



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 449

Haziran, 2023



Talep Sahibi	İŞ GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 449
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, 6408 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin tamamlanması durumundaki adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Yedi (87) 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.

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.....	8
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	8
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.....	9
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 Bilgiler.....	21
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	22
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.....	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	39
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	39
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	39
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.....	39
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	39
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	39
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.....	40
7.	SONUÇ.....	41
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 449 / 27.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün 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>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi, İbişaga Caddesi, No: 10
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, 6408 parselde bulunan “Arsa” nitelikli taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz hali hazırda hafriyat başlamış durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 6408 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Ticaret-Turizm-Konut” alanı içerisinde kalmakta olup, Emsal:1,75 Hmax: 12 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) TAKBİS Portalı’ndan edinilen bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	900.000.000,00 TL (Dokuzyüz milyon Türk Lirası)
<u>(%8) KDV Dahil Arsa Değeri</u>	972.000.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 28.04.2023 itibariyle başlanmış 26.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 27.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 449 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, 6408 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin tamamlanması durumundaki adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın 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 Burak ÖNOĞLU 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 gayrimenkul için 28.12.2022 tarihinde Özel 2022 – 1136 sayılı, 715.000.000,00-TL tutarlı şirketimiz tarafından hazırlanmış ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 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

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, Kanlımandıra Mevkii, 6408 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin tamamlanması durumundaki adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

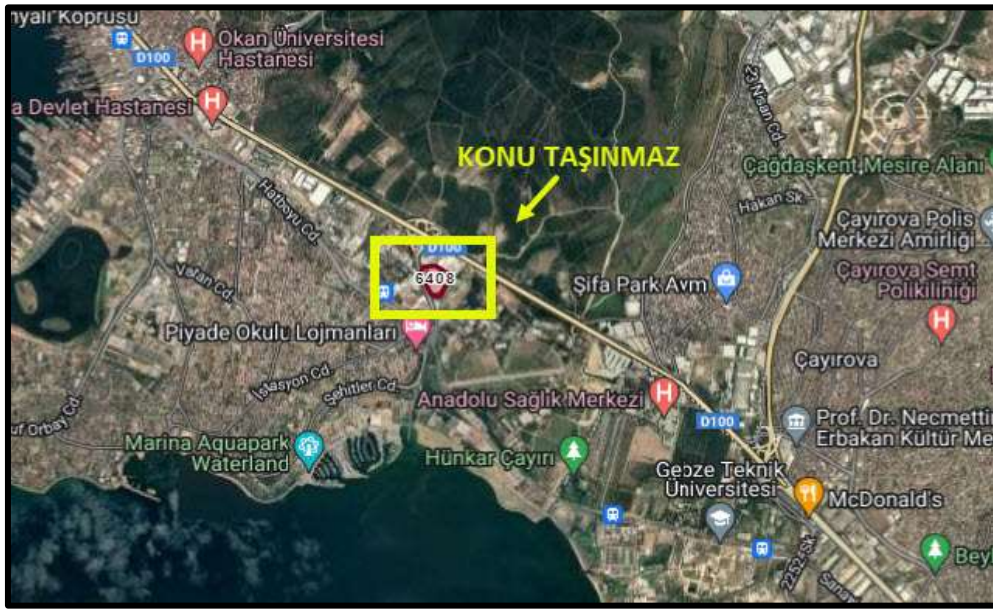
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, 6408 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan gayrimenkul, D-100 karayolu'na 300m, Tuzla Devlet Hastanesi'ne 2,4 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 7 km ve Viaport Marina'ya 1,8 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için; D-100 Karayolu üzerinde ilerlerken Tuzla Kavşağı'na geçiş yapılarak güney yönde ilerlenir. Şehitler Caddesi üzerinde güneydoğu yönde 220 km ilerledikten sonra solda konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz Şehitler Caddesi ile Araplar Caddesinin köşesinde konumlanmaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş arsa, sanayi tesisleri, askeri alanlar ve konut alanları bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekanları da bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 40.8311317 - Boylam: 29.3279983

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Tuzla
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Merkez Mahallesi – Kanlımandıra Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 75 – 7316
ADA - PARSEL	: - / 6408
YÜZÖLÇÜM	: 53.459,93 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 22198779
MALİK - HİSSE	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ– (1/1)
EDİNME SEBEBİ	: Satış ve İpotek
TARİH – YEVMİYE	: 21/06/2016 - 1703

3.3 Gayrimenkul ile 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 tarihi 15:34 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyan : imar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Tuzla - 31-08-2022 14:48 - 25081

Beyan : Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.06.2017 tarih ve 11358 sayılı yazısı ile planlama yetkisinin Bakanlık ve ilgili biriminde olduğu bildirilmiştir.) Tarih: 22.06.2017 Sayı: 11358(Şablon: Diğer) Tuzla - 11-08-2017 09:26 – 14914

Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Tuzla - 04-03-2016 16:25 - 4267

****Söz konusu yapılar yıkılmış olup hali hazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı yoktur.**

İpotek : TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1. derece 250.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Tuzla - 29-01-2016 14:54 – 1703

*Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa 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

Değerleme konusu taşınmaz 29.01.2016 tarihinde Satış ve İpotek İşlemi ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık süre içerisinde hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 6408 parsel, 21.02.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Nazım İmar Planı'nda ve 24.11.2017 onaylı 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı'nda çoğunlukla "TİCTK-2 rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı" lejantında, küçük bir kısmı da "2. Derece Yol (15m.)" lejantında kalmaktadır.

Anılan 24.11.2017-17.10.2018 onaylı 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı'na ait plan notlarının 3.4. TİCTK-2 Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı maddesinde, "Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte aldığı alanlardır.

24.11.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planına göre TİCTK-2 Rumuzlu "Ticaret-Turizm-Konut" alanı içerisinde kalmaktadır. Emsal:1.75 Hmax: 12 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın 18. Madde uygulaması kapsamında 400 m² yola terki, 6.800 m² satın alması olduğu şifahen belirtilmiştir.

***Belediyeden gelen imar durum bilgisi güncel imar durum bilgisini göstermektedir. İŞ GYO'nun inşaat ruhsatına esas imar durum belgesinde (05.05.2017 tarihli) sahip olduğu imar hakları önceki imar planlarında belirlenmiştir." İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Tuzla Belediyesi İmar Birimi'nden alınan belge rapor ekinde paylaşılmıştır.**

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

Söz konusu gayrimenkul için Tuzla Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmaz 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 boş arsa olup Tuzla Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır. İlgili belediyede herhangi bir proje ve ruhsat başvurusu olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde de parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı hafriyat işlemlerine başlandığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde; müşteri tarafından geliştirilen ve planlanan proje için tarafımıza iletilen ruhsat tablosu aşağıdaki gibidir. Ayrıca tarafımıza gönderilen ruhsat belgeleri üzerinden taşınmazlar için 28.09.2017 tarih 2017-29 sayılı yeni yapı ruhsatları incelenmiştir. İsim değişikliğine konu ruhsatlar rapor ekinde verilmiştir.

