



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-315

Haziran, 2024



|                                    |                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>                | 27.06.2024                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2024-315                                                                                                                                                                                 |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                              |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 71 parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Kırk Yedi (47) 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 6  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 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 .....                                                       | 10 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                            | 11 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                           | 11 |
| 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 ..... | 11 |
| 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 Deetimler Hakkında Bilgi .....                                 | 11 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....                                       | 11 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 12 |
| 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                                                                         | 13 |
| 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 13 |

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

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                                                      | 21 |
| 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. ....                                         | 21 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 22 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 30 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 31 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                                                                                                             | 31 |
| 6.2 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....                                                                                                                                                                                                     | 31 |
| 6.3 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 31 |
| 6.4 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 31 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                         | 31 |
| 6.6 | 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 .....   | 31 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 31 |
| 6.8 | 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 ..... | 31 |
| 6.9 | 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.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 33 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 33 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 33 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 34 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2024-315 / 27.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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>                                                                       | Ömerli Mahallesi, Ayvalı Çiftliği Caddesi, Kasaba 4. Etap Projesi, A1 Blok, No:80H, 1 nolu bağımsız bölüm.<br>Çekmeköy/İSTANBUL                                                                                                                                                                                     |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 71 parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmaz.                                                                                                                                                                        |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Rapora konu taşınmaz halihazırda sosyal tesis olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel "27.07.2012 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı içerisinde yer almakta, Emsal:0,60 ve 4 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.                                    |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesi Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>                       | <b>Mevcut Durum Değeri</b><br><b>39.745,00 TL</b><br><b>(Otuzdokuzbinyediyüzkırkbeş Türk lirası)</b><br><b>Tamamlanması Durumundaki Değeri;</b><br><b>40.000,00 TL</b><br><b>(Kırkbin Türk lirası)</b>                                                                                                              |
| <u>KDV Dahil (%20) Piyasa Değeri</u>                                                                | <b>47.694,00 TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                            |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713<br>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 değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 27.06.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-315 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 71 parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazın 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 değerlendirme 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 03.06.2024 tarihinde imzalanmıştır.

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

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ 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 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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara 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 : 14.000.000,00 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/Ankara

### 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 : 958.750.000,00-TL  
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı : %37,3  
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. talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi’nde konumlu 1 ada, 71 parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

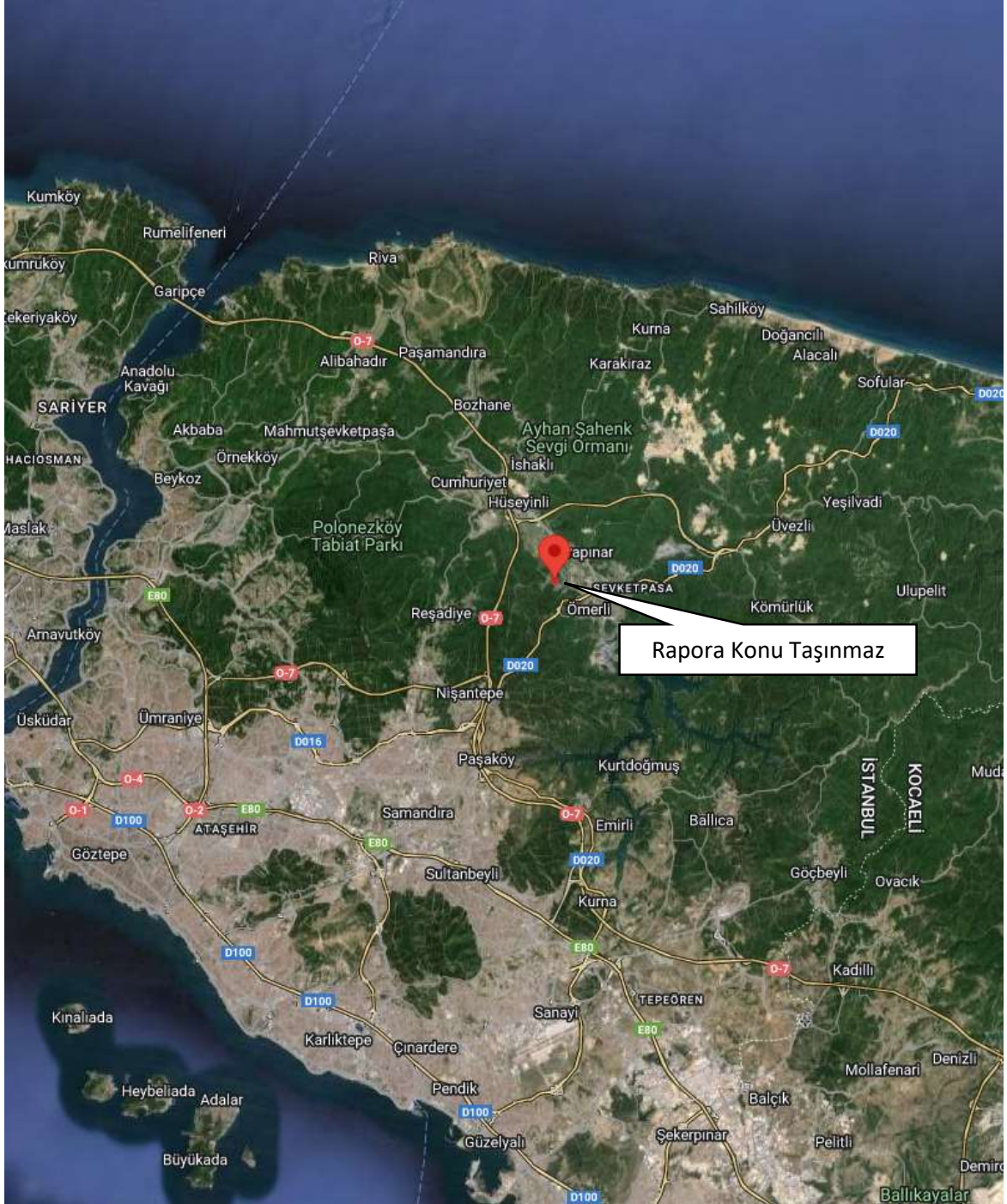
### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında olup 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

