



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 453

Haziran, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                    |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 20.06.2023                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023 - 453                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                          |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde yer alan; 2 “Ofis”, “Anaokulu”, Ofis – Bilgi Teknoloji”, “Ofis – Eğitim”, “Konaklama” nitelikli 6 taşınmazın adil piyasa Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Doksan Bir (91) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 5  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                          | 5  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                            | 6  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 6  |
| 2.4 İşin Kapsamı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8  |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 3.4 Değerlemesi yapılan 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 işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                      | 9  |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 9  |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                           | 9  |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                          | 9  |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 10 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                               | 10 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....                                   | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 12 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 21 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri.....                                                                                                                                        | 23 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                      | 23 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi. ....                                         | 23 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 26 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 29 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 30 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 31 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                                                                                                             | 32 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....                                                                                                                                                                 | 32 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 32 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                         | 32 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 32 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 32 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 32 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                  | 32 |
| 7.  | SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 34 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 34 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 34 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 35 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 35 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023 – 453 / 20.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                                                                               |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | İçmeler Mahallesi, Piri Reis Caddesi, İş Bankası Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi, No: 42, Blok/BBn: A/1, A/2, B/1, C/1, D/1, D/2 Tuzla/İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde yer alan "A BLOKTA OKUL, D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 6 adet bağımsız bölüm                                                                                                                                                                             |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Rapora konu taşınmazlardan B Blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın bir kısmı hali hazırda kiracısı tarafından kullanılmaktadır, A Blokta anaokulu olarak kullanılan bir hacim olduğu, kalan kısmın ise şirket merkezi olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.                                                                                                                              |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Konu parselin 24.11.2017 tasdik tarihli E-5 İLE DEMİRYOLU ARASI Uygulama İmar Planında "Ticaret + Turizm + Konut" alanında kaldığı, ayırık nizam, yengeç: 12 kat, kaks: 1,75 yapılaşma şartlarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.                                                                                                                                                              |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazların tapu kayıtlarında da kısıtlılık oluşturacak bir durum yoktur. ***Taşınmazın belediye dosyasında 2 adet mahkeme yazışması bulunmaktadır. Belediye dosyasında yer alan içerikler dava konusu hakkında detaylı bilgi vermemekte olup, taşınmazın tapu kayıtlarına söz konusu davalarla alakalı şerh koyulmamış olması sebebiyle tasarrufa olumsuz etki etmeyeceği kanaati oluşmuştur. |
| <u>Piyasa Değeri</u>                                                                                | <b>5.117.295.000,00-TL</b><br>(Beşmilyaryüzonedimilyonikiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>(%18) KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                | <b>6.038.408.100,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 28.04.2023 itibariyle başlanmış 20.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 20.06.2023 tarihinde Özel 2023-453 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde yer alan; "A BLOKTA OKUL, D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK BETONARME OFİS, İŞ YERİ ve ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu, A blok 1 bağımsız bölüm nolu "Ofis", 2 bağımsız bölüm nolu "Anakaokulu" nitelikli, B Blok 1 bağımsız bölüm nolu "Ofis – Bilgi Teknolojileri", C blok 1 bağımsız bölüm nolu "Ofis Eğitim" , D blok 1 bağımsız bölüm nolu "Ofis, 2 bağımsız bölüm nolu "Konaklama" nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 28.04.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/İstanbul

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Ödenmiş Sermayesi : 958.750.000,-TL  
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı : % 37,09  
Telefon : 0 850 724 23 50  
E-Posta : [info@isgyo.com.tr](mailto:info@isgyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde yer alan; “A BLOKTA OKUL, D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK BETONARME OFİS, İŞ YERİ ve ARSASI” nitelikli ana taşınmazda konumlu 2 “Ofis”, “Anaokulu”, Ofis – Bilgi Teknoloji”, “Ofis – Eğitim”, “Konaklama” nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi Piri Reis Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu siteye ulaşım için D100 Karayolu üzerinde Ankara istikametine doğru ilerlerken Darıca Mevkiinde D100 Yanyola girilir. Değerleme konusu taşınmaz yanyol üzerinde sağ kolda konumlanmaktadır. Ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari nitelikli gelişmiş olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Yakın çevresinde; Tuzla Devlet Hastanesi, Tuzla Stadyumu ve Tuzla Belediye Başkanlığı bulunmaktadır.



**Koordinatlar:**

**Enlem: 40.8416 - Boylam: 29.3086**

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

|                                |                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İSTANBUL / TUZLA                                                                  |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : TUZLA - / - /                                                                     |
| CİLT - SAYFA NO                | : TABLO-1                                                                           |
| ADA - PARSEL                   | : 7301 / 1                                                                          |
| ARSA PAY - PAYDA               | : TABLO-1                                                                           |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 44.395,35 m <sup>2</sup>                                                          |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : A BLOKTA OKUL,D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK<br>BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI |
| TAŞINMAZ NİTELİK               | : TABLO-1                                                                           |
| BLOK/KAT/GİRİŞ/B.B. NO         | : TABLO-1                                                                           |
| TAŞINMAZ ID                    | : TABLO-1                                                                           |
| MALİK - HİSSE                  | : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET<br>(1/1) (MÜŞTEREK)                |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Kat İrtifakı Tesisi (30.12.2015 - 23387) (MÜŞTEREK)                               |

| TABLO -1 |      |         |                   |                            |                |         |          |             |                     |            |         |
|----------|------|---------|-------------------|----------------------------|----------------|---------|----------|-------------|---------------------|------------|---------|
| SIRA NO  | BLOK | B.B. NO | KAT               | B.B. NİTELİK               | ARSA PAY/PAYDA | CİLT NO | SAYFA NO | TAŞINMAZ ID | EDİNME SEBEBİ       | TARİH      | YEVMIYE |
| 1        | A    | 1       | ZEMİN + 1 + 2 + 3 | OFİS                       | 20730/44395    | 262     | 25894    | 91465363    | Kat İrtifakı Tesisi | 30.12.2015 | 23387   |
| 2        | A    | 2       | ZEMİN             | ANAOKULU                   | 1014/44395     | 262     | 25895    | 91465364    | Kat İrtifakı Tesisi | 30.12.2015 | 23387   |
| 3        | B    | 1       | ZEMİN + 1 + 2 + 3 | OFİS - BİLGİ TEKNOLOJİLERİ | 7950/44395     | 262     | 25896    | 91465365    | Kat İrtifakı Tesisi | 30.12.2015 | 23388   |
| 4        | C    | 1       | ZEMİN             | OFİS - EĞİTİM              | 8161/44395     | 262     | 25897    | 91465366    | Kat İrtifakı Tesisi | 30.12.2015 | 23389   |
| 5        | D    | 1       | ZEMİN + 1 + 2 + 3 | OFİS                       | 3399/44395     | 262     | 25898    | 91465367    | Kat İrtifakı Tesisi | 30.12.2015 | 23390   |
| 6        | D    | 2       | ZEMİN + 1 + 2 + 4 | KONAKLAMA                  | 3141/44395     | 262     | 25899    | 91465368    | Kat İrtifakı Tesisi | 30.12.2015 | 23391   |

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 11.05.2023 tarih 15:36 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(T:28.03.2016 – Y:5860) (Müştereken)
- Yönetim Planı : 30/12/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:30.12.2015 – Y:23387)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.( Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)(T:11.11.2015 – Y:19583)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.( Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)(T:14.09.2015 – Y:16220)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.( Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (T:23.05.2012 – Y:6351)

