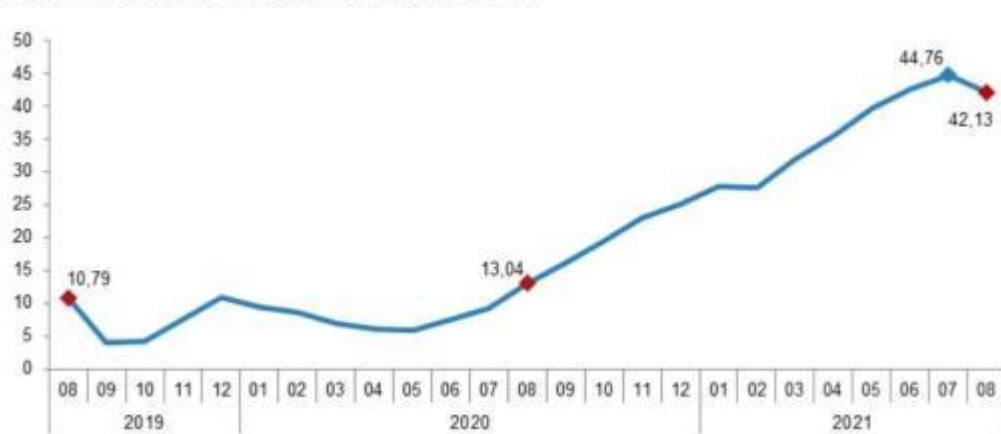
(1) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,83, işçilik endeksi %1,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,94, işçilik endeksi %21,54 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,97 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,03, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,42, işçilik endeksi %21,67 artmıştır.

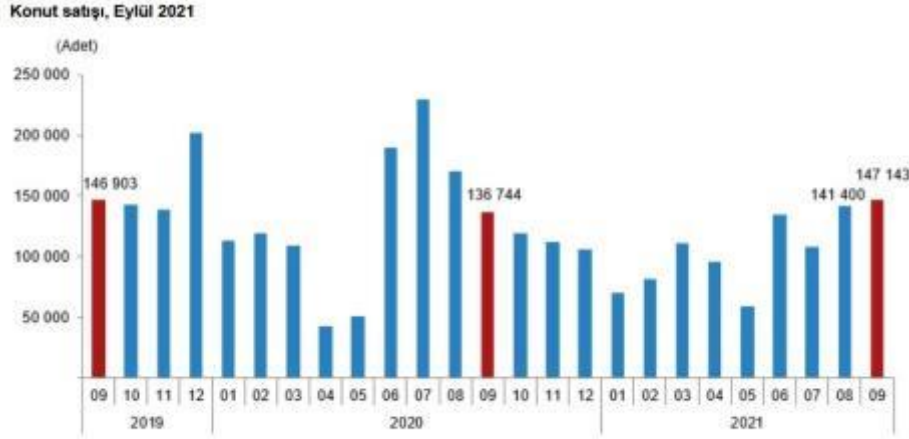
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2021



6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,6 artarak 147.143 oldu. Konut satışlarında İstanbul 28.229 konut satışı ve % 19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14.218 konut satışı ve % 9,7 pay ile Ankara, 8.806 konut satışı ve % 6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak olmuştur.