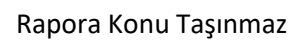
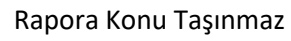
#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, ; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 71 parselde yer alan 1 bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmazın bulunduğu parsel çevresinde kendisi ile benzer nitelikte villa siteleri bulunmaktadır. Bölge üst gelir grubuna hitap eden bir bölgeye sahiptir. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz Kuzey Marmara Otoyolu ve Alemdağ Şile Yoluna yakın konumdadır.



**Koordinatlar :** 41.0901640 – 29.3129870

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



S a y f a 9 | 47

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| Tapu Tablosu                                                                               |          |         |     |        |                             |           |        |       |            |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|-----|--------|-----------------------------|-----------|--------|-------|------------|----------------|
| İl                                                                                         | İlçe     | Mahalle | Ada | Parsel | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Arsa Payı | Vasfı  | BB No | Cilt/Sayfa | Arsa Pay/Payda |
| İstanbul                                                                                   | Çekmeköy | Ömerli  | 1   | 71     | 17.884,13                   | 2.035,00  | Dükkan | 1     | 4/312      | 2035/17884     |
| İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/407) (03.02.2022 - 2756 - Satış İşlemi) |          |         |     |        |                             |           |        |       |            |                |

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde yer alan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

#### Beyan:

- Y.P 09/04/2003 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- Yönetim Planı Değişikliği : 23.10.2017 (15.02.2018 tarih, 2585 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 24.01.2017 (14.03.2017 tarih, 4118 yevmiye)
- Ömerli 56 Ada 7-1 Ada 68-112 Ada 4-113ada1-114 Ada 1 Parseller Ömerli 1 Ada 63-64-65-71-73-74-55 Ada 3-115 Oda 1-4-116 Ada 4-117 Ada 1-2-3-110 Ada 4 112 Ada 8-9-10 Ve 56 Ada 6 Parsellerin Ortak Yeridir 30/12/2002 T 11271 YeV (30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri Ve İşletmeciliği Anonim Şirketi ne devir olunacağına dair belirtme tesisi ) Tarih: - Sayı: - (01.09.2015 tarih, 13938 yevmiye)

### 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 03.02.2022 tarih, 2756 yevmiye numarası ile satış işlemi görmüş olup son durumda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin hisse payı 1/407 olmuştur.

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

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel "27.07.2012 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı içerisinde yer almakta, Emsal:0,60 ve 4 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

Plan Notlarına göre; Ticaret Alanlarında Bu alanlarda iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, fırın, alışveriş merkezleri, otel, motel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restaurant, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik fonksiyonlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve yüksek öğrenim hariç özel eğitim tesisleri gibi yapılar yapılabilir.

a) Uygulama, net alan üzerinden yapılacaktır.

b) Yapılaşma koşulları (emsal ve kat yükseklikleri) planla belirlenmiştir.

c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4 m. olacak şekilde ayrıklı nizam yapı yapılacaktır.

d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

e) ±0.00 kotu ve su basman seviyesi İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarına göre belirlenir.

f) ±0.00 kotu altında iskan edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.