RUHSAT TABLOSU							
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/334	23.577,07	8	4A
2	B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/335	21.679,75	9	4A
3	C	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/336	22.560,58	9	4A
4	D	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/337	19.790,47	8	4A
5	E	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/338	10.033,57	8	4A
6	F	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/339	14.131,27	9	4A
7	G	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/340	14.884,59	10	4C
8	H	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/341	26.589,11	10	4C
9	I	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/342	19.411,43	11	4C
10	J	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/343	22.516,69	10	4C
11	K	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.07.2022	2022/344	17.118,55	10	4C

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

Rapora konu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylanan ruhsatlarına göre Yapı Denetimi Zinde Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılacaktır. Söz konusu firma Güneşli Mah. Kirazlı Cad. NO: 5/2 Bağcılar İstanbul adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

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

Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen ruhsatlara göre değerlendirme yapılmıştır. Söz konusu proje içerisinde 11 adet blok içerisinde 986 adet mesken ve 19 adet işyeri bulunmaktadır. Proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmemiştir. Mevcut projenin değişmesi durumunda yeni proje içeriği bilinmediğinden değerlerde farklılık olması muhtemeldir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

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 km², bütünü ise 5712 km² '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.

Tuzla İlçesi hakkında: Tuzla, İstanbul'un bir ilçesidir. Tarihî süreç içerisinde Orta Anadolu'da görülen Neolitik yaşam biçimi; muhtemelen Çanak Çömleksiz Neolitik (Yeni Taş Çağı) Dönem'in sonlarına ve Çanak Çömlekli Neolitik Dönem'in başlarına doğru İÖ, 7000-6000 yıllarında Marmara Bölgesi'nde de görülmeye başlanmıştır. Bu dönemin özelliklerini taşıyan arkeolojik verileri Fikirtepe (Fikirtepe, Temeyne, Tuzla) Evresi'nde görmek mümkündür. Fikirtepe Kültürü olarak adlandırılan ve o dönemde Tuzla Kalekapı yerleşim yerinin de içinde yer aldığı bu kültür, İÖ, 6000 yılından itibaren yaklaşık 1000 yıllık bir zaman dilimini kapsamaktadır.



Tuzla, İstanbul'un en güneyindeki ilçesidir. İlçenin kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda ise Kocaeli'nin Çayirova ilçesi yer alır. İlçenin güneyinde Marmara Denizi vardır ve ilçe denize 13 km kıyı şeridi ile bağlanır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar Akdeniz kadar sıcak

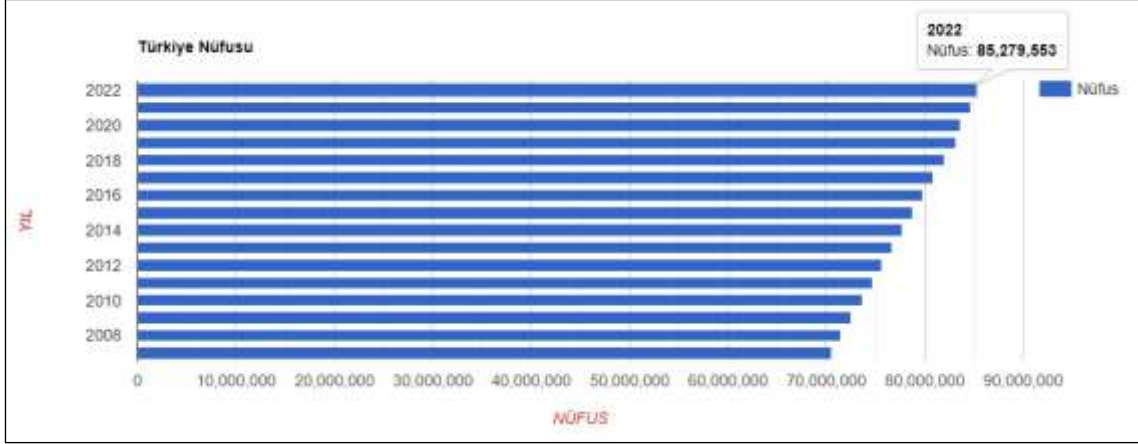
olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. NÜFUS DURUMU 1923 yılında Yunanistan ile yapılan nüfus mübadelesi sonucunda muhtemelen Tuzla'nın nüfusu 1200'e yükselmiştir. 1935 yılına gelindiği zaman 2414 nüfusu bulunan Tuzla, 2021 yılına gelindiğinde 145.258 erkek, 139.185 kadın olmak üzere toplam 284.443 nüfusa sahiptir.



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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

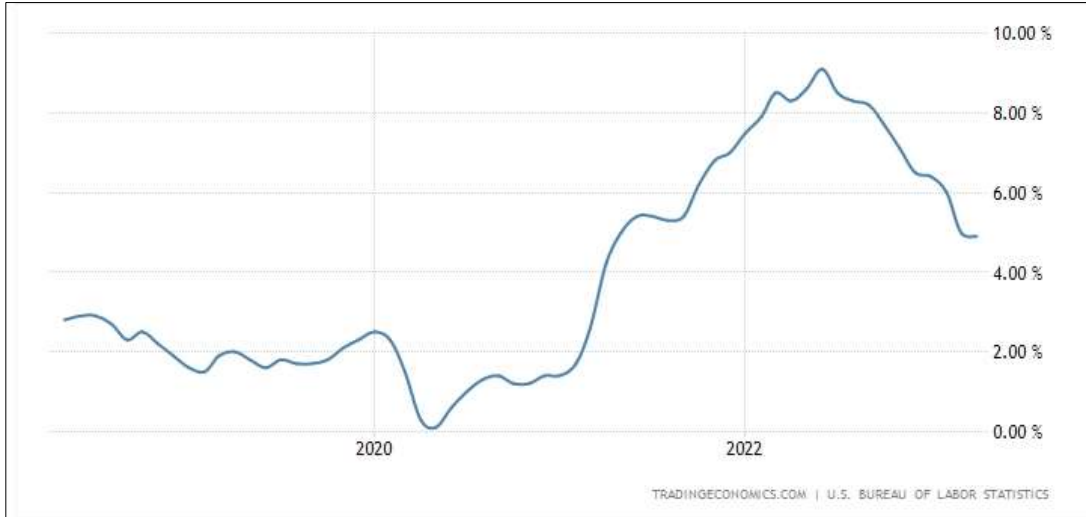
Δ Nüfus;



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.

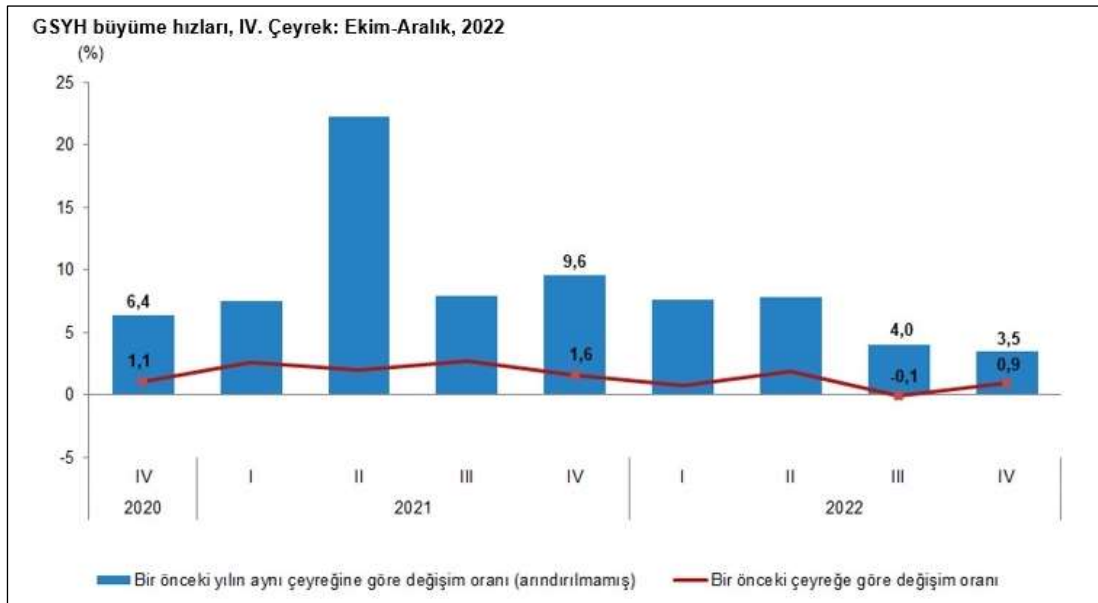
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;





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.