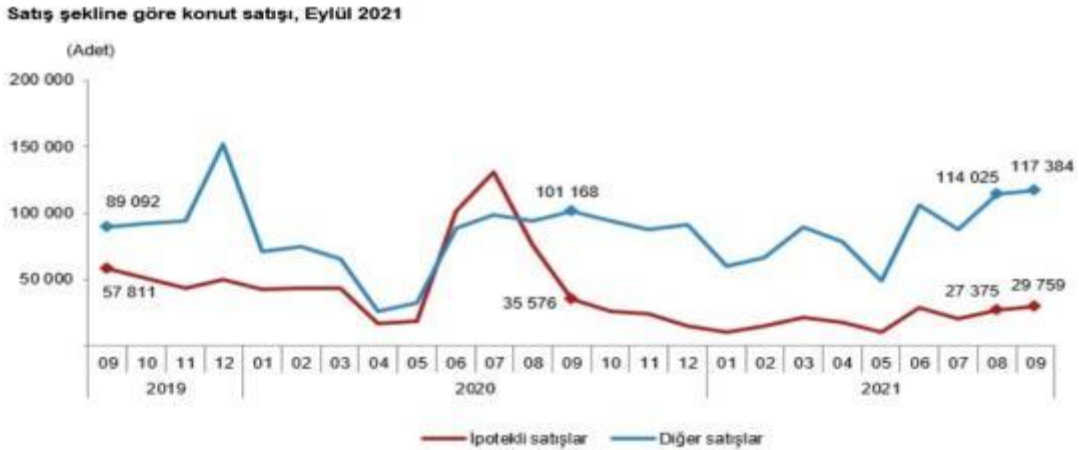
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,4 azalış göstererek 29.759 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 20,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 64,3 azalışla 181.855 olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 16,0 artarak 117.384 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 79,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,6 artışla 767.283 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,2 artış göstererek 103.176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı % 70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 17,5 azalışla 661.982 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,8 artarak 6.630 oldu. Toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı % 4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2.995 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 1.358 konut satışı ile Antalya, 408 konut satışı ile Ankara izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 3,9 oranında artarak 192,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 33,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 11,9 oranında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 4,30, % 3,30 ve % 3,80 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 30,7 % 28,5 ve 33,6 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının ikinci yarısından itibaren düşen konut faizleri ile konut satışlarında bir canlanma görülmüştür. 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansiyarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. 2021 yılının son çeyreğinde de beklentimiz gayrimenkul piyasasının yatay - yukarı bir seviyede seyredeceği yönündedir.

6.3 Bölge Analizi

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2020 yılı itibariyle nüfusu 15.462.452 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda

Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Üsküdar İlçesi

1984 yılında kurulmuş olan Üsküdar Belediyesi; batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde Beykoz, doğuda Ümraniye, güneydoğuda Ataşehir ve güneyde ise Kadıköy Belediyeleri ile komşudur. İlçenin yüz ölçümü 36 km²'dir. 2020 yılı nüfusu 520.771 kişidir.

İlçedeki kıyı şeridi, Beykoz hududundaki Küçüksu'dan başlar Haydarpaşa'da sona erer. Kıyılardaki iskeleler; Harem, Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Vaniköy ve Kandilli iskeleleridir.

2008 yılına kadar 54 mahalleden oluşan Üsküdar, bu tarihten itibaren bazı mahallelerin birleştirilmesi ve 2009 yılında bazılarının Ataşehir Belediyesi'ne dahil olması ile birlikte günümüzde 33 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Acıbadem, Ahmediye, Altunizade, Aziz Mahmud Hüdayi, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Çengelköy, Cumhuriyet, Ferah, Güzeltepe, İcadiye, Kandilli, Kirazlıtepe, Kısıklı, Küçük Çamlıca, Küçüksu, Kuleli, Küplüce, Kuzguncuk, Mehmet Akif Ersoy, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selami Ali, Selimiye, Sultantepe, Ünalın, Validei Atık, Yavuztürk ve Zeynep Kâmil mahalleleridir. Nüfusu, 2019 ADNKS verilerine göre 531.825 kişi olarak tespit edilmiştir.

Üsküdar ilçesi, sağlık kurumları, eğitim ve öğretim kurumları, kültür ve sanat merkezleri ile İstanbul'un en önemli merkezlerinden biridir. İlçeden, mevcut caddeler ve ana arterlerin yanı sıra deniz yolu ile ulaşım mümkündür. Ayrıca ilçe, yakın zamanda hizmete açılmış olan Marmaray Projesi ve açılacak olan Üsküdar – Çekmeköy - Sancaktepe Metro hattı ile İstanbul trafik sorununu azaltacak projelerin merkezi konumundadır.