#### **Serhler Hanesinde:**

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(56,11 M2.LİK TRAFO YERİ İLE 84.80M2.LİK KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 26.93M2.LİK SAHA ÜZERİNDE TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1. KRŞ BEDELLE KİRA SÖZLEŞMESİ TESİSİ)(T:05.02.2014 – Y:1834)
- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(56,11 M2.LİK TRAFO YERİ İLE 84.80M2.LİK KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI OLARAK OLMAK ÜZERE TOPLAM 140,91 M2.LİK SAHA ÜZERİNDE TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1. KRŞ BEDELLE KİRA SÖZLEŞMESİ TESİSİ)(T:26.03.2012 - Y:3642)

**\*Takyidatların tamamı müşterektir**

**\*\*Takyidatların taşınmazın tasarrufuna olumsuz etkisi yoktur.**

### **3.4 Değerlemesi yapılan 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 işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar hukuki durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Tuzla Belediyesinde yer alan imar paftası üzerinden tespit edilmiştir. Konu parselin 24.11.2017 tasdik tarihli E-5 İLE DEMİRYOLU ARASI Uygulama İmar Planında “Ticaret + Turizm + Konut” alanında kaldığı, ayırık nizam, yengeç: 12 kat, kaks: 1,75 yapılaşma şartlarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Tuzla Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Tuzla Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen belgeler aşağıdaki gibidir;

| RUHSAT BİLGİLERİ                   |          |                          |            |        |                             |            |           |             |             |            |             |
|------------------------------------|----------|--------------------------|------------|--------|-----------------------------|------------|-----------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                                    | BLOK     | RUHSAT TÜRÜ              | TARİH      | SAYI   | KULLANIM AMACI              | BB. SAYISI | ALANI     | ORTAK ALANI | TOPLAM ALAN | KAT SAYISI | YAPI SINIFI |
| 1                                  | -        | Yeni Yapı                | 16.12.2011 | 838/11 | İdari İşler Binası          | 1          | 39.077,70 | 63.312,80   | 102.390,50  | 8          | 4B          |
| 2                                  | -        | Şantiye Şefi Değişikliği | 2.03.2012  | 148/12 | İdari İşler Binası          | 1          | 39.077,70 | 63.312,80   | 102.390,50  | 8          | 4B          |
| 3                                  | -        | Şantiye Şefi Değişikliği | 31.12.2012 | 608/12 | İdari İşler Binası          | 1          | 11.093,30 | 14.636,70   | 25.932,00   | 8          | 4B          |
| 4                                  | A        | Tadilat                  | 28.09.2015 | 573/15 | Ofis İşyeri                 | 1          | 31.216,98 | 58.516,88   | 91.538,20   | 8          | 4B          |
| 5                                  | B        | Tadilat                  | 28.09.2015 | 574/15 | Okul, Üniversite, Araştırma | 1          | 1.804,34  | 19.446,87   | 32.473,95   | 8          | 4B          |
| 6                                  | C        | Tadilat                  | 28.09.2015 | 575/15 | Ofis İşyeri                 | 1          | 13.027,08 | 21.987,56   | 35.258,26   | 8          | 4B          |
| 7                                  | D        | Tadilat                  | 28.09.2015 | 576/15 | Ofis İşyeri                 | 1          | 13.270,70 | 13.521,21   | 25.331,90   | 8          | 4B          |
| 8                                  | Güvenlik | Tadilat                  | 28.09.2015 | 577/15 | Diğer Kısa Süreli Konaklama | 1          | 6.138,70  | -           | 50,83       | 1          | 4B          |
|                                    |          |                          |            |        | Kamu Güvenliği              | 1          | 5.671,99  | -           | 50,83       | 1          | 4B          |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGE BİLGİLERİ |          |                          |            |        |                             |            |           |             |             |            |             |
|                                    | BLOK     | ESAS RUHSAT              | TARİH      | SAYI   | KULLANIM AMACI              | BB. SAYISI | ALANI     | ORTAK ALANI | TOPLAM ALAN | KAT SAYISI | YAPI SINIFI |
| 1                                  | A        | Tadilat                  | 29.12.2015 | 318/15 | Ofis - İşyeri               | 1          | 31.216,98 | 58.516,88   | 91.538,20   | 8          | 4B          |
| 2                                  | B        | Tadilat                  | 16.02.2016 | 66/16  | Okul, Üniversite, Araştırma | 1          | 1.804,34  | 19.446,87   | 32.473,95   | 8          | 4B          |
| 3                                  | C        | Tadilat                  | 2.03.2016  | 76/16  | Ofis - İşyeri               | 1          | 13.027,80 | 21.987,58   | 35.258,28   | 8          | 4B          |
| 4                                  | D        | Tadilat                  | 2.05.2016  | 77/16  | Ofis - İşyeri               | 1          | 9.842,48  | 13.521,21   | 25.331,90   | 8          | 4B          |
|                                    |          |                          |            |        | Diğer Kısa Süreli Konaklama | 1          | 5.138,70  | -           | 50,83       | 1          | 4B          |
|                                    |          |                          |            |        |                             | 1          | 5.671,99  | -           | 50,83       | 1          | 4B          |

\*\*Yeni Yapı Ruhsat detaylarına ulaşılammış olup Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinden okunmuştur.

Taşınmazla alakalı mevzuat uyarınca alınması gereken tüm evraklar tamdır.

\*\*\*Taşınmazın belediye dosyasında 2 adet mahkeme yazışması bulunmaktadır. Belediye dosyasında yer alan içerikler dava konusu hakkında detaylı bilgi vermemekte olup, taşınmazın tapu kayıtlarına söz konusu davalarla alakalı şerh koyulmamış olması sebebiyle tasarrufa olumsuz etki etmeyeceği kanaati oluşmuştur.

### 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkulün yapı denetim işleri Teknik Yapı Denetim A.Ş tarafından yapılmış olup, konu şirket Tatlısu Mh., Şenol GÜNEŞ Blv., A Blok, No: 2, D:41 Ümraniye/İSTANBUL adresinde konumladır

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

Rapora konu taşınmazlar 2 "Ofis", "Anaokulu", Ofis – Bilgi Teknoloji", "Ofis – Eğitim", "Konaklama" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı haricinde herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu A Blok için alınmış C sınıflı, 15.04.2015 tarih ve S347492A47681 sayılı enerji verimlilik sertifikası, B Blok için alınmış C sınıflı, 25.04.2015 tarih ve S34523A8E4300 sayılı enerji verimlilik sertifikası, C Blok için alınmış C sınıflı, 15.04.2015 tarih ve S34E883C6CA58 sayılı enerji verimlilik sertifikası, ve D Blok için alınmış C sınıflı, 25.04.2015 tarih ve S344381599CB2 sayılı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Söz konusu sertifika rapor ekinde sunulmuştur.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz



iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır.

geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır.