g) İfraz şartları; g-1) 20 m. parsel cephesi ve 1.000 m<sup>2</sup>'den küçük ifraz yapılamaz. g-2) İfraz yoluyla elde edilecek parsellerin kamu eline geçmiş, bir yola cephesinin bulunması şarttır (ifraz yapmak amacıyla irtifak hakkı kurulamaz). g-3) Çıkma sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. g-4) İfraz yoluyla elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

h) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Emsale dahil değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için Çekmeköy Belediyesi'nde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 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 ile ilgili Çekmeköy Belediyesi ve Web Tapu portalı kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesi ve yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmaza ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

| Ruhsat Bilgileri |            |      |              |                       |           |             |
|------------------|------------|------|--------------|-----------------------|-----------|-------------|
| Ada / Parsel     | Tarih      | Sayı | Niteliği     | Ruhsat Türü           | Alanı(m2) | Yapı Sınıfı |
| 1 Ada 71 Parsel  | 27.09.2002 | 376  | Sosyal Tesis | Yeni Yapı(4 Adet B.B. | ₺9.933    | 4/B         |

### **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**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapı denetim işleri İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

### **3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durumu için yapılmıştır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili enerji verimlilik sertifikası bilgisi temin edilememiştir.

#### 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.

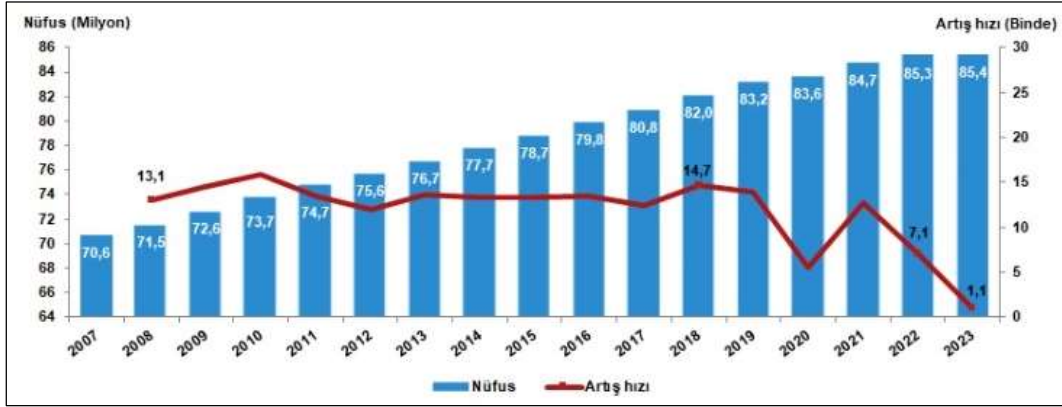
Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki 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.



#### 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;



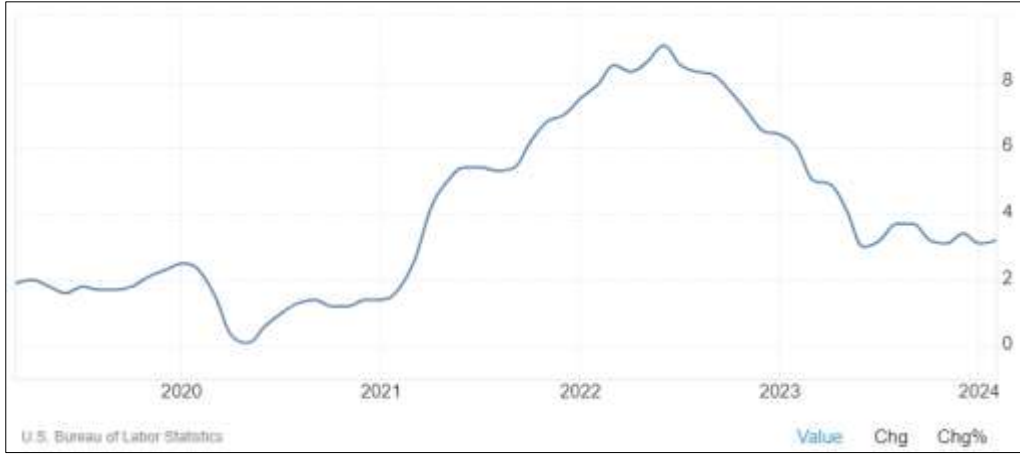
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