İlçe genel olarak iskân alanıdır, sanayi ve ticaret merkezleri yer almamıştır. İlçede bazı mahallelerde imar yasasına aykırı yapılaşmalar ortaya çıkmış ve bu şekilde Kirazlıtepe, Güzeltepe, Bahçelievler, Yavuztürk ve Mehmet Akif Ersoy gibi mahalleler oluşmuş ve bu bölgelerde mülkiyet sorununun çözölememesinden kaynaklanan kaçak yapılaşma ağırlık arz etmektedir.

6.4 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Önemli bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Mevcut imar durumu,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Döviz kurlarındaki dalgalanmanın gayrimenkul fiyatları üzerinde de değişkenlik yaratması.

6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca ülkemizde ve tüm dünyada görülmekte olan pandeminin etkileri de tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak geçtiğimiz yıl ortasında özellikle konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla da bunun desteklenmesi ile konut sektörü oldukça hareketlenmiştir. Bunun yanı sıra bu hareketlenme perakende ve ticari gayrimenkullerde çok hissedilmemiştir. Ancak son aylarda döviz kurundaki artış tüm gayrimenkul piyasası üzerinde yukarı doğru bir baskı oluşturmuştur. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere son aylarda gayrimenkul fiyatlarında % 100 ün üzerinde fiyat artışları olduğu gözlenmiştir. Taşınmazın sahip olduğu şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında detaylı değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmaza pazar değeri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı

ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda;

- a. Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- b. Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Pazar yaklaşımı yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkullerin değerlendirilmesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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."

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

Bulunan emsaller, imar durumu, yapılaşma şartları, konum, fonksiyonel kullanım 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 maddesinin 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 konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsaların ve konutların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Arsa Emsal Krokisi



1. Taşınmaza yakın mesafede 973 ada 2 parselde kayıtlı "Konut Alanı" lejantında ve "TAKS:0,15, Yençok: 12,50 m" yapılaşma şartına sahip brüt 900 m² yüzölçümlü net yaklaşık 600 m² kaldığı belirtilen arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(brüt m² birim değeri ~ 25.000,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (532) 231 07 95

2. Taşınmaza yakın konumda yer alan 736 ada 114 parselde kayıtlı "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" lejantında ve "TAKS:0,15 ve Yençok: 9,50 m" yapılaşma şartına sahip brüt 810 m², net 722 m² yüzölçümlü arsa 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. Mal sahibi pazarlık payının bulunmadığını beyan etmiştir. (m² birim değeri ~ 13.850,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (532) 324 88 10
3. Taşınmaza yakın mesafede 723 ada 19 parselde kayıtlı "Konut Alanı" lejantında ve "TAKS:0,15, Yençok: 12,50 m" yapılaşma şartına sahip brüt 1.554 m² terk sonrası net 996,45 m² yüzölçümlü kalan arsa 15.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(brüt m² birim değeri ~ 15.555,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (533) 479 84 38
4. Taşınmaza yakın mesafede 38 ada 36 parselde kayıtlı "Konut Alanı" lejantında ve "TAKS:0,20, Emsal:0,60, Yençok: 6,50 m" yapılaşma şartına sahip brüt 464 m² yüzölçümlü arsa 7.350.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal 6.500.000,-TL teklif görmüş olup, mal sahibi 7.000.000,-TL altına satış düşünmediği belirtilmiştir.
(brüt m² birim değeri ~ 15.840,-TL)
İlgili kişi / Mal Sahibi: 0 (541) 347 34 41
5. Konu taşınmaza yakın konumda 34 ada içerisinde 13 parselde kayıtlı 300 m² yüzölçümlü "konut" alanında, "Ayrık nizam, Taks:0.10, Emsal:0,20 H:6,50" imar durumuna sahip arsa 3.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri 11.165,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (536) 324 75 44

Bölgedeki nitelikli konut projeleri



Proje/Site Adı		Birim Değer (TL/m ²)
1	Şehrizar Konakları	74.360
2	Mesa Çamlıca	85.855
3	Taş Yapı Koşuyolu Koru Evleri	48.290
4	Validebağ Konakları	31.900
5	Çamlıca Pırlanta Evleri	56.985