**Tuzla İlçesi hakkında:** Tuzla, İstanbul'un en doğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selânik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

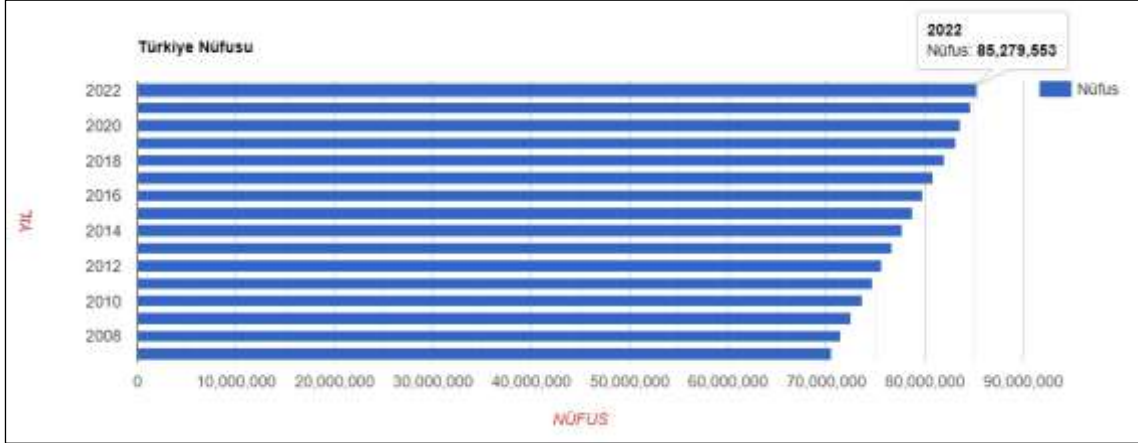
1950 yılından sonra Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

| İSTANBUL                                               | TUZLA                                                     |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Nüfus: 15.907.951                                      | Nüfus: 288.878                                            |
| ↑ %0,42                                                | Tuzla nüfusu 2022 yılına göre 288.878.                    |
| İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır. | Bu nüfus, 146.978 erkek ve 141.900 kadından oluşmaktadır. |
| İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.       | Yüzde olarak ise: %50,88 erkek, %49,12 kadındır.          |

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

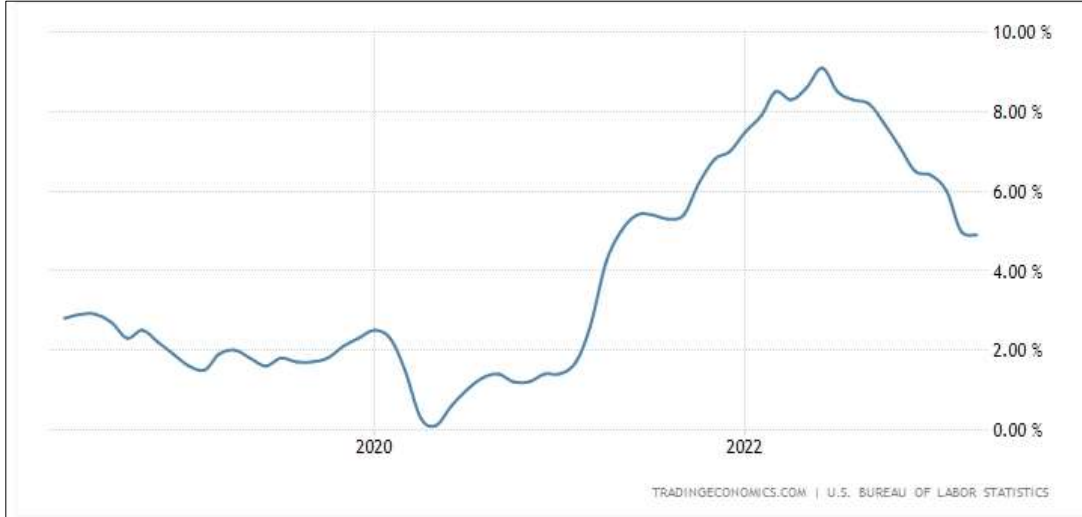


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

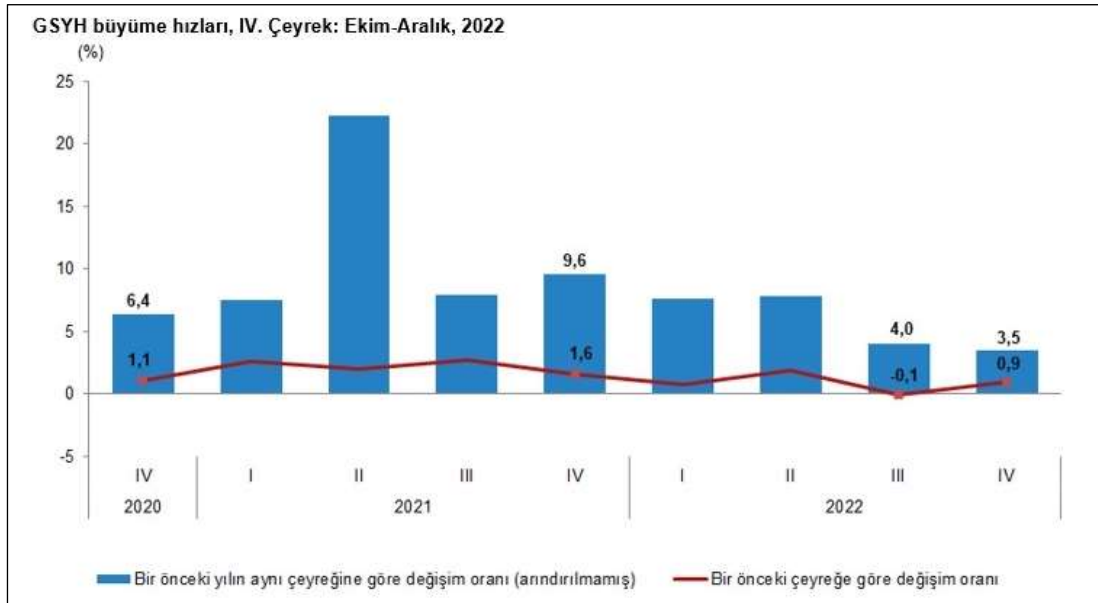


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



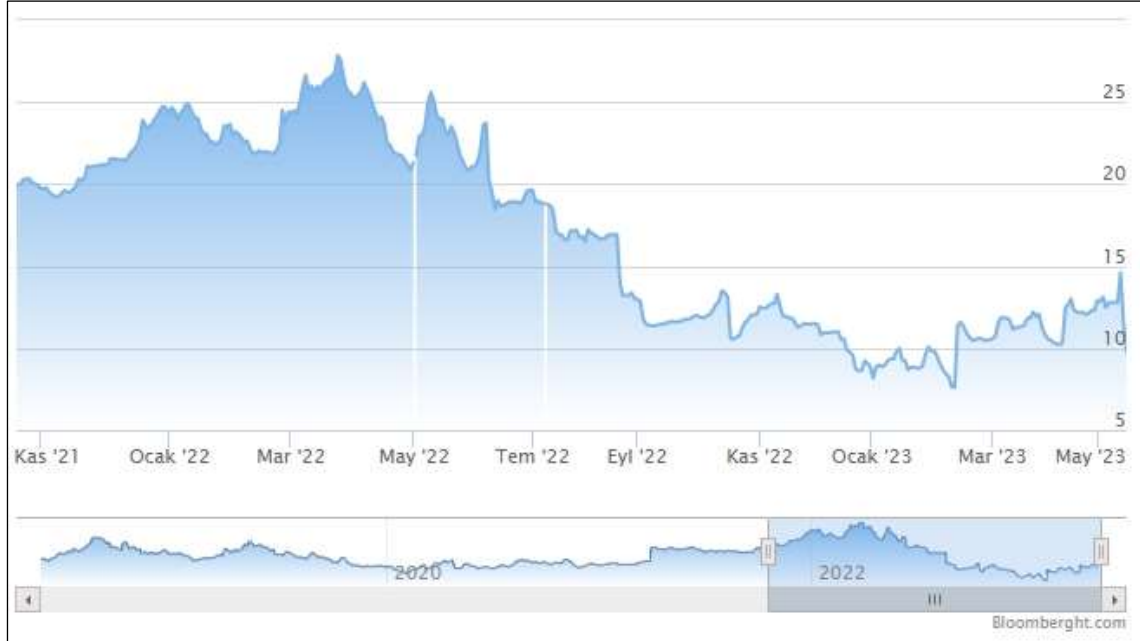
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