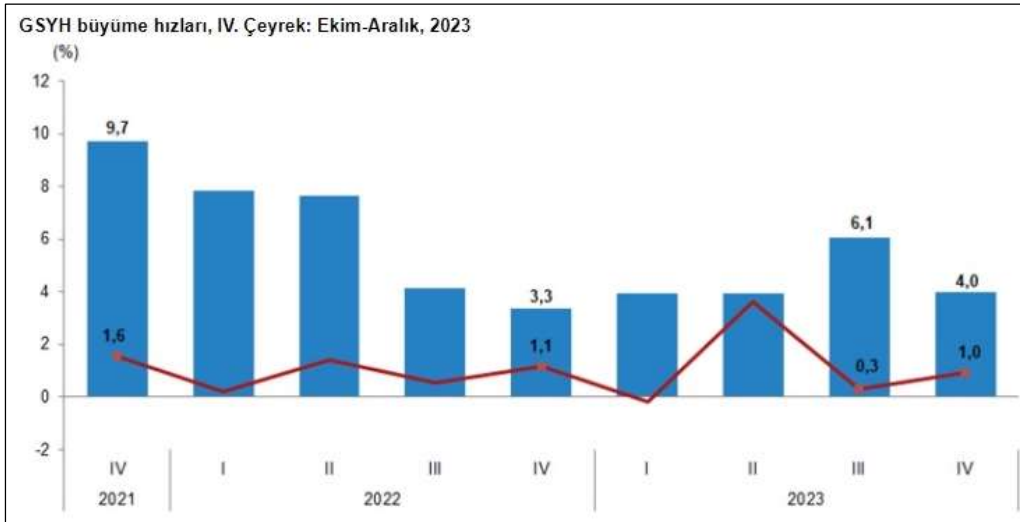
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %4,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,54, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,07 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %43,44 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %94,78 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,20 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %12,76 ile eğitim oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Şubat ayı itibarıyla, 12 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 125 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %4,23, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,96 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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