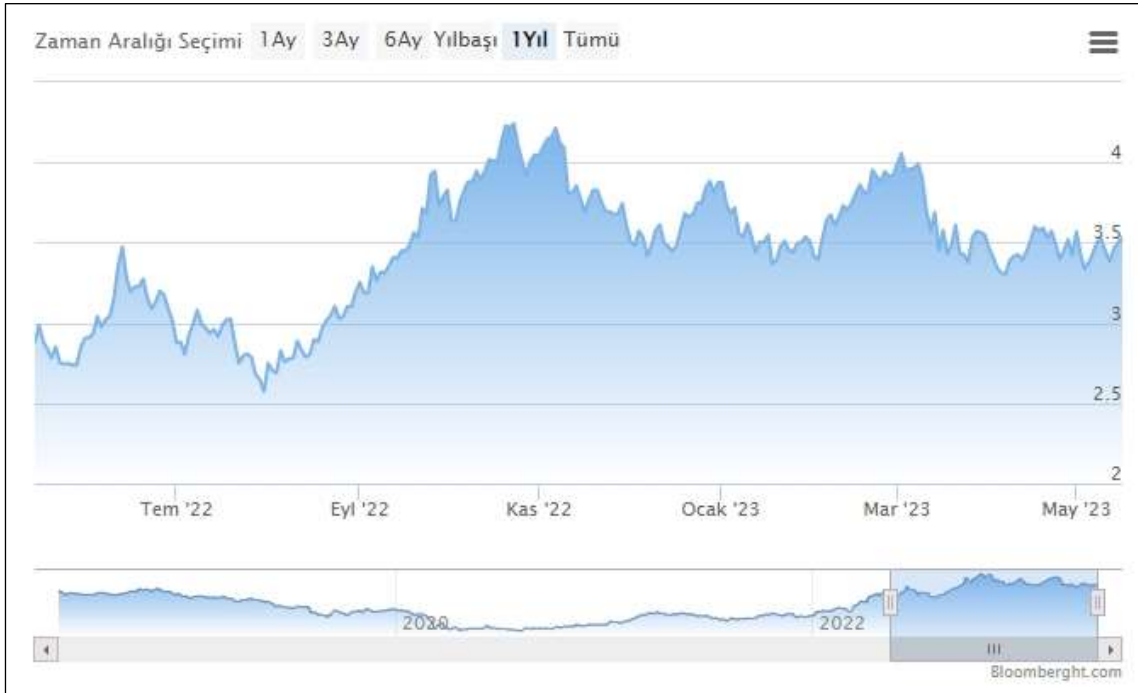
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



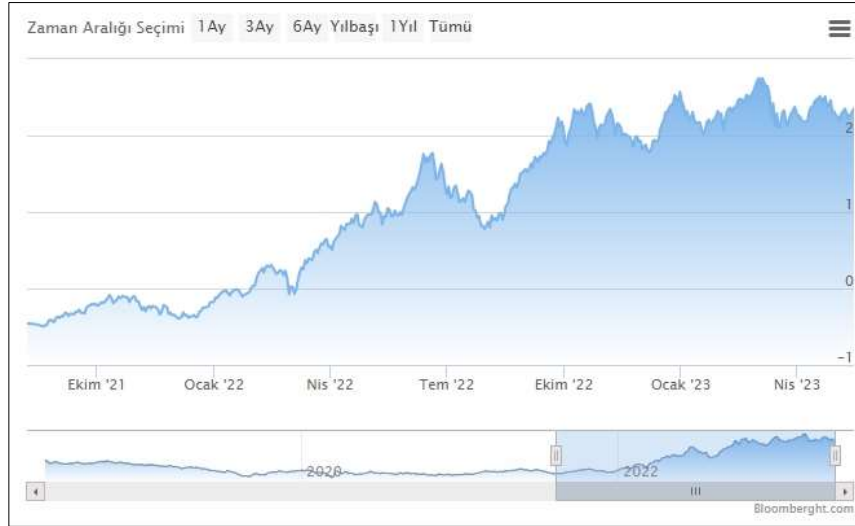
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet 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. (TUIK)

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)

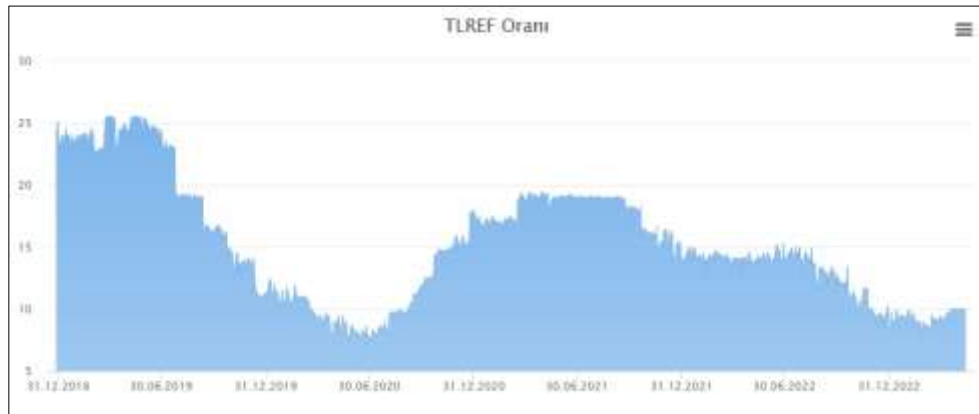


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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