1. Şehrizar Konakları sitesi bünyesindeki konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİĞİ	KATI / TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Konut	7+1	370	22.000.000	59.460
Konut	6+1	315	24.500.000	77.780
Konut	5+1	400	27.000.000	67.500
Konut	6+1	361	26.500.000	73.405
Konut	6+1	315	29.500.000	93.650
Ortalama m ² Birim Değeri				74.360

2. Mesa Çamlıca bünyesindeki konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Adı	Mesa Çamlıca		
Arsa Alanı	42.500 m²		
m² Aralıkları	250 - 980 m²		
Proje Konusu	Konut		
Konut Tipleri	3+1, 4+1, 5+1, 6+1		
İKİNCİ EL SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
3+1	240	20.000.000	83.335
4,5+1	290	23.500.000	81.035
4+1	271	23.750.000	87.640
4+1	290	26.500.000	91.400
Ortalama m² Birim Değeri			85.855

3. Taş Yapı Koşuyolu Kuru Evleri projesindeki ikinci el konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Adı	Taş Yapı Koşuyolu Kuru Evleri		
Arsa Alanı	28.156 m²		
m² Aralıkları	185 - 678 m²		
Proje Konusu	Konut, Rezidans		
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1		
İKİNCİ EL SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
3+1	185	8.250.000	44.595
3+1	254	11.250.000	44.290
4+1	259	14.500.000	55.985
Ortalama m² Birim Değeri			48.290

4. Validebağ Konakları projesindeki ikinci el konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Adı	Validebağ Konakları		
Arsa Alanı	17.528,55 m²		
m² aralıkları	67 – 507 m²		
Proje Konusu	Konut, Rezidans, Dükkan		
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1		
İKİNCİ EL SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	72 - 80	1.950.000 – 2.495.000	27.085 – 31.190
2+1	130 - 185	3.400.000 – 6.488.000	26.155 – 35.070
3+1	208 - 250	6.000.000 – 8.860.000	28.845 – 35.440
4+1	202 - 440	6.750.000 – 16.719.000	33.415 – 38.000
Ortalama m² Birim Değeri			31.900

5. Çamlıca Pırlanta projesindeki ikinci el konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Adı	Çamlıca Pırlanta Evleri		
Arsa Alanı	12.570 m²		
m² aralıkları	315 – 470 m²		
Proje Konusu	Konut, Villa		
Konut Tipleri	4+1, 5+1		
İKİNCİ EL SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m2)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
5+1	315	16.900.000	53.650
5+1	315	19.000.000	60.315
Ortalama m² Birim Değeri			56.985

Bölgedeki satılık ofisler



1. Taşınmazla aynı bölgede Altunizade Metrobüs durağının yakınında olduğu öğrenilen, yaklaşık 25 yıllık, 3 katlı plazada 2.normal katta yer alan, 325 m² beyan edilen, ofis katı 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri: ~ 33.845,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 324 88 10

2. Taşınmazla aynı bölgede Nuhkuyusu Caddesi üzerinde yer alan, 4 katlı yeni yapım plazada 4.normal katta yer alan, 125 m² beyan edilen ofis 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri: ~ 28.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 236 80 81
3. Taşınmazla aynı bölgede Validebağ Konakları projesinde, 3.normal katta yer alan, 73 m² beyan edilen ofis 2.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 30.135,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 246 86 97
4. Taşınmazla aynı bölgede Akasya Kent etabında yer alan, 22.normal katta yer alan, 98 m² beyan edilen ofis 3.650.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 37.245,-TL TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 683 48 61
5. Taşınmazla aynı bölgede Akasya Kent etabında yer alan, 15.normal katta yer alan, 234 m² beyan edilen ofis 13.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 55.555,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 150 86 50

Bölgedeki satılık dükkanlar

Bölgede yapılan incelemelerde rapor konusu projeye yakın ana cadde üzeri satılık dükkan bulunamamıştır. Yakın çevrede benzer niteliklere sahip olan Validebağ Konakları bünyesinde dükkan niteliğinde satılık taşınmazlar vardır. Bölgede ara sokaklarda yer alan satılık dükkanların rapor konusu projeye emsal olamayacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle Validebağ Konaklarında yer alan satılık bilgilerine yer verilmiştir.