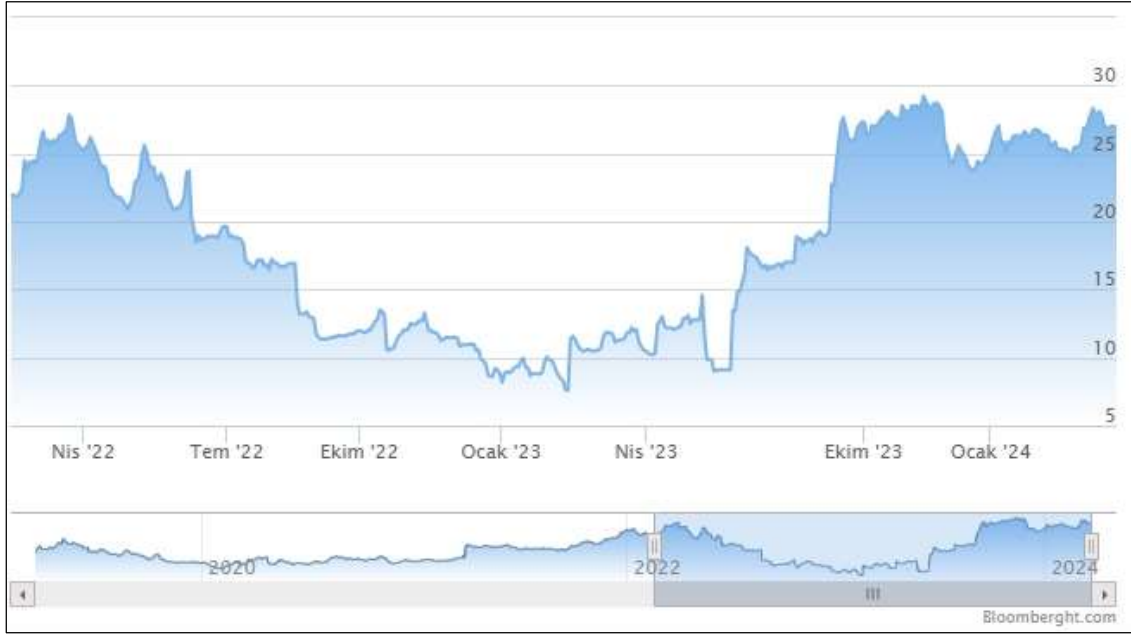


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

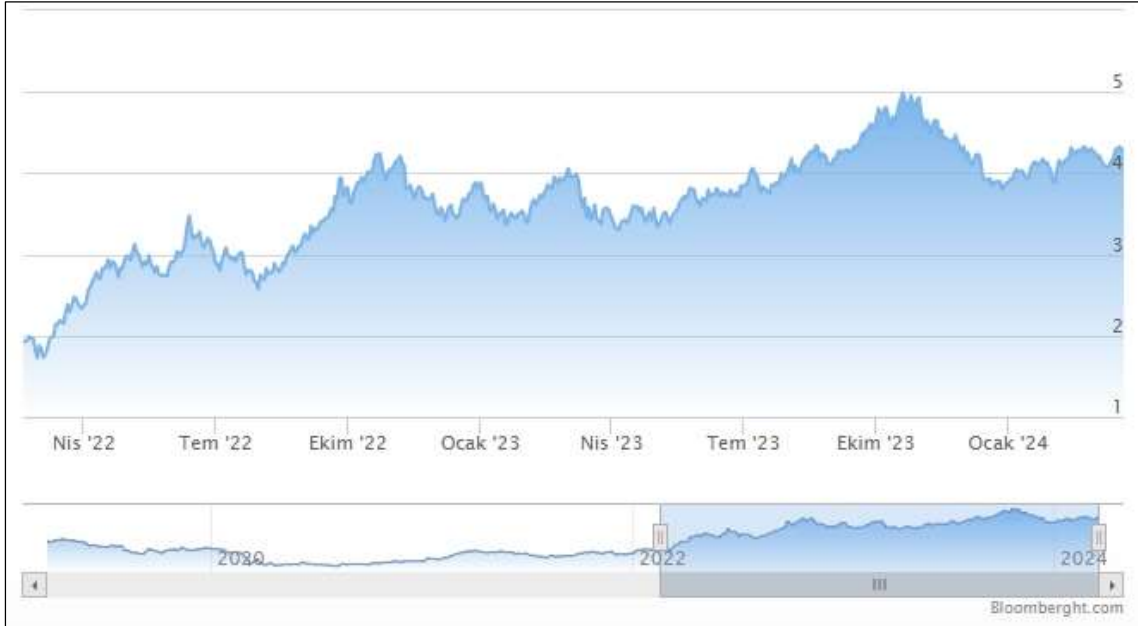
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



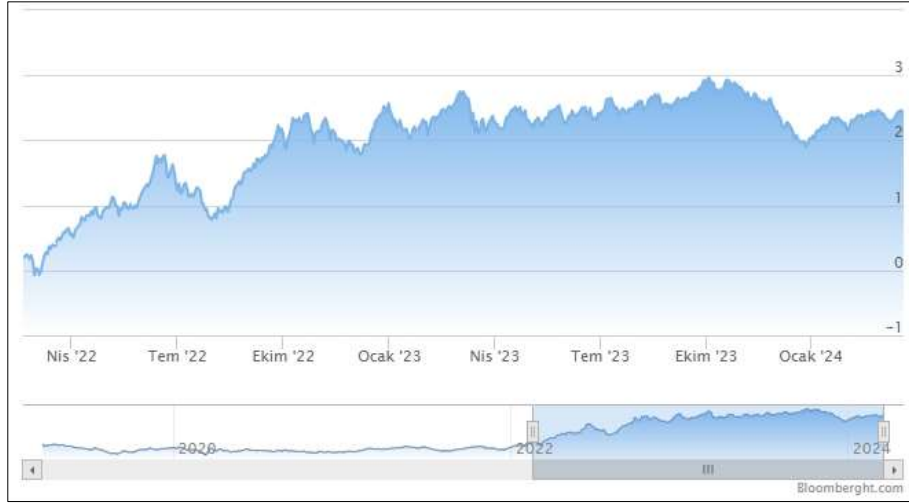
Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil 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. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %26,90 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 devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

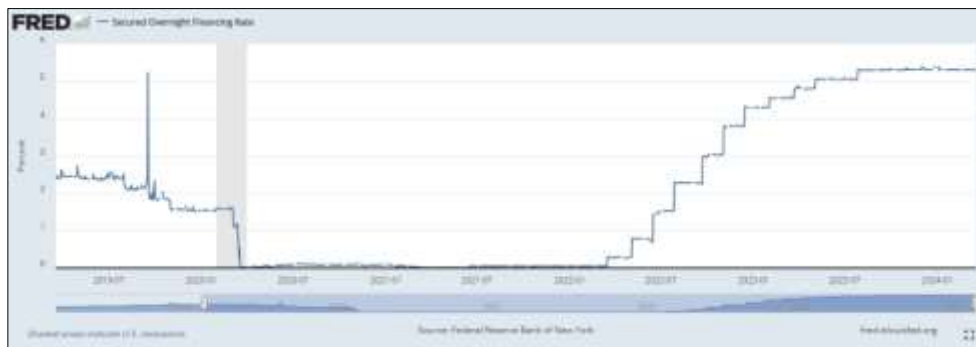


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,41 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