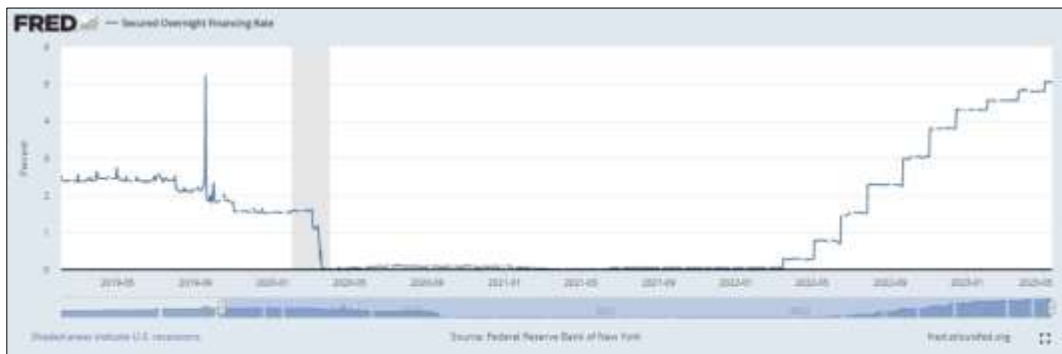


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

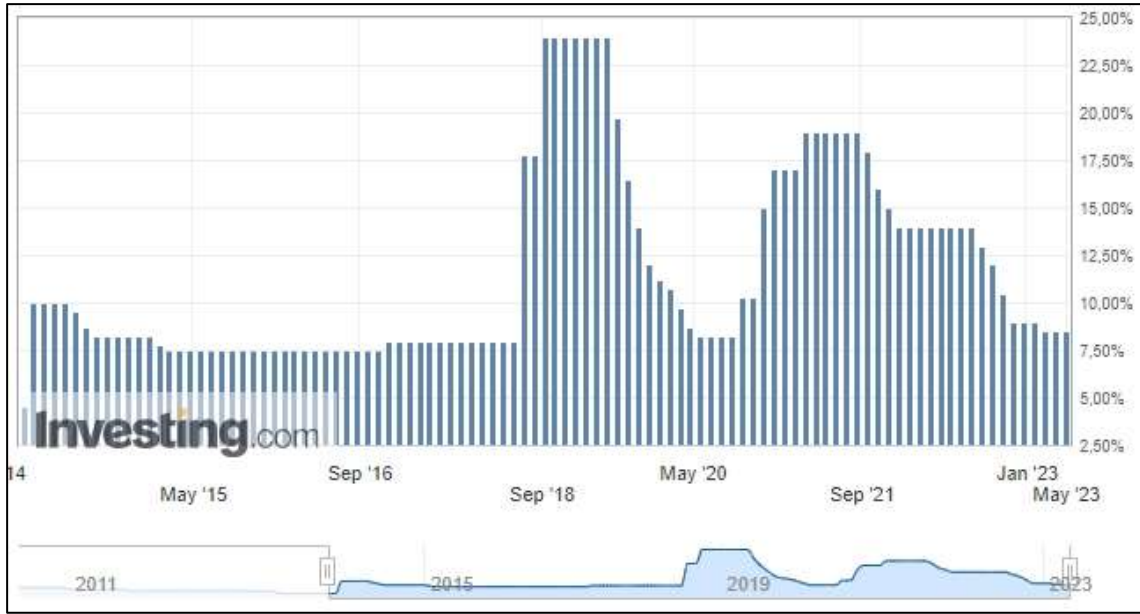
Referans Faiz Oran Değişimi;



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 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

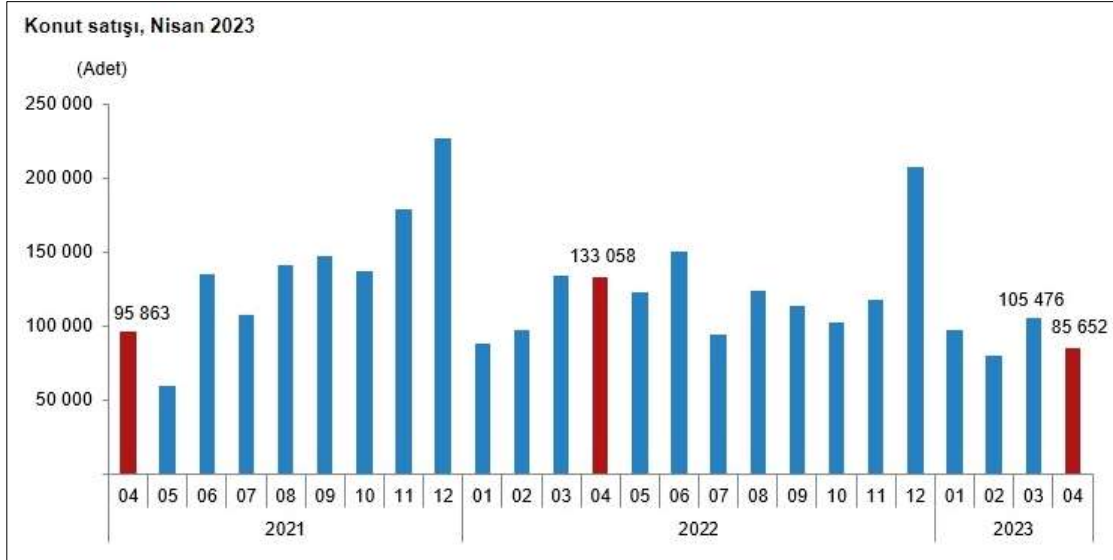
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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.

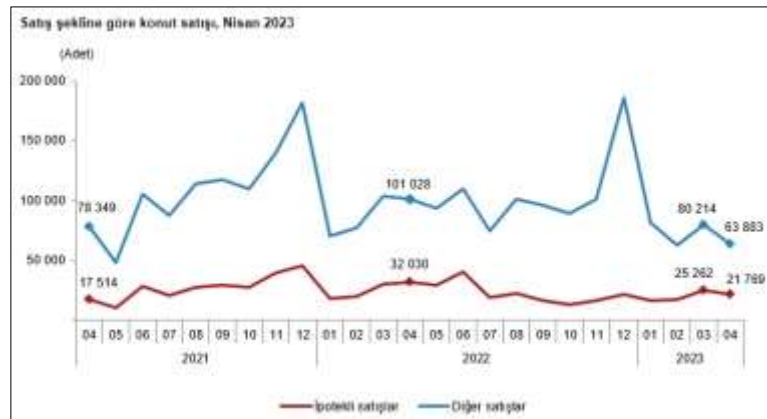
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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)

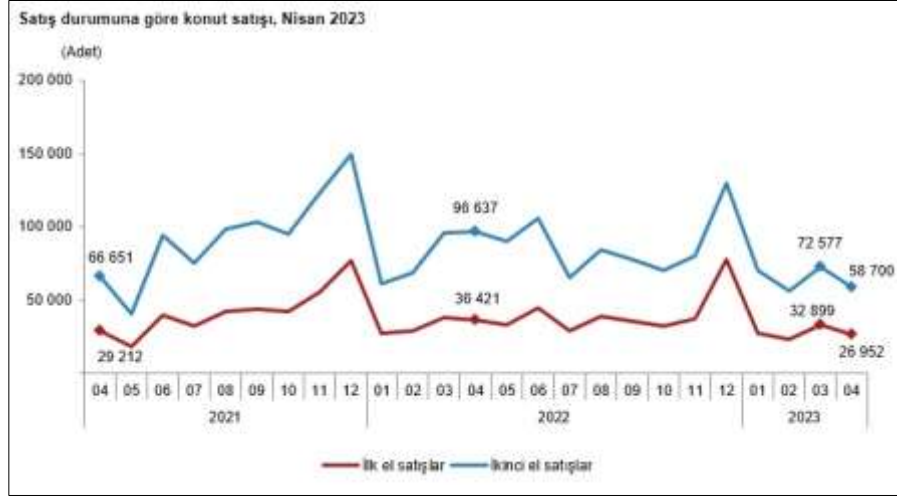


Konut satış sayısı, Nisan 2023	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre 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

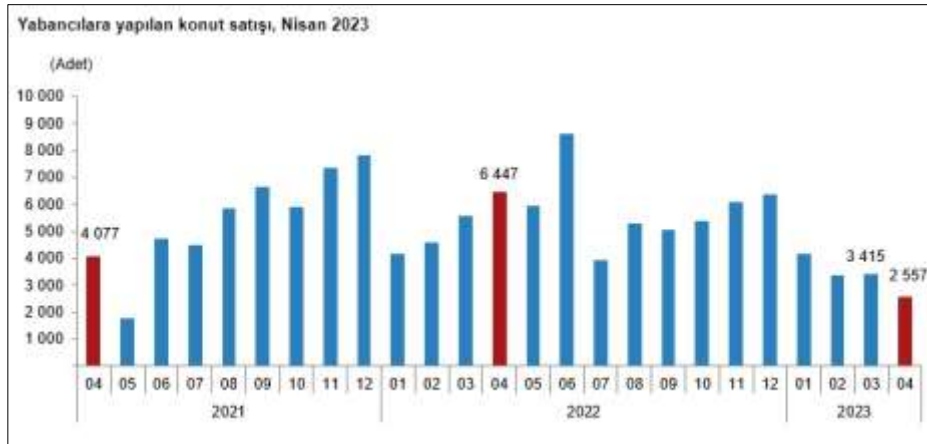
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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)