1. Taşınmazla aynı bölgede Validebağ Konakları projesinde, Cadde cepheleli zemin katta yer alan, 53 m² beyan edilen düz giriş dükkan 2.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 42.455,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (216) 325 22 00
2. Taşınmazla aynı bölgede Validebağ Konakları projesinde, Cadde cepheleli zemin katta yer alan, 55 m² beyan edilen düz giriş dükkan 3.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 63.635,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (216) 969 91 79
3. Taşınmazla aynı bölgede Validebağ Konakları projesinde, Cadde cepheleli zemin katta yer alan, 270 m² beyan edilen düz giriş dükkan 9.992.960,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri: ~ 37.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (212) 229 81 81

7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde değerlendirme tarihine yakın bir zamanda 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 taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa 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 (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m²)	600,00	722,00	996,45	464,00	300,00
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	25.000	13.850	15.555	15.840	11.165
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Lokasyon düzeltmesi	20%	25%	25%	25%	25%
Büyükölük düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-25%	-30%
Fiziksel özellikleri düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%
Yapılaşma hakkı düzeltmesi / ruhsat alınmış olması	15%	20%	15%	30%	30%
Pazarlık payı	-10%	0%	-10%	-5%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-5%	15%	0%	20%	10%
Ayarlanmış değeri (TL)	23.750	15.930	15.555	19.010	12.280
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 17.305				

Not: Taşınmaz kısmen Yençok:9,50 mt. Kısmen de Yençok:9,50:12,50 mt. Yapılaşma hakkına sahip olup, yapılaşma hakkı düzeltmesinde bu durum dikkate alınmıştır. Ayrıca rapora konu proje arsası için yapı ruhsatının alınmış olması da şerefiyede dikkate alınmıştır.

Konut Emsal Analizi

	Şehrizar Konakları	Mesa Çamlıca	Taş Yapı Koşuyolu Kuru Evleri	Çamlıca Pırlanta	Validebağ Konakları
Ortlama Kullanım alanı (m2)	352	273	233	315	162
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	74.360	85.855	48.290	56.985	31.900
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-5%	5%	0%	10%
Büyükölük düzeltmesi	0%	0%	0%	-5%	-5%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Proje Niteliği düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	0%
Pazarlık payı	-25%	-25%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-45%	-45%	-20%	-25%	-20%
Ayarlanmış değeri (TL)	40.900	47.220	38.630	42.740	25.520
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 39.000				

Not: Proje bünyesinde yer alan konutların satış alanları 143 - 498 m² aralığında olup proje bünyesindeki ortalama konut alanı 260 m² mertebelerindedir.

Ofis Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Ortlama Kullanım alanı (m2)	325	125	73	98	234
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	33.845	28.000	30.135	37.245	55.555
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	10%	25%	25%	15%	15%
Büyükölçüm düzeltmesi	0%	-10%	-15%	-10%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi	20%	20%	0%	0%	0%
Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Proje Niteliği düzeltmesi	20%	20%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
Toplam şerefiye farkı	30%	35%	-10%	-15%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	44.000	37.800	27.120	31.660	50.000
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 38.115				

Not: Proje bünyesinde yer alan ofislerin satış alanları 148 - 415 m² aralığında olup proje bünyesindeki ortalama ofis alanı 280 m² mertebelerindedir.

Dükkan Emsal Analizi

Bölgede yapılan incelemelerde rapor konusu projeye yakın ana cadde üzeri satılık dükkan bulunmamıştır. Yakın çevrede benzer niteliklere sahip olan Validebağ Konakları bünyesinde dükkan niteliğinde satılık taşınmazlar vardır. Bölgede ara sokaklarda yer alan satılık dükkanların rapor konusu projeye emsal olamayacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle Validebağ Konaklarında yer alan satılık bilgilerine yer verilmiştir. Ortalama birim satış değeri 47.700,-TL mertebesinde. Konum şerefiye farkı ve pazarlık payı düşünüldüğünden rapor konusu projede de dükkanların ortalama m2 birim değeri 42.500,-TL olarak takdir edilmiştir.