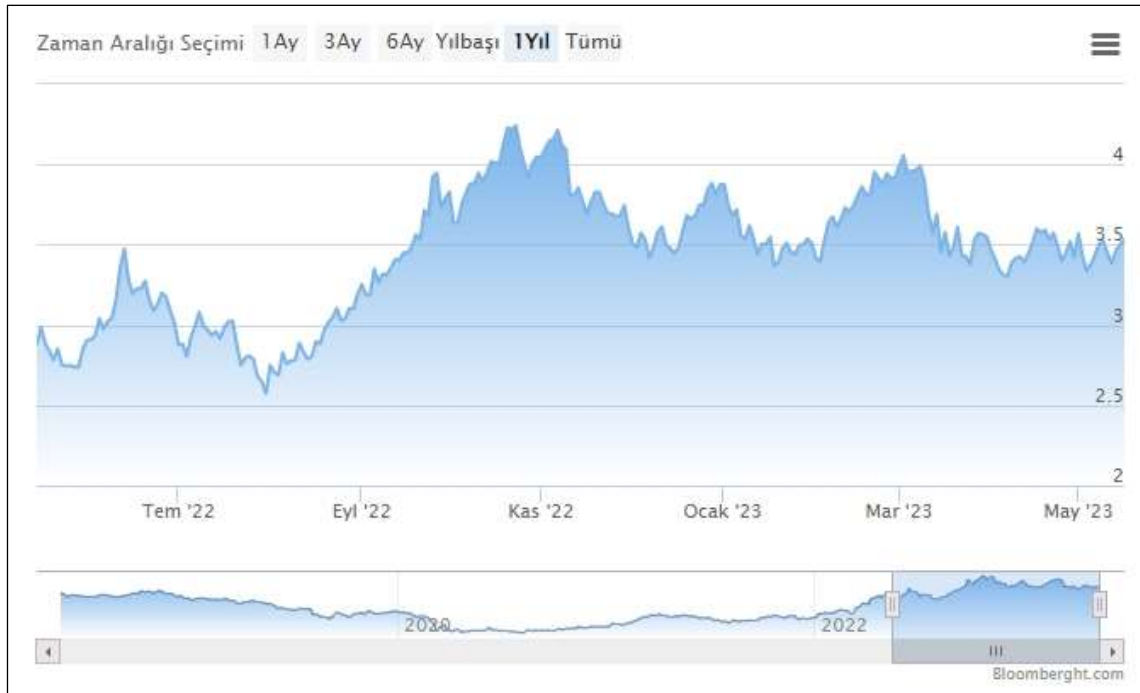


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

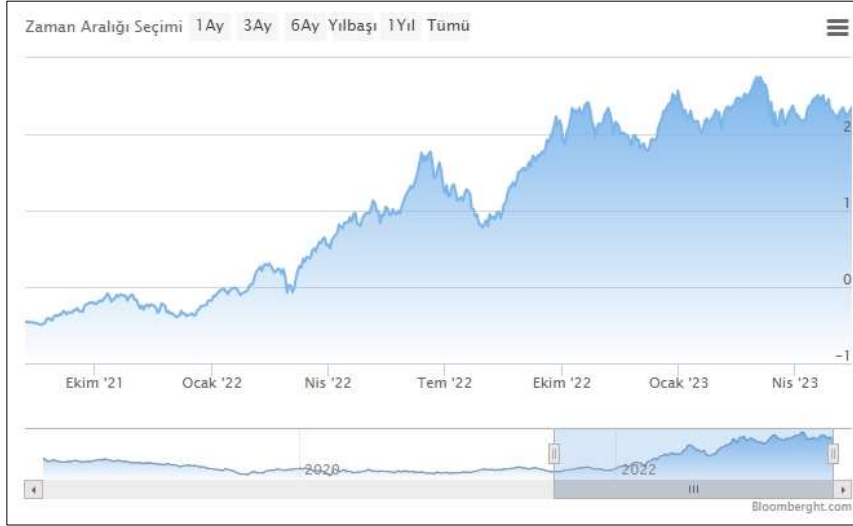
Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

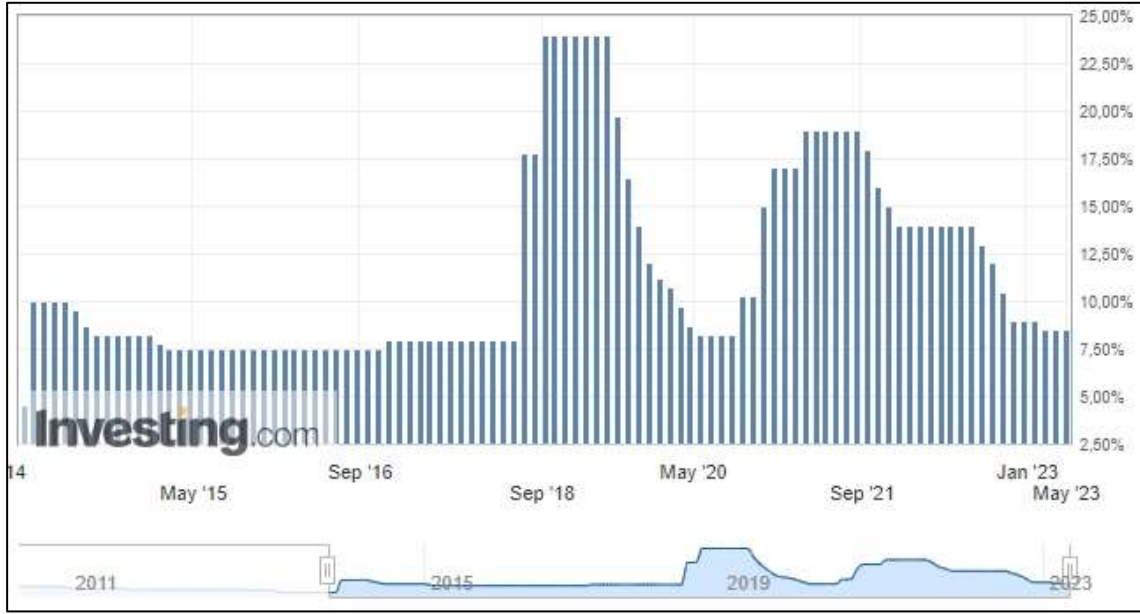
#### Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

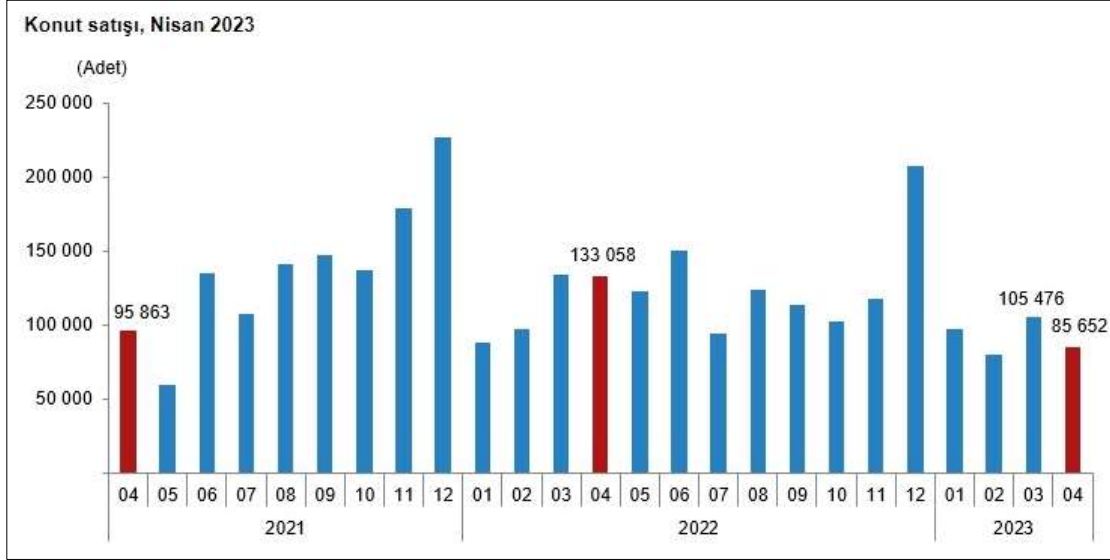
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