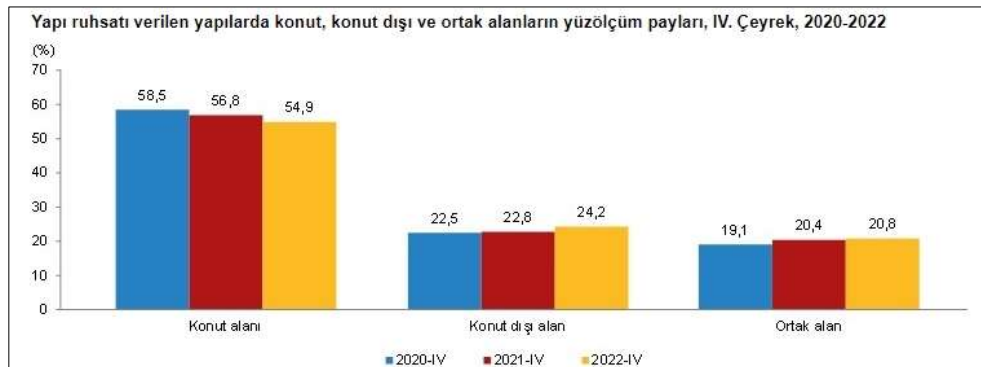
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 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 m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



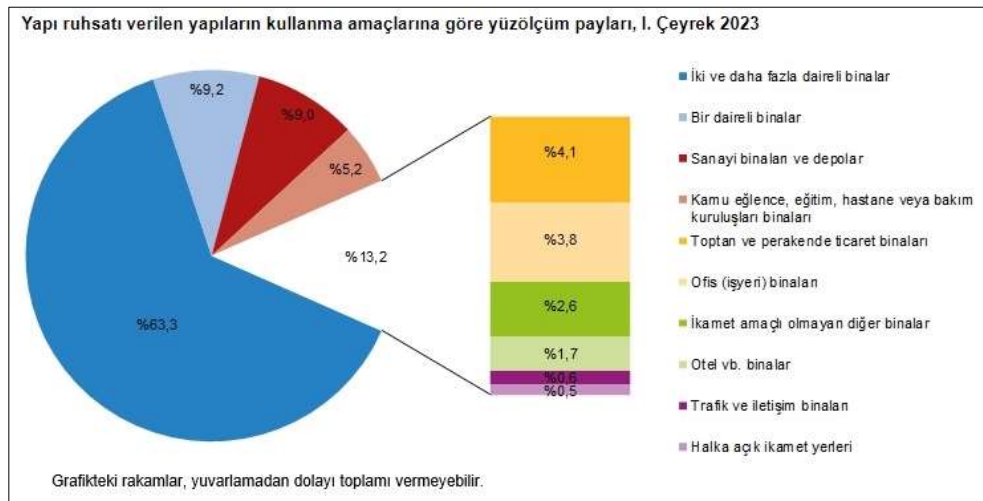
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



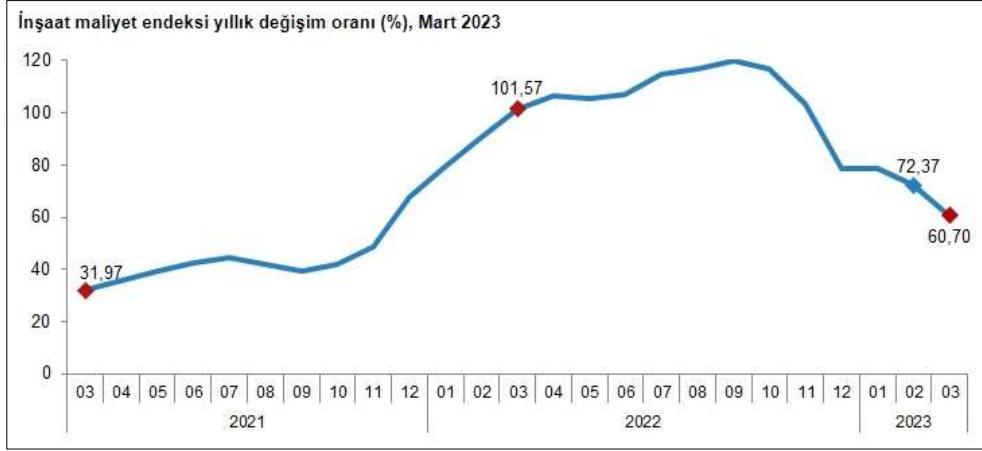
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

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

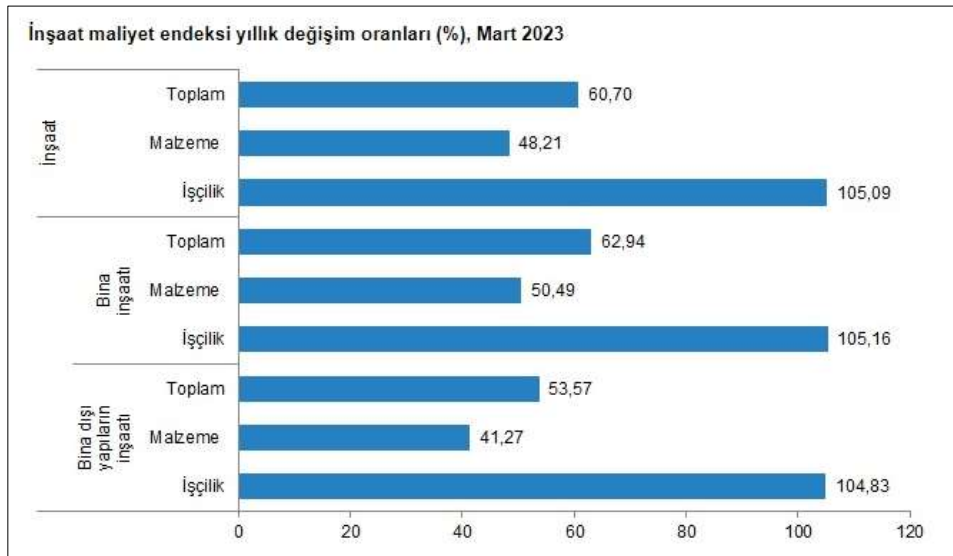
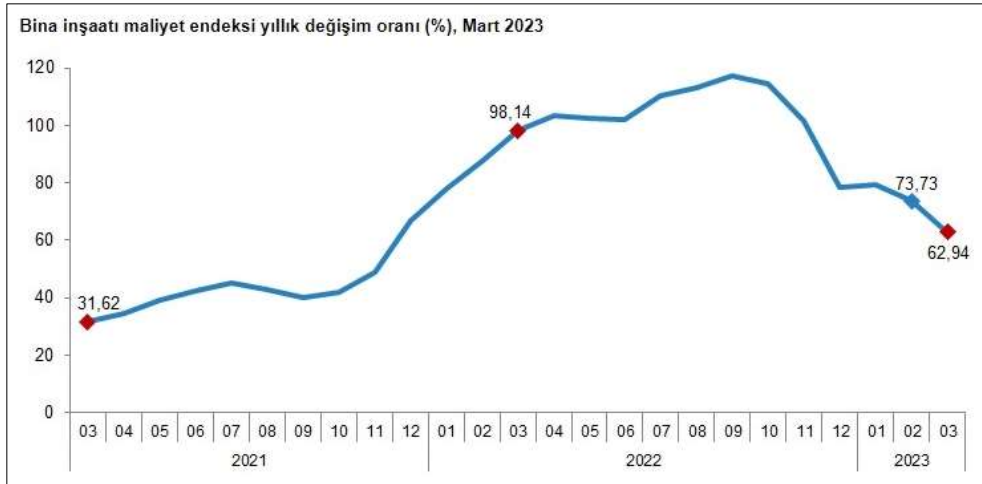
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



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, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **6408 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 53.459,93 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz batı cepheden Şehitler Caddesi'ne, kuzey cephesinden Araplar Caddesi'ne diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parselin doğu ve batı cepheleri arası en geniş yaklaşık 250 m, kuzey ve güney cepheleri arası en geniş yaklaşık 3047 m civarındadır. Taşınmaz halihazırda boş arsadır.