7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
725 / 169	17.122,63	17.305	296.305.000

7.7 Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu yöntemin uygulanmasında nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje Hakkında Genel Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edinilen verilere göre toplam satılabilir alanlar ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)
A	11.460,79
B	6.532,45
C	9.286,67
D	8.316,53
E	7.876,52
F	6.293,26
G	5.588,22
TOPLAM	55.354,44

ADA/ PARSEL NO	TİP	TOPLAM BRÜT SATILABİLİR ALAN (m²)	ADEDİ
725 / 169	Konut	28.968,16	92
	Dükkân	2.086,66	4
	Ofis	4.435,66	14
GENEL TOPLAM		35.490,48	110

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda vs.) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti:

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam inşaat alanı **55.354,44 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı III-B, IV-A IV-C olarak kabul belirtilmiş olup, projenin tamamı için yapı sınıfı IV-C olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-C olan yapıların m² birim bedeli 2.480,-TL'dir. Bölgede lüks konutlar tercih edilmektedir. Bu nedenle projenin öngörülen standartları (elit bir proje) itibarıyla çevre düzenlemeleri dahil olmak üzere m² birim maliyeti **8.500,-TL** olarak kabul edilmiştir. Konut projesi bünyesinde sosyal donatı alanlarının bulunacağı kabul edilmiştir.
- Projenin 3 yıl (12 ay 2022 ve 12 ay 2023 ve 12 ay 2024) içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- Projenin mevcutta inşaatı devam etmekte olup, tüm projenin 3 yıl (2022, 2023 ve 2024) içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- İnşaat birim maliyetleri belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı inşaat birim maliyet tabloları dikkate alınmış ve proje bazından bölgedeki çeşitli müteahhit firmalardan da görüşler alınmıştır. 2014-2021 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 8-25 arasında arttığı (KAYNAK: 2014 - 2021 yıllarına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat Birim Maliyet Tabloları) gözlenmiştir. Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2022 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 15 oranında artacağı öngörülmüştür.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı:

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2021	2022	2023	2024
İnşaat oranı	% 10	% 35	% 35	%20

Not: Halihazırda projenin fiziki inşaat işleri başlamış, hafriyat tamamlanmış grobeton ve temel beton işleri devam etmektedir. Bu durumda genel inşaat seviyesi % 10 olarak alınmıştır.2021 yılının tamamı için inşaat seviyenin %10 mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Geri kalan yıllarda 2021 yılındaki inşaatın ilerleyiş durumuna göre belirlenmiştir.

• İskonto Oranı:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave

primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

- Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 5 yıllık tahvilin faiz oranı % 25,44'dür. Ancak bunun yanı sıra Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları da baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019 - 2021 yılları ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 19 civarındadır. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde değişen iskonto oranları dikkate alınmıştır.

Risk Primi

- Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkulün kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.
- Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 25,44 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 28,44 İskonto oranı.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, rapor tarihi itibariyle hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 28,44 olarak kabul edilmiştir. Takip eden yıllarda son iki yılın devlet tahvil ortalaması da dikkate alınarak 2022 yılı için % 19, 2023 ve takip eden yıllar için ise % 18 olarak kabul edilmiştir.

• Maliyet Paylaşımı:

Arsa sahiplerinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje maliyetinin bugünkü finansal değeri **448.840.540,-TL (~ 448.840.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam satılabilir alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TİP	TOPLAM BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²)	ADEDİ
Konut	28.968,16	92
Dükkan	2.086,66	4
Ofis	4.435,66	14

- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bölgede yer alan projelerin nitelikleri ve büyüklüklerine göre m² birim değerleri yukarıda yapılan emsal analizinde konutlar için m² değeri **39.000,-TL**, ofisler için m² değeri **38.115,-TL**, dükkanlar için ise **42.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Raporumuzun 6.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 25 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle ve mevcut ekonomik veriler doğrultusunda rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2022 yılı ve sonraki yıllar için güvenli tarafta kalınarak % 15 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ			
	2021	2022	2023	2024
Konutlar	% 0	% 30	% 40	% 30
Ofisler	% 0	% 0	% 50	% 50
Dükkanlar	% 0	% 0	% 50	%50

Not: Oranlar belirlenirken şirket arşivimizde bulunan, bölgedeki ticari projelerinin satış hızları dikkate alınmıştır.