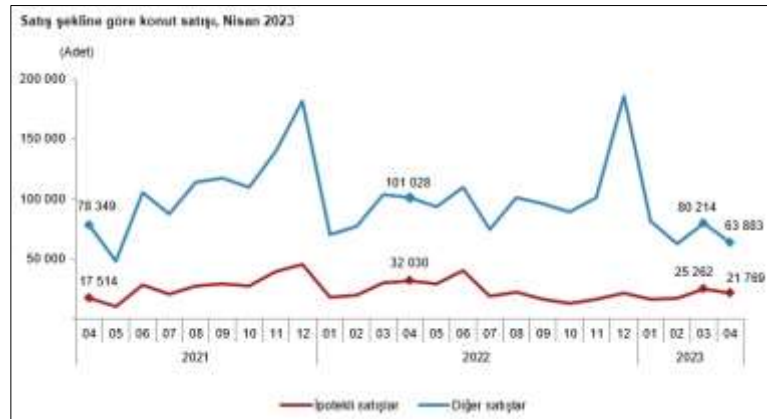
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

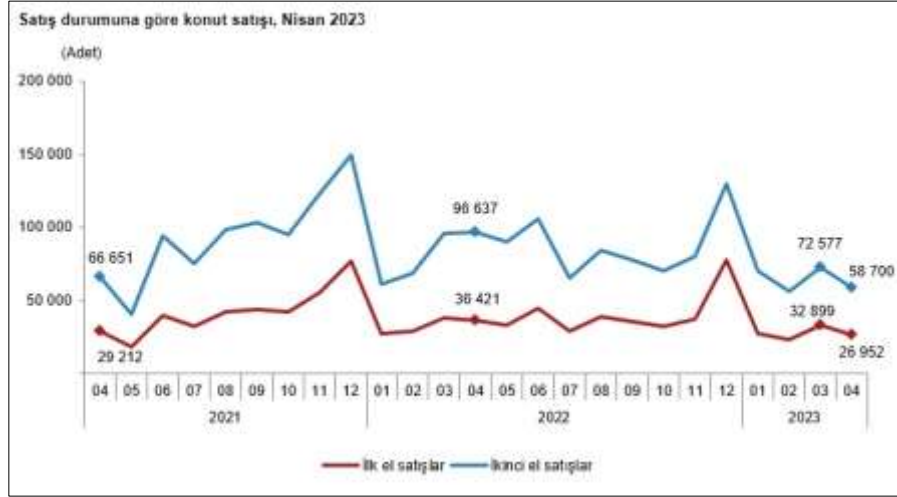


|                                  | Nisan  |         |             | Ocak - Nisan |         |             |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022    | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İpotekli satış                   | 21 769 | 32 030  | -32,0       | 80 591       | 100 372 | -19,7       |
| Diğer satış                      | 63 883 | 101 028 | -36,8       | 288 276      | 352 749 | -18,3       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İlk el satış                     | 26 952 | 36 421  | -26,0       | 110 859      | 130 858 | -15,3       |
| İkinci el satış                  | 58 700 | 96 637  | -39,3       | 258 008      | 322 263 | -19,9       |

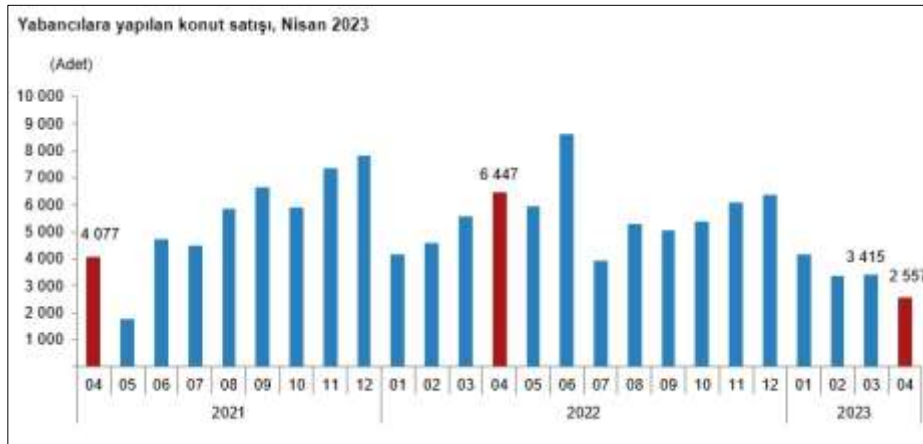
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



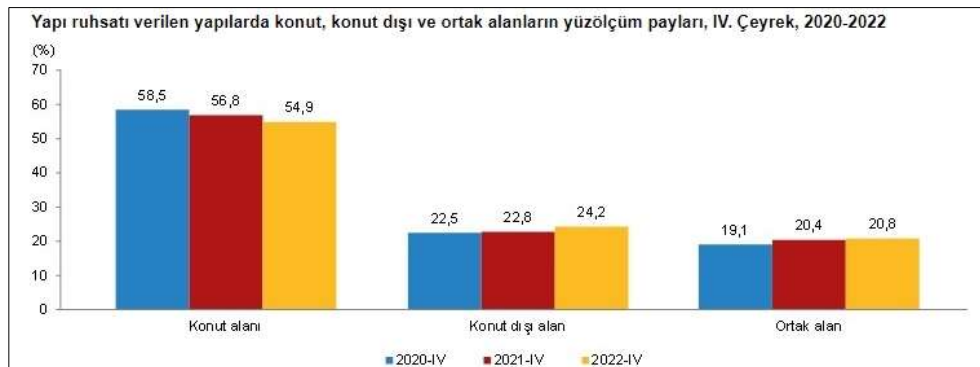
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



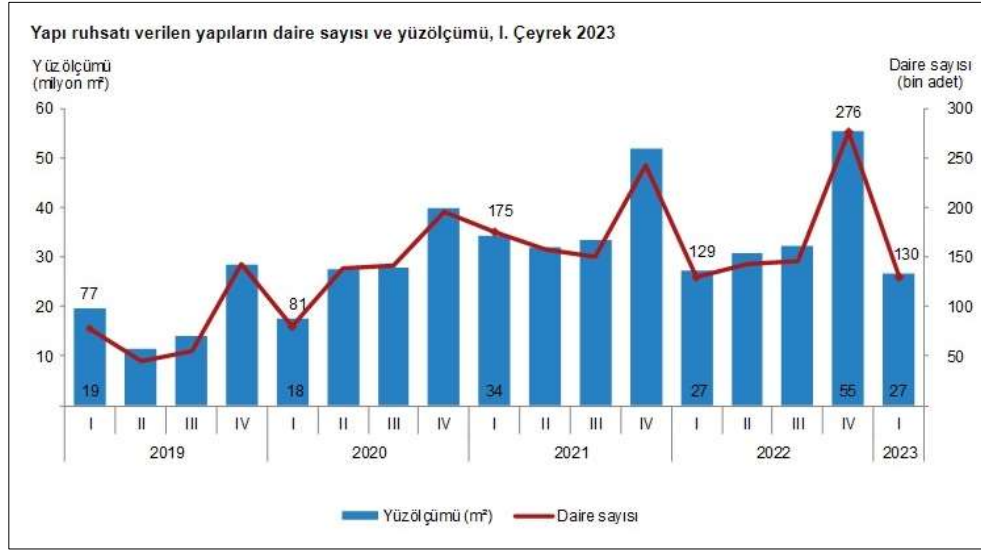
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