Parsel üzerine yapılması planlanan projede toplam 11 adet blok içerisinde 986 adet mesken ve 19 adet işyeri bulunmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığından şifahi olarak edinilen bilgiye göre konu taşınmazın 27.08.2019 tarihinde inşaatına başlanmış olarak kabul edildiği, Yapı Ruhsatlarının ve İsim Değişikliği Ruhsatlarının geçerliliğini koruduğu öğrenilmiştir. Taşınmaz üzerinde planlanan proje için hazırlanmış ruhsat alanları aşağıdaki gibidir.

RUHSAT TABLOSU						
SIRA	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	ORTAK ALANLAR (m2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
1	A	KONUT	114	10494,8	12297,47	23.577,07
		İŞYERİ	8	784,8		
2	B	KONUT	108	10268,2	11307,85	21.679,75
		İŞYERİ	1	103,7		
3	C	KONUT	101	10167,6	11767,28	22.560,58
		İŞYERİ	1	625,7		
4	D	KONUT	79	8412,3	10322,43	19.790,47
		İŞYERİ	9	1055,74		
5	E	KONUT	44	4800,2	5233,37	10.033,57
		İŞYERİ	-	-		
6	F	KONUT	70	6760,6	7370,67	14.131,27
		İŞYERİ	-	-		
7	G	KONUT	67	7121	7763,59	14.884,59
		İŞYERİ	-	-		
8	H	KONUT	119	12720,6	13868,51	26.589,11
		İŞYERİ	-	-		
9	I	KONUT	91	9286,7	10124,73	19.411,43
		İŞYERİ	-	-		
10	J	KONUT	108	10772,3	11744,39	22.516,69
		İŞYERİ	-	-		
11	K	KONUT	85	8188,8	8927,75	17.118,55
		İŞYERİ	-	-		

Planlanan proje içerisinde konut alanı 98.933,10 m², işyeri alanı 2.569,94 m² ve ortak alanlar 110.728,00 m² olmak üzere toplam 212.291,10 m² inşaat alanına sahiptir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde daha önceden var olan yapılar yıkılmış olup hafriyatları genel itibarıyla kaldırılmıştır. Parselde altyapı çalışmaları başlamıştır.

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 taşınmaz hâlihazırda boş arsadır. Parsel üzerinde daha önceden var olan yapılar yıkılmış olup hafriyatları genel itibariyle kaldırılmıştır. Parselde altyapı çalışmaları başlamıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde 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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malik 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 belirlenmesinin 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 görülmemiş 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, işlemde 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 *gerekten* 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

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve ticaret + konut alanı Emsal: 1.75 Hmax: 36 m yapılaşma koşullarına sahip, 29.865 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 645.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 552 100 59 68

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve ticari + konut alanı, Emsal: 2 yapılaşma koşullarına sahip, 4.987 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 100.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal, yapılaşma koşulları bakımından avantajlı olup değerleme konusu taşınmaza göre alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 507 736 05 98

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve konut alanı Emsal: 2 yapılaşma koşullarına sahip, 4.600 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 92.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal, yapılaşma koşulları bakımından avantajlı olup değerleme konusu taşınmaza göre alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 532 636 21 42

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve ticaret + konut alanı Emsal: 2 yapılaşma koşullarına sahip, 3.475 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 86.875.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal, yapılaşma koşulları bakımından avantajlı olup değerleme konusu taşınmaza göre alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 553 330 45 21

[Beyan] Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul satış, danışmanlık ve inşaat ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumu, imar durumu, yüzölçümü, manzarası ve sosyal donatılara olan mesafesi gibi durumlar göz önünde bulundurulduğu arsa birim değerinin 15.000 TL – 18.000 TL aralığında değer alacağı belirtilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	29.865,00m²		4.987,00m²		4.200,00m²		3.475,00m²		1,00m²	
Satış fiyatı	645.000.000 TL		130.000.000 TL		100.000.000 TL		86.875.000 TL		16.500 TL	
m² birim fiyatı	21.597 TL		26.068 TL		23.810 TL		25.000 TL		16.500 TL	
Pazarlık	5%	-	6%	-	6%	-	6%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
Alan şerefiyesi	15%	-	15%	-	15%	-	20%	-	0%	-
İmar şerefiyesi	0%	-	10%	-	10%	-	10%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	17.278 TL		17.987 TL		16.429 TL		16.000 TL		16.500 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>16.835TL/m²</u>									

[E:6 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, 6. katta konumlu, 3+1 oturumlu, 100 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 3.950.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 532 455 83 88

[E:7 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, 4. katta konumlu, 1+1 oturumlu, 50 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 2.100.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 532 713 14 38

[E:8 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, 7. katta konumlu, 2+1 oturumlu, 70 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 2.8000.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 533 419 46 48

[E:9 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, 9. katta konumlu, 1+1 oturumlu, 60 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 555 193 37 34

[E:10 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, site içerisinde, 5. katta konumlu, 2+1 oturumlu, 75 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 3.100.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 545 249 81 78

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	100,00m²		50,00m²		70,00m²		60,00m²		75,00m²	
Satış fiyatı	4.000.000 TL		2.150.000 TL		2.900.000 TL		2.550.000 TL		3.100.000 TL	
m² birim fiyatı	40.000 TL		43.000 TL		41.429 TL		42.500 TL		41.333 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	20%	+	15%	+	20%	+	15%	+	15%	+
Site şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	46.800 TL		48.160 TL		48.471 TL		47.600 TL		46.293 TL	
Ortalama Birim fiyat	47.465TL/m²									

[E:11 Satılık İşyeri] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, ara sokakta konumlu, zemin kat 80 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.850.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 533 743 42 29

[E:12 Satılık İşyeri] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, köşe konumlu, zemin kat 130 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 6.300.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 530 912 54 74

[E:13 Satılık İşyeri] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, köşe konumlu, zemin kat 90 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.500.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