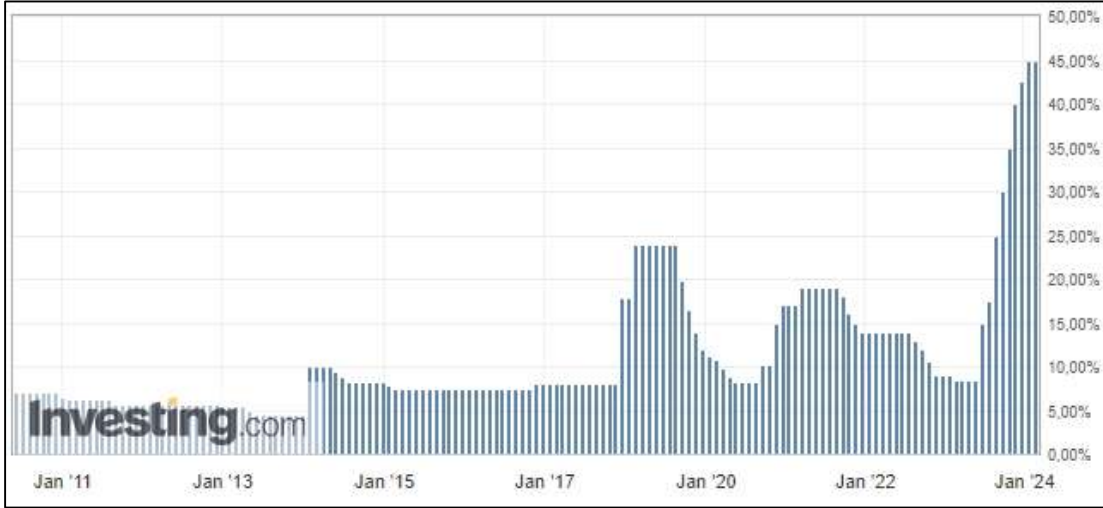
#### Referans Faiz Oran Değişimi;



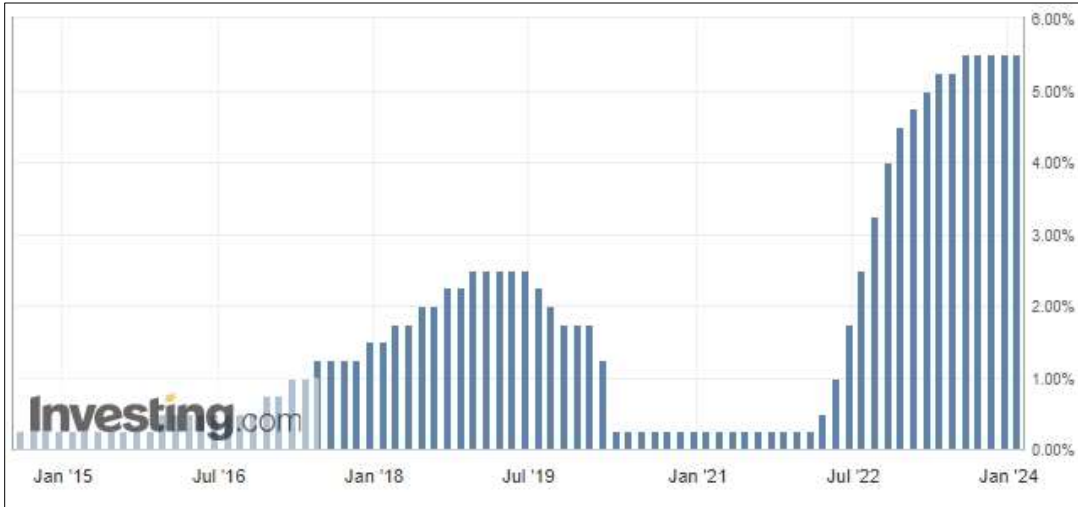
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %46,49 civarındadır.



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 %5,31 seviyesine yükselmiştir.

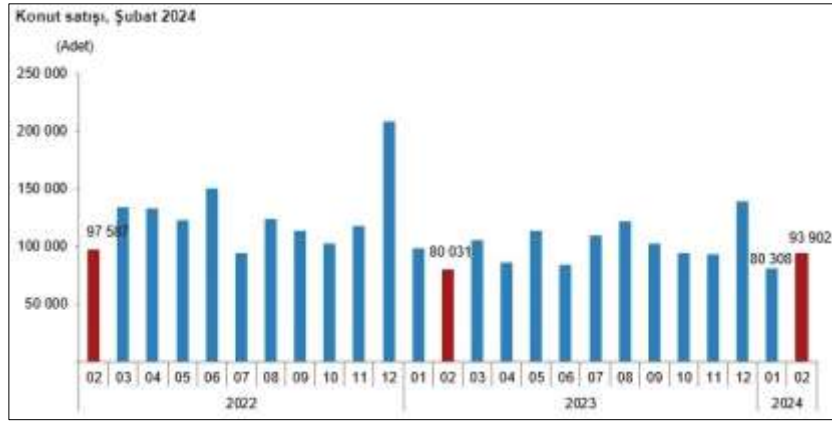
**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %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 itibarı ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %45 seviyesine gelmiştir.