• **İskonto Oranı:**

İskonto oranı 2021 yılı için % 28,44 olarak, 2022 yılı için % 19, 2023 ve takip eden yıllar için ise % 18 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje hâsılatının bugünkü finansal değeri **1.194.753.964,-TL (~ 1.194.755.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan “projenin satış hâsılatının” ve “proje geliştirme maliyetinin” bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	1.194.755.000
Proje geliştirme maliyetinin bugünkü toplam (Fark)	- 448.840.000
Geliştirici Karı (% 25 Fark)	- 298.690.000
ARSA DEĞERİ TOPLAMI	447.225.000

Not: Gelir indirgeme yöntemi kullanılırken yukarıdaki kabuller ve varsayımlar dikkate alınmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda yukarıda hesaplanan değerler de değişecektir.

7.7.1. Arsanın Değerinin Tespiti ile İlgili Değerleme Uzmanı Görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar Yaklaşımı	296.305.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	447.225.000,-TL
Uyumlaştırılmış değer	296.305.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parselin nihai arsa değeri için **296.305.000,-TL** takdir edilmiştir.

7.7.2. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:

Projenin toplam inşaat maliyeti yaklaşık olarak; $55.354,44 \text{ m}^2 \times 8.500,-\text{TL} = \sim 470.515.000,-\text{TL} \times \% 10 = (47.051.500,-\text{TL}) \sim \mathbf{47.050.000,-\text{TL}}$ hesaplanmıştır. Halihazırda projenin fiziki inşaat işleri başlamış, hafriyat tamamlanmış grobeton ve temel beton işleri devam etmektedir. Bu durumda genel inşaat seviyesi % 10 olarak alınmıştır.

7.7.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsanın değeri: 296.305.000,-TL
İnşai yatırımların değeri: 47.050.000,-TL olmak üzere

Taşınmazın toplam pazar değeri 343.355.000,-TL'dir.

Taşınmazın mevcut durumdaki İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/2 hissesine düşen pazar değeri **171.677.500,-TL'dir.**

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"bünyesinde ticari üniteleri de barındıran elit bir konut projesi"** geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.7) bölümünde **1.194.755.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/2 hissesine düşen pazar değeri **597.377.500,-TL'dir.**

9. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

9.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar Yaklaşımı	296.305.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	447.225.000,-TL
Uyumlaştırılmış değer	296.305.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parselin nihai arsa değeri için **296.305.000,-TL** takdir edilmiştir.

9.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul proje kapsamında ve hali hazırda inşa halinde olup, resmi evraklara ilişkin bilgiler raporumuzun 4.1.4 bölümünde detayı sunulmuştur.

9.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde parselin tapu kayıtları itibarıyla taşınmazın devrine olumsuz bir durum bulunmamaktadır. Detayı rapor içerisinde 4.2 bölümünde sunulmuştur.

9.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

9.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Parsel üzerinde hali hazırda İş GYO A.Ş. adına inşaat ve proje çalışmaları devam etmektedir.

9.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz hisseli mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

9.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	343.355.000	30.046.000
Projenin mevcut durumuyla İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	171.677.500	15.023.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.194.755.000	104.550.000
Projenin tamamlanması durumunda İş GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	597.377.500	52.275.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 11,4276 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin mevcut durumda İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın KDV dahil toplam pazar değeri 202.579.450,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2021

(Ekspertiz tarihi: 22 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

Taşkın PUYAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüşleri
- Taşınmazın görüşleri
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- Resmi İmar durum belgesi, plan örneği
- Yapı ruhsatları
- İNA tabloları
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve mesleki tecrübe belgesi örnekler