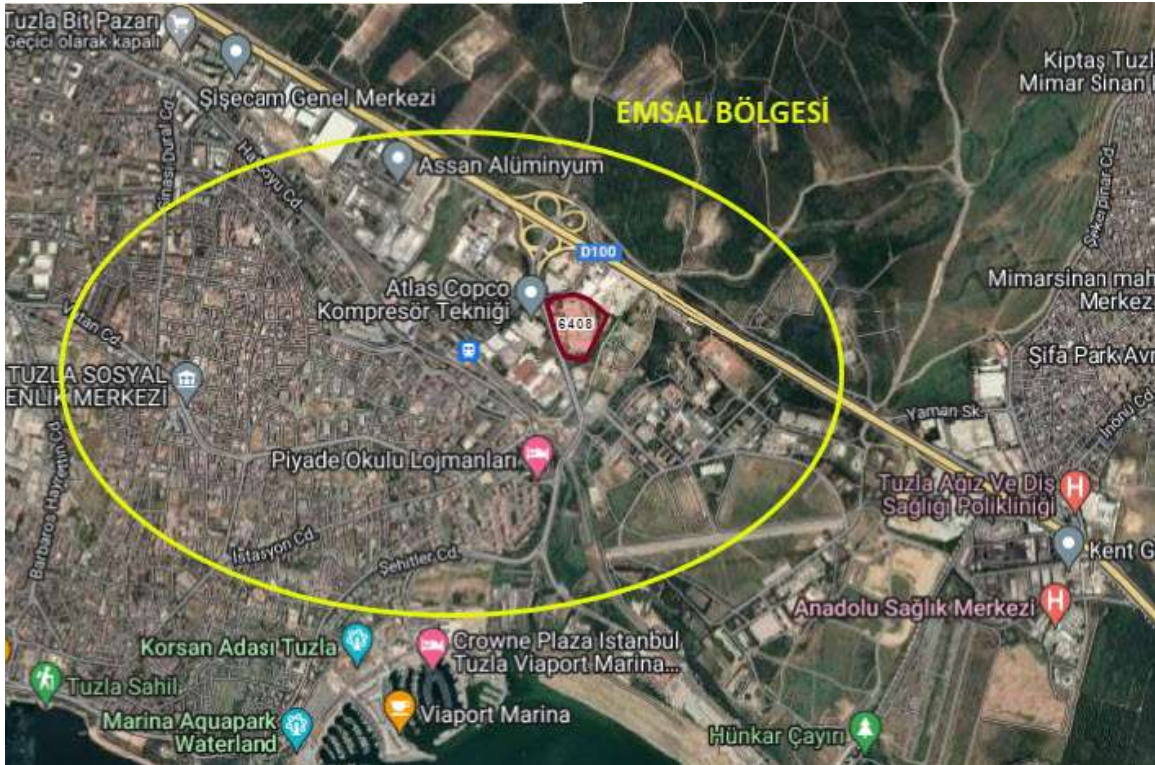
İlgilisi: 0 532 694 85 24

[E:14 Satılık İşyeri] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, cadde üzerinde konumlu, zemin kat 100 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.900.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

İlgilisi: 0 507 234 20 78

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		
Brüt alanı (m ²)	80,00m ²		130,00m ²		90,00m ²		100,00m ²		
Satış fiyatı	3.850.000 TL		6.300.000 TL		4.500.000 TL		4.900.000 TL		
m ² birim fiyatı	48.125 TL		48.462 TL		50.000 TL		49.000 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	15%	+	20%	+	15%	+	15%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	53.900 TL		56.700 TL		56.000 TL		54.880 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>55.370TL/m²</u>								

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



Bölgede Yer Alan Projeler ve Satış Rakamları

-- TUZLA ŞEHİRİYAZ BEŞEVLER Sitesi



Rapora konu projeye yakın proje olup, 30.213 m² arazi içerisinde 18 adet blok ve çeşitli sosyal alanlardan oluşmaktadır. Site içerisinde konut ve ticari alanlar yer almaktadır. Konut tipleri 2+1, 3+1, Dubleks ve Bahçe katları olarak projelendirilmiştir.

Konutlarda akıllı ev teknolojisi, mutfakta granit tezgah, 4'lü Franke ankastre setlidir. Sitede ortak yüzme havuzu, çok amaçlı spor alanı, kafeterya ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Sitedeki daireler ortalama 38.000 TL/m² bedelle satılmakta olup hali hazırda inşaatı bitme seviyesindedir.

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

-- BEYAZ İNCİ KONAKLARI



TAŞINMAZA GÖRE KONUMU

Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 1,70 km mesafedir. 6.405 m² arazi içerisinde 3 adet blok ve sosyal alandan oluşmaktadır. 3 blokta toplam 140 adet, 3+1, 107 m², 110 m² ve 115 m² alanlı 3 tip daireler bulunmaktadır.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, açık-kapalı otopark, çocuk parkı imkanı bulunmaktadır. Sitedeki daireler ortalama 35.000 TL/m² bedelle satılmakta olup hali hazırda inşaatı tamamlanmış durumdadır.

-- Tuzla Çınarlı Bahçe



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 700 m mesafedir. 40.983 m² arazi içerisinde 7 adet blok, anaokulu, market ve çeşitli sosyal alanlardan oluşmaktadır. Site içerisinde konut ve ticari alanlar yer almaktadır. Konut tipleri 1+1, 2+1, 3+1, Dupleks ve Bahçe katları olarak projelendirilmiştir.

Konutlarda akıllı ev teknolojisi, her daire için 4 m² depo alanı, mutfakta 3'lü Franke ankastre setlidir. Sitede ortak yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, kafeterya ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Sitedeki daireler ortalama 49.000 TL/m² bedelle satılmakta olup hali hazırda oturum yapılmaktadır.

---VALİLER SİTESİ



TAŞINMAZA GÖRE KONUMU

Rapora konu projeye yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 1,2 km mesafedir. 5.307 m² arazi içerisinde 6 adet blok ve sosyal alanlardan oluşmaktadır. Site içerisinde konut ve ticari alanlar yer almaktadır. Konut tipleri 3+1, Dupleks ve Bahçe katları olarak projelendirilmiştir.

Konutlarda akıllı ev teknolojisi, yerden ısıtma sistemi, mutfakta 3'lü Franke ankastre setlidir. Sitede açık-kapalı otopark, spor alanı ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Sitedeki daireler ortalama 43.000 TL/m² bedelle satışa çıkmış olup hali hazırda inşaatı devam etmektedir.

Δ Bölgedeki Projeler Hakkında Genel Bilgi

Tuzla bölgesi, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakınlığı, sanayi bölgeleri, tersane bölgesi, marinası ve Kocaeli İli' ne yakınlığı, Askeri Tesis ve çeşitli üniversite kampüsleri ile İstanbul ilinin son dönemlerde hızla gelişen ve tercih edilen ilçeleri arasında yer almaktadır. Çeşitli sosyal imkanlar ve alanların olduğu ilçe içerisinde taşınmazın yer aldığı İstasyon Mahallesi ve çevresi konut yapılaşmasının yoğunlaşması ile çeşitli site konseptlerinin yapıldığı görülmüştür. Yapılan siteler, sosyal alanlar, kullanılan malzeme kalitesi, konumu, manzarası ve site ticari alanlarına göre fiyat olarak değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.

Yapılan araştırmalarda bölgede konsept konut ve ticari projelerinin genellikle apartman tipi olduğu, ancak site içerisinde bahçe kat kullanım durumunun bulunduğu görülmüştür. Hali hazırda devam eden projelerde kullanım alanları ve sosyal imkanlara göre fiyatlar değişiklik gösterebilmektedir.

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

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge, genel itibariyle 5-10 kat konut siteleri tarzında yapılaşmaya sahiptir. Yapılardan denize deniz manzaralı ve ana cadde konumlu konut siteleri genellikle 0-10 yıllık olduğu görülmüştür. Sitelerin hitap ettiği kesim itibariyle yapı kalitesi olarak oldukça iyidir. Bu duruma ilave olarak dünya genelinde yaşanan pandemi süreci de Tuzla bölgesinin sessiz ve tercih edilen bir bölge olmasından kaynaklı değerleri artırmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerde konut birim değeri, site peyzaj alanı, havuzlu site olup olmadığı, siteye ait sosyal alan, manzara durumu, otopark durumu ile ana yola olan mesafesine göre değişiklik göstermektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınarak, parsel üzerine yapılması muhtemel konut ile karşılaştırma yapılmış ve değer takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde yapılması planlanan proje için tarafımıza iletilen ruhsatlardan yapı alanları, otopark ve ulaşım imkanları vs. gibi birçok özellikleri göz önüne alınmış ve bitmesi durumundaki değerleri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

İnşa edilmesi planlanan site 11 adet blok içerisinde 986 adet mesken ve 19 adet işyeri bulunmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmada, benzer konumdaki konutların birim değerleri 40.000-50.000 TL/m² bandında olup, dükkan ise alan ve ön bahçe kullanımına göre 55.000 TL üzerine çıkabildiği görülmüştür. Parsel üzerine yapılması planlanan projede bu durum göz önünde bulundurulmuş ve yapının yeni olacağı da göz önünde bulundurularak taşınmazlara tamamlanması durumundaki değeri takdir edilmiştir.