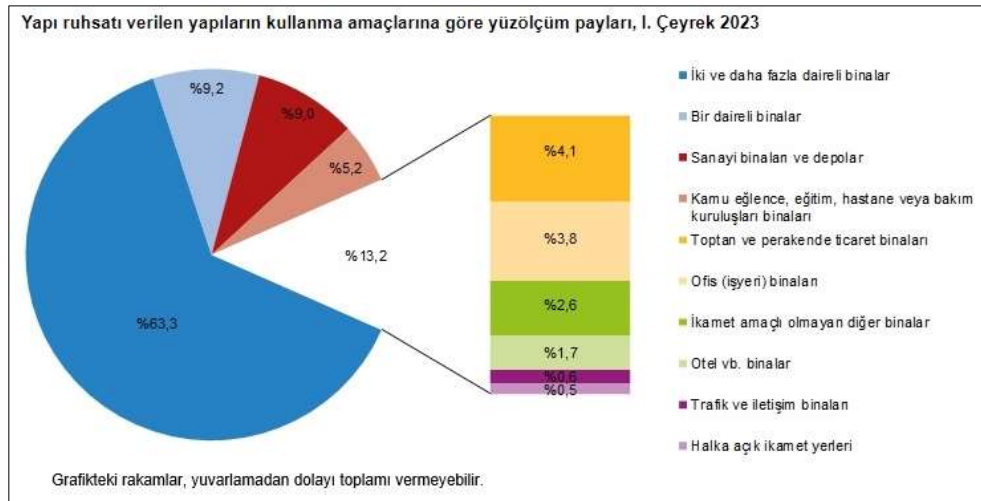
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



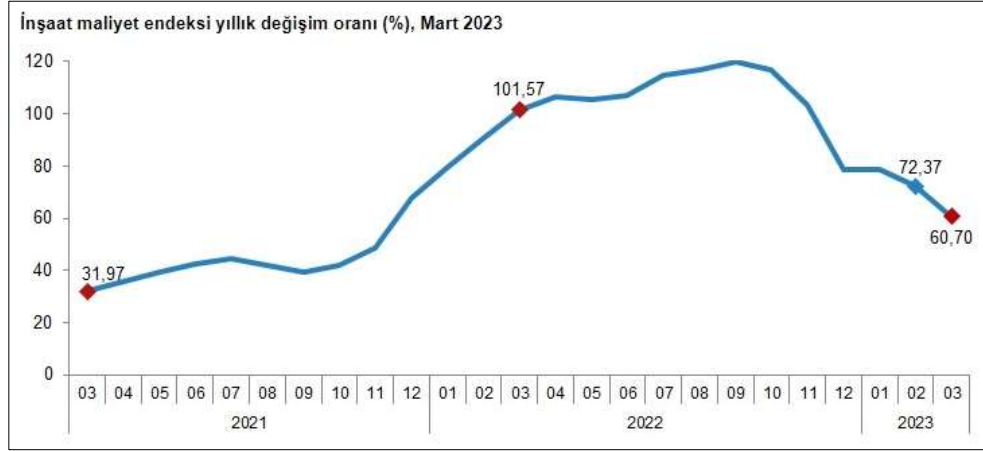
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 558     | 44,1               | 724 096      | 30,4               | 151 260 112   | 34,3               |
|      | I      | 33 597      | 137,2              | 174 701      | 116,9              | 34 366 052    | 95,7               |
|      | II     | 30 534      | 55,7               | 157 656      | 14,4               | 31 778 622    | 15,6               |
|      | III    | 30 444      | 20,3               | 149 586      | 6,0                | 33 313 173    | 19,5               |
|      | IV     | 43 983      | 18,6               | 242 153      | 23,7               | 51 802 265    | 30,5               |
| 2022 |        | 127 623     | -7,9               | 693 698      | -4,2               | 145 527 048   | -3,8               |
|      | I      | 26 141      | -22,2              | 129 436      | -25,9              | 27 295 213    | -20,6              |
|      | II     | 29 042      | -4,9               | 143 388      | -9,1               | 30 662 168    | -3,5               |
|      | III    | 28 269      | -7,1               | 145 303      | -2,9               | 32 097 992    | -3,6               |
|      | IV     | 44 171      | 0,4                | 275 571      | 13,8               | 55 471 675    | 7,1                |
| 2023 | I      | 23 743      | -9,2               | 130 299      | 0,7                | 26 713 372    | -2,1               |

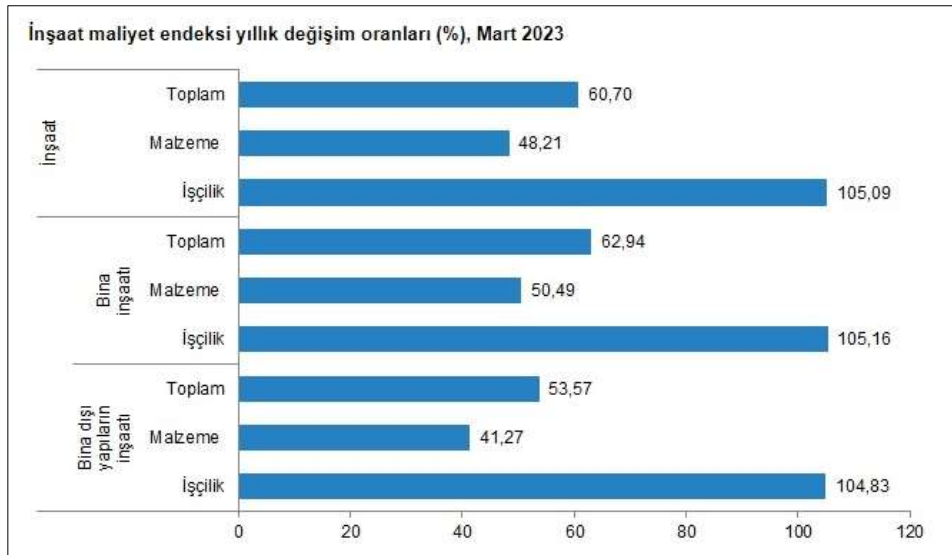
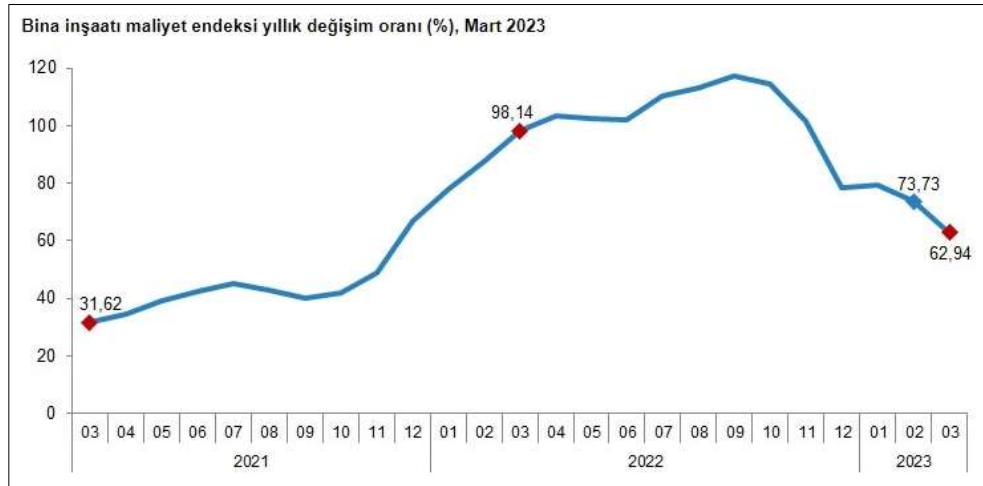
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Ana taşınmaz 44.395,35 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 7301 ada 1 parsel sayılı arsa üzerinde inşa edilmiş Tutom projesidir. Taşınmaz, ofis, dükkan ve banka şubesi içerikli, ticari nitelikli karma yapı olup ticari olarak orta hareketli bir bölgede konumlanmaktadır.

Blok bazında kat ve bağımsız bölüm detayı şu şekildedir;

| BLOK | KAT DAĞILIMI                | TOPLAM KAT SAYISI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI |
|------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| A    | 4 BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL | 8                 | 2                     |
| B    | 4 BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL | 8                 | 1                     |
| C    | 3 BODRUM + ZEMİN + 2 NORMAL | 6                 | 1                     |
| D    | 3 BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL | 7                 | 2                     |

Bağımsız bölüm bazında alan ve nitelik dağılımı şu şekildedir;

| SIRA NO | BLOK | TAŞINMAZ NO | KONUMLU OLDUĞU KAT | NİTELİK                    | ALAN              |
|---------|------|-------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| 1       | A    | 1           | ZEMİN + 1 + 2 + 3  | OFİS                       | 86.561,18         |
| 2       | A    | 2           | ZEMİN              | ANAOKULU                   | 5.003,23          |
| 3       | B    | 1           | ZEMİN + 1 + 2 + 3  | OFİS - BİLGİ TEKNOLOJİLERİ | 32.482,66         |
| 4       | C    | 1           | ZEMİN + 1 + 2 + 3  | OFİS - EĞİTİM              | 35.268,13         |
| 5       | D    | 1           | ZEMİN + 1 + 2 + 3  | OFİS                       | 13.169,61         |
| 6       | D    | 2           | ZEMİN + 1 + 2 + 3  | KONAKLAMA                  | 12.168,35         |
| ~TOPLAM |      |             |                    |                            | <b>184.653,16</b> |

Blok alan detayları şu şekildedir;

| SIRA NO | BLOK ADI          | ALAN (m <sup>2</sup> ) |
|---------|-------------------|------------------------|
| 1       | A                 | 91.538,20              |
| 2       | B                 | 32.473,95              |
| 3       | C                 | 35.258,28              |
| 4       | D                 | 25.331,90              |
| 5       | Güvenlik Kulübesi | 50,83                  |
| TOPLAM  |                   | <b>184.653,16</b>      |

Güvenlik Kulübesi detayı aşağıdaki gibidir;

| NİTELİK           | SAYI     | ALAN (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|----------|------------------------|
| GÜVENLİK KULÜBESİ | 7        | 26,88                  |
|                   | 1        | 23,95                  |
| TOPLAM            | <b>8</b> | <b>50,83</b>           |

Blok bazında kat, kullanım alanı ve kullanım amacı detayı şu şekildedir;

| BLOK    | KAT DAĞILIMI | ALAN (m <sup>2</sup> ) | KULLANIM DETAYI                |
|---------|--------------|------------------------|--------------------------------|
| A       | 4. BODRUM    | 14.233,64              | Ortak Alanlar                  |
|         | 3. BODRUM    | 12.977,12              | Ortak Alanlar                  |
|         | 2. BODRUM    | 16.299,78              | Ortak Alanlar ve Ofis          |
|         | 1. BODRUM    | 14.906,34              | Ortak Alan, Kafe, Ofis         |
|         | ZEMİN        | 6.528,15               | Anaokulu, Ofis                 |
|         | 1. KAT       | 6.355,04               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | 2. KAT       | 6.466,59               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | 3. KAT       | 6.536,50               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | ÇATI KATI    | 7.235,04               | Ortak Alanlar                  |
| ~TOPLAM |              | 91.538,20              |                                |

| BLOK    | KAT DAĞILIMI | ALAN (m <sup>2</sup> ) | KULLANIM DETAYI                |
|---------|--------------|------------------------|--------------------------------|
| B       | 4. BODRUM    | 3.536,22               | Ortak Alanlar                  |
|         | 3. BODRUM    | 4.872,81               | Ortak Alanlar                  |
|         | 2. BODRUM    | 5.665,13               | Ortak Alanlar                  |
|         | 1. BODRUM    | 5.372,71               | Ortak Alan, Kafe, Ofis         |
|         | ZEMİN        | 2.352,33               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | 1. KAT       | 2.625,59               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | 2. KAT       | 2.639,87               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | 3. KAT       | 2.622,23               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | ÇATI KATI    | 2.787,06               | Ortak Alanlar                  |
| ~TOPLAM |              | 32.473,95              |                                |

| BLOK    | KAT DAĞILIMI | ALAN (m <sup>2</sup> ) | KULLANIM DETAYI |
|---------|--------------|------------------------|-----------------|
| C       | 3. BODRUM    | 10.285,98              | Ortak Alanlar   |
|         | 2. BODRUM    | 7.528,94               | Ortak Alanlar   |
|         | 1. BODRUM    | 4.172,66               | Ortak Alanlar   |
|         | ZEMİN        | 3.423,81               | Eğitim Odaları  |
|         | 1. KAT       | 3.124,69               | Eğitim Odaları  |
|         | 2. KAT       | 3.148,56               | Ofis            |
|         | ÇATI KATI    | 3.573,64               | Ortak Alanlar   |
| ~TOPLAM |              | 35.258,28              |                 |

| BLOK    | KAT DAĞILIMI | ALAN (m <sup>2</sup> ) | KULLANIM DETAYI                |
|---------|--------------|------------------------|--------------------------------|
| D       | 3. BODRUM    | 9.256,54               | Ortak Alanlar                  |
|         | 2. BODRUM    | 4.293,18               | Ortak Alanlar                  |
|         | 1. BODRUM    | 1.567,45               | Ortak Alanlar                  |
|         | ZEMİN        | 2.038,07               | Ortak Alan, Kafe, Ofis         |
|         | 1. KAT       | 2.038,07               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | 2. KAT       | 2.038,07               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | 3. KAT       | 2.038,07               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
|         | ÇATI KATI    | 2.062,45               | Ofis Alanları ve Ortak Alanlar |
| ~TOPLAM |              | 25.331,90              |                                |

\*Taşınmazların iç hacim detayları incelenememiş olup kat irtifakına esas mimari projeleri üzerinden hacim, alan, kat dağılımı detayları incelenmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Taşınmazların iç hacim detayları incelenememiş olup, işbu rapor konu taşınmazların kat, konum, alan ve planlama olarak kat irtifakına esas mimari projesine uyumlu olduğu varsayımına göre hazırlanmıştır.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlardan B Blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın bir kısmı hali hazırda kiracısı tarafından kullanılmaktadır, A Bloкта anaokulu olarak kullanılan bir hacim olduğu, kalan kısmın ise şirket merkezi olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi,

işlemede kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## **Değerleme Yöntemleri**

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

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**[E:1 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, benzer şerefiye özellikli, 70 m<sup>2</sup> alanlı, ofis pazarlıklı olarak 2.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 533 395 5 96**

**[E:2 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, benzer şerefiye özellikli, 90 m<sup>2</sup> alanlı ofis olarak 2.500.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 541 416 92 31**

**[E:3 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, benzer şerefiye özellikli, 80 m<sup>2</sup> alanlı, ofis pazarlıklı olarak 2.400.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 271 65 87**

**[E:4 Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha düşük olduğu bölgede konumlu 180 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 4.150.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum dezavantajlıdır. **İlgilisi: 544 687 10 05**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS) |                               |   |                     |   |                     |   |                      |   |  |
|---------------------------------------|-------------------------------|---|---------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|--|
| İçerik                                | Emsal 1                       |   | Emsal 2             |   | Emsal 3             |   | Emsal 4              |   |  |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )          | 70,00m <sup>2</sup>           |   | 90,00m <sup>2</sup> |   | 80,00m <sup>2</sup> |   | 180,00m <sup>2</sup> |   |  |
| Satış Fiyatı                          | 2.000.000 TL                  |   | 2.500.000 TL        |   | 2.400.000 TL        |   | 4.150.000 TL         |   |  |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı           | 28.571 TL                     |   | 27.778 TL           |   | 30.000 TL           |   | 23.056 TL            |   |  |
| Pazarlık                              | 5%                            | - | 5%                  | - | 5%                  | - | 5%                   | - |  |
| Konum Şerefiyesi                      | 0%                            | - | 0%                  | + | 0%                  | + | 30%                  | + |  |
| Yapı Kalite Şerefiyesi                | 0%                            | + | 0%                  | + | 0%                  | + | 0%                   | + |  |
| Alan şerefiyesi                       | 0%                            | - | 0%                  | - | 0%                  | - | 0%                   | + |  |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 27.143 TL                     |   | 26.389 TL           |   | 28.500 TL           |   | 28.819 TL            |   |  |
| <u>Ortalama Birim fiyat</u>           | <u>27.713TL/m<sup>2</sup></u> |   |                     |   |                     |   |                      |   |  |

**[E:5 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 110 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 15.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 446 37 53**

**[E:6 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 315 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 507 96 69**

**[E:7 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 200 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 26.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 216 383 94 94**

**[E:8 Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumlu, 230 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 28.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 678 83 36**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS) |                      |   |                      |   |                      |   |                      |   |  |
|---------------------------------------|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|--|
| İçerik                                | Emsal 5              |   | Emsal 6              |   | Emsal 7              |   | Emsal 8              |   |  |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )          | 110,00m <sup>2</sup> |   | 315,00m <sup>2</sup> |   | 200,00m <sup>2</sup> |   | 230,00m <sup>2</sup> |   |  |
| Satış fiyatı                          | 15.000 TL            |   | 40.000 TL            |   | 26.500 TL            |   | 28.000 TL            |   |  |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı           | 136 TL               |   | 127 TL               |   | 133 TL               |   | 122 TL               |   |  |
| Pazarlık                              | 5%                   | - | 5%                   | - | 5%                   | - | 5%                   | - |  |
| Konum şerefiyesi                      | 0%                   | + | 0%                   | + | 0%                   | + | 5%                   | + |  |
| İmar Durum Şerefiyesi                 | 0%                   | + | 0%                   | + | 0%                   | + | 0%                   | + |  |
| Alan şerefiyesi                       | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | + |  |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 130 TL               |   | 121 TL               |   | 126 TL               |   | 122 TL               |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                  | 124TL/m <sup>2</sup> |   |                      |   |                      |   |                      |   |  |

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok proje kısıtlı olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaşı ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli ofislerin satış birim fiyatları 25.000-TL/m<sup>2</sup> ila 30.000-TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Taşınmazların halihazırda ofis olarak kullanılıyor oluşu sebebiyle en uygun emsalin ofis emsalleri olacağına kanaat getirilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkanı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Blokların benzer yapı kalitesi sahip olması ve aynı sitede konumlu sebebiyle şerefiye farkı uygulanmamıştır. Bağımsız bölüm bazında değer detayı şu şekildedir;

| BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ |      |                   |                            |                                         |                                          |                   |
|--------------------------------------|------|-------------------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| SIRA NO                              | BLOK | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NİTELİK                    | TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/ m <sup>2</sup> ) | SATIŞ DEĞERİ      |
| 1                                    | A    | 1                 | OFİS                       | 86.561,18                               | ₺27.713,00                               | ₺2.398.869.981,34 |
| 2                                    | A    | 2                 | ANAOKULU                   | 5.003,23                                | ₺27.713,00                               | ₺138.654.512,99   |
| 3                                    | B    | 1                 | OFİS - BİLGİ TEKNOLOJİLERİ | 32.482,66                               | ₺27.713,00                               | ₺900.191.956,58   |
| 4                                    | C    | 1                 | OFİS - EĞİTİM              | 35.268,13                               | ₺27.713,00                               | ₺977.385.686,69   |
| 5                                    | D    | 1                 | OFİS                       | 13.169,61                               | ₺27.713,00                               | ₺364.969.401,93   |
| 6                                    | D    | 2                 | KONAKLAMA                  | 12.168,35                               | ₺27.713,00                               | ₺337.221.483,55   |
| TOPLAM                               |      |                   |                            | 184.653,16                              |                                          | ₺5.117.293.023,08 |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) ~**5.117.295.000,00- TL** satış değeri takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direkt gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

#### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde normal katlarda ofis nitelikli olarak taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 18,5 yıl, olarak ön görülmüştür. Buna göre ofisler için 0,0537 (%5,37) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazların tamamı için ayrı ayrı değer analizi yapılmış olup yapılan hesaplamalar sonucunda gelir yaklaşımı ile taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı ile tespit edilen değer; artan gayrimenkul değerleri ile kira bedellerinin paralel oranda artmaması sebebiyle Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değere göre daha düşüktür.

| Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi |           |                          |                        |                         |                |                    |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| YAPI                                 | ALAN      | BİRİM KİRA DEĞERİ(TL/m2) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kap. Oranı (%) | Piyasa Değeri (TL) |
| TUZLA OPERASYON MERKEZİ              | 184653,16 | ₺124,00                  | ₺22.896.991,84         | ₺274.763.902,08         | 5,37%          | ₺5.116.646.221,23  |

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri için **5.116.646.000,00-TL** değer takdir edilmiştir

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **~22.900.000 TL /ay** kira değeri takdir edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 184.653,16 m<sup>2</sup> olup ortalama kira birim değeri 124 TL olarak belirlenmiştir.

##### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar, kat irtifakı kurulmuş bir bina içerisinde yer almakta olup boş arazi ve proje değeri tespit edilmemiştir. Rapor içerisinde belirtilen taşınmazların değeri belirlenmiştir.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazların tamamı değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar; gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Gelir yaklaşımından taşınmazların kat irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazların kat irtifakına konu olması, her birinin ayrı ayrı kullanılabilirliği göz önüne alınarak en uygun değerlendirme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı kabul edilmiştir.

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

### **6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 parselde yer alan; “A BLOKTA OKUL, D BLOKTA KONAKLAMASI OLAN 4 BLOK BETONARME OFİS, İŞ YERİ ve ARSASI” nitelikli ana taşınmazda konumlu 2 “Ofis”, “Anaokulu”, Ofis – Bilgi Teknoloji”, “Ofis – Eğitim”, “Konaklama” nitelikli taşınmazların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır. Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle ‘Pazar Yöntemi’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **5.117.295.000,00-TL** ve Yazıyla **Beşmilyaryüzonyedimilyonikiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası** dır.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 6.038.408.100,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:23,6194 TL dir.*

|                                                             |                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Buğra Uğur YAP<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 408393 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                             |                                                           |                                                                          |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**\*\*\*ÖNEMLİ NOT**

**İlgili kurumdan alınan onaylı mimari proje boyutunun çok büyük olması sebebiyle CD içerisinde rapor eki olarak verilecektir.**