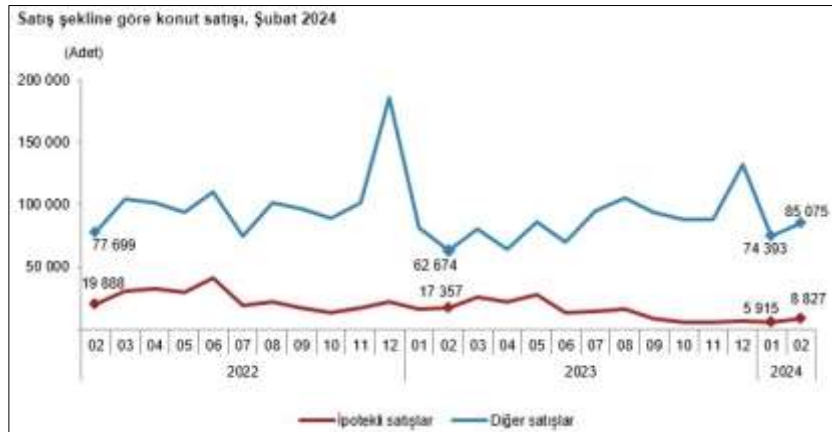
A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 93 bin 902 oldu. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 344 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 300 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 168 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 45 konut ile Tunceli ve 51 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

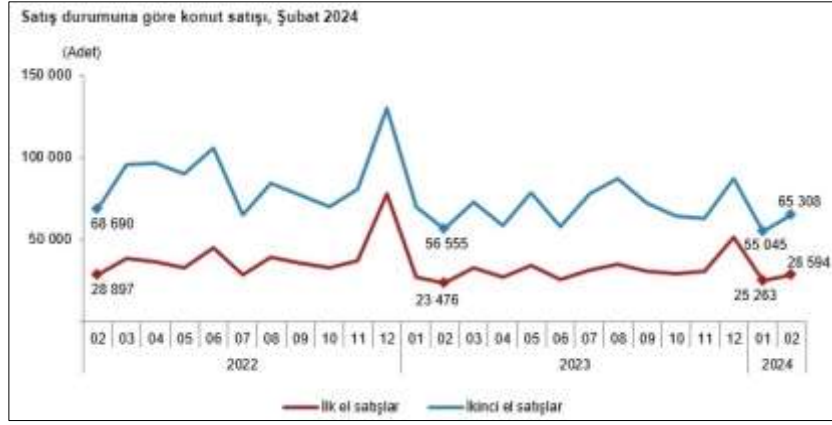


|                                  | Şubat  |        |             | Ocak - Şubat |         |             |
|----------------------------------|--------|--------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2024   | 2023   | Değişim (%) | 2024         | 2023    | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 93 902 | 80 031 | 17,3        | 174 210      | 177 739 | -2,0        |
| İpotekli satış                   | 8 827  | 17 357 | -49,1       | 14 742       | 33 560  | -56,1       |
| Diğer satış                      | 85 075 | 62 674 | 35,7        | 159 468      | 144 179 | 10,6        |
| Satış durumuna göre toplam satış | 93 902 | 80 031 | 17,3        | 174 210      | 177 739 | -2,0        |
| İlk el satış                     | 28 594 | 23 476 | 21,8        | 53 857       | 51 008  | 5,6         |
| İkinci el satış                  | 65 308 | 56 555 | 15,5        | 120 353      | 126 731 | -5,0        |

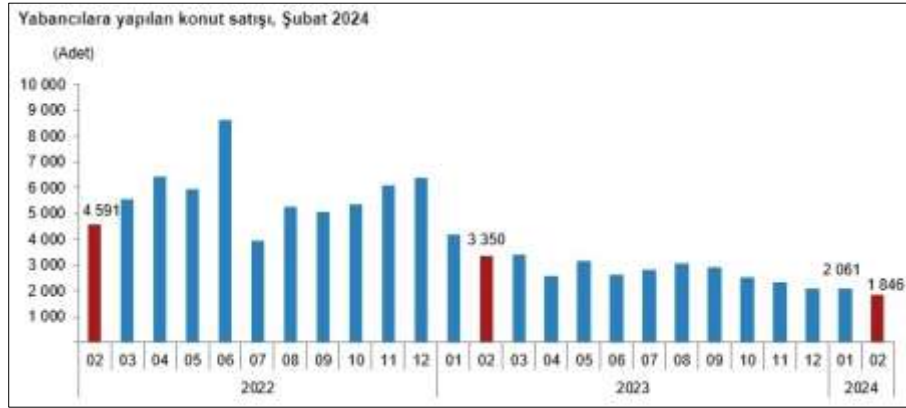
Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 azalışla 174 bin 210 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,1 azalış göstererek 8 bin 827 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,1 azalışla 14 bin 742 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 2 bin 60'ı, Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 3 bin 464'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,7 artarak 85 bin 75 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 artışla 159 bin 468 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 artarak 28 bin 594 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla 53 bin 857 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,5 artış göstererek 65 bin 308 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,5 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 azalışla 120 bin 353 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,9 azalarak bin 846 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 691 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 659 konut satışı ile Sakarya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)

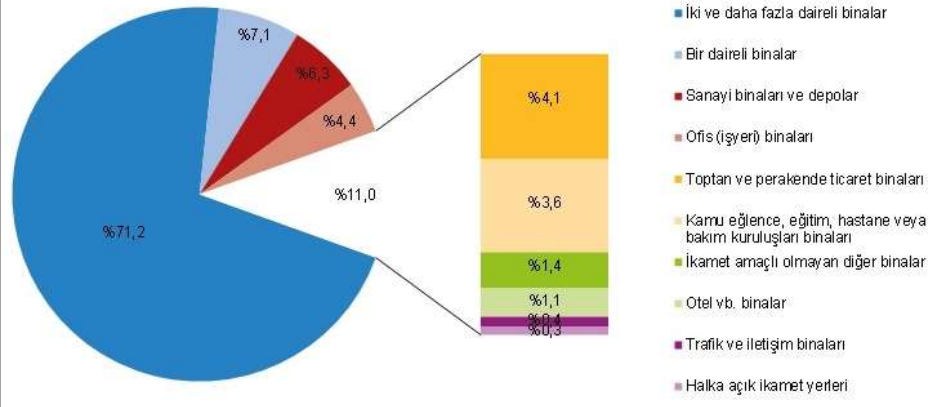


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,9, daire sayısı %16,0 ve yüzölçümü %8,8 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 33,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 12,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 13,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 42,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,3 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, IV. Çeyrek 2023



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %7,0, daire sayısı %8,9 ve yüzölçümü %10,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 37,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 26,8 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



| Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2021-2023 |        |             |                    |              |                    |               |                    |
|------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Yıl                                                  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
| 2021                                                 |        | 92 111      | 18,3               | 626 685      | 4,4                | 127 679 222   | 4,5                |
|                                                      | I      | 20 973      | 12,8               | 159 073      | 2,0                | 33 027 391    | 3,8                |
|                                                      | II     | 18 508      | 27,7               | 120 929      | 5,2                | 24 282 373    | 3,0                |
|                                                      | III    | 21 944      | 4,0                | 138 570      | -9,8               | 28 251 712    | -8,9               |
|                                                      | IV     | 30 686      | 29,7               | 208 113      | 18,6               | 42 117 746    | 17,6               |
| 2022                                                 |        | 99 167      | 7,7                | 642 325      | 2,5                | 129 021 356   | 1,1                |
|                                                      | I      | 22 488      | 7,2                | 155 510      | -2,2               | 30 456 510    | -7,8               |
|                                                      | II     | 22 990      | 24,2               | 149 528      | 23,6               | 29 493 388    | 21,5               |
|                                                      | III    | 22 836      | 4,1                | 137 558      | -0,7               | 27 559 899    | -2,4               |
|                                                      | IV     | 30 853      | 0,5                | 199 729      | -4,0               | 41 511 558    | -1,4               |
| 2023                                                 |        | 86 654      | -12,6              | 533 375      | -17,0              | 107 369 977   | -16,8              |
|                                                      | I      | 20 215      | -10,1              | 126 281      | -18,8              | 25 268 904    | -17,0              |
|                                                      | II     | 18 031      | -21,6              | 107 824      | -27,9              | 21 213 720    | -28,1              |
|                                                      | III    | 19 715      | -13,7              | 117 224      | -14,8              | 23 717 479    | -13,9              |
|                                                      | IV     | 28 693      | -7,0               | 182 046      | -8,9               | 37 169 874    | -10,5              |

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

#### **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:**

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parsel Kasaba 4. Etap projesi 14 adet bloktan oluşmaktadır. Proje içerisinde villalar, dükkanlar sosyal tesis ve idari bina bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bu projesi içerisinde yer alan A1 blok 1 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölüm site sakinleri tarafından sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre bodrum kattan oluşan sosyal tesis içerisinde yönetici odası, mutfak, toplantı odası, ve wc alanları bulunmaktadır. Taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Duvar saten boya ile boyalıdır. Giriş kapısı cam doğramadır. Bağımsız bölüm toplam alanı 432 m<sup>2</sup>'dir.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda sosyal tesis olarak kullanılmakta olup projesine