İlave olarak parselin mevcut hali ile değeri de araştırılmış olup, bölgede konut imarlı benzer kullanım alanına sahip parsellerin alan, altyapı ve ulaşım durumunda göre birim değerleri 15.000-17.000 TL/m² civarındadır. Taşınmazın altyapı imkanları bulunsada, site yapımına hazır hale getirilmesi için yapılacak harcamalarının bulunması göz önüne alınmış ve hali hazır değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, cadde cepheli olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış ve taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir.

ARSA SATIŞ DEĞERİ			
Taşınmaz	Arsa Alanı (m ²)	Birim Satış Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
0 ada 6408 Parsel	53.459,93	₺16.835,04	₺900.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa satış değeri (K.D.V hariç) **900.000.000,00- TL** olarak 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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

Ekspertize konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır. Bu sebeple arsa değerlerine Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet oluşturacak bir yapı bulunmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel proje için harcanan maliyetler arsa değerine yansıtılmıştır.

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

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 içerebilir. 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 gelirin 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 direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda tarafımıza gönderilen proje esasında, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile inşaatın başlamadığı görülmüştür. 48 aylık süreçte 4 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır.

2023 yılı itibariyle projenin ilk yıl %20, ikinci yıl %35, üçüncü yıl %35 ve dördüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür.

Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için 11.500 TL/m², takip eden yıllarda ise %25 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam cironun %2,5'u oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir.

Projenin ilk yıl konut satış oranı %10, ikinci yıl konut satış oranı %30, üçüncü yıl %40, son yıl olan 2026 yılı için ise de %20'lik bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2023 yılı için 47.500 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir.

Ticari gayrimenkullerde ise ilk iki yıl satış olmayacağı, üçüncü yıl %25 dördüncü yıl iste sitenin tamamlanması ile birlikte oluşacak ticari hareketlilikten dolayı %75'lik bir satış oranı ile satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış birim değeri 2023 yılı için 55.000 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir.

Dört yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve Net bugünkü karı hesaplanmıştır. Toplam hasılat üzerinden %50'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerin arsa değerine katkısı %10-15 civarındadır. Kalan %85'lik bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

6408 PARSEL	
Arsa Alanı (m ²)	53.459,93
Emsal Yapılaşma Şartı	1,75
Emsale Esas Alan (m ²)	93.554,88
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	8,56%
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	98.993,10
Satılabilir Ticari Alanı (m ²)	2.569,94
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	101.563,04
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	212.291,08
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	2,50%
Proje Toplam Hasılat	₺7.841.490.335,83
Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺3.564.333.776,93
Arsa Maliyeti (Pazar Yaklaşımı Değeri)	₺900.000.000,00
Proje Toplam Maliyet	₺4.464.333.776,93
Proje Net Kar	₺3.377.156.558,90
Proje Net Bugünkü Kar	₺2.201.907.170,72

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER	
Proje Sonu Toplam Hasılat	₺2.201.907.170,72
Kat Karşılığı Oranı	50,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺1.100.953.585,36
Boş Arsa Değeri (%85)	₺935.810.547,55

Dönemler	1	2	3	4	Toplam
	2023	2024	2025	2026	
Satış Tam. Oranı (Konut)	10%	30%	40%	20%	100,00%
Satılan m ²	9.899,31	29.697,93	39.597,24	19.798,62	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	30%	
m ² Fiyatı	₺47.500,00	₺61.750,00	₺80.275,00	₺104.357,50	
Hasılat	₺470.217.225,00	₺1.833.847.177,50	₺3.178.668.441,00	₺2.066.134.486,65	₺7.548.867.330,15
Satış Tam. Oranı (Ticari)	0%	0%	25%	75%	100,00%
Satılan m ²	0,00	0,00	642,49	1.927,46	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	30%	
m ² Fiyatı	₺55.000,00	₺71.500,00	₺92.950,00	₺120.835,00	
Hasılat	₺0,00	₺0,00	₺59.718.980,75	₺232.904.024,93	₺292.623.005,68
İnşaat Tam. Oranı	20%	35%	35%	10%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	25%	25%	25%	
m ² maliyet	₺11.500,00	₺14.375,00	₺17.968,75	₺22.460,94	
İnşaat Gideri	₺488.269.484,00	₺1.068.089.496,25	₺1.335.111.870,31	₺476.825.667,97	₺3.368.296.518,53
Satış ve Gen. Gid.	₺11.755.430,63	₺45.846.179,44	₺80.959.685,54	₺57.475.962,79	₺196.037.258,40
Net Nakit Akışı	-₺29.807.689,63	₺719.911.501,81	₺1.822.315.865,89	₺1.764.736.880,82	₺4.277.156.558,90
İskonto Kts.	0,23	0,23	0,23	0,23	
Net Bugünkü Değer	-₺24.233.894,00	₺475.848.702,37	₺979.283.240,50	₺771.009.121,85	₺2.201.907.170,72

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2022 yılı indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir. Takip eden yıllarda ise İndirgeme oranının %23 bandında sabit kalacağına kanaat getirilmiştir.

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 dikkate alınmıştır. Ülke genelinde her ne kadar kiralık arsaların değerini amorti etme süresi oldukça uzundur. Buna göre söz konusu parsel için 0,03 (%3) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, takdir edilmemiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **935.810.547,55 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **7.841.490.335,83 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **3.564.333.776,93 TL** olarak tespit edilmiştir. Net bugünkü kar ise **2.201.907.170,72 TL** olarak hesaplanmıştır. Proje bilgileri raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında hazırlanan avan projeye göre yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

İlave olarak bölgede yapılan araştırmalarda, büyük parsellerin küçük parsellere göre konsept proje yapımına elverişli olması, konsept projelerde satış rakamlarının çok yüksek olması durumları da göz önüne alınmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz Arsa vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde yapılaşmanın başlamadığı görülmüştür. Parsel üzerinde yer alması öngörülen proje için 28.09.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları 25.07.2022 tarihinde isim değişikliği ruhsatı olarak güncellenmiş olup yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı parsel üzerinde yer alan önceki yapıya ait olup yapı yıkılmıştır. Ayrıca tapu kaydında yer alan ipotek kaydının taşınmazın değerini finanse etmek amacıyla yapıldığı bilgisi alınmış olup bu durumla ilgili açıklamaların tamamı raporun 6.8 maddesinde belirtilmiştir.

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

Taşınmazın 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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda boş arsadır. Parsel üzerinde daha önceden var olan yapılar yıkılmış olup hafriyatları genel itibariyle kaldırılmıştır. Parselde altyapı çalışmaları başlamıştır. Alınan ruhsatlar rapor ekinde verilmiştir.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” ve (d) “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Bendleri gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde proje olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1 ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkulün arsa değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu bilgisi alınmış olup bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığı kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, Kanlımandıra Mevkii, 6408 nolu parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin tamamlanması durumundaki adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme 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 imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, 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 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 yaklaşımı yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen hali hazır arsa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **900.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Dokuzyüz milyon Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 972.000.000,00-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\$: 25,8231 TL dir.*

Burak Önoğlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı 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 İmar Durumu Belgeleri ve Plan Notları
- Δ İsim Değişikliği Ruhsatları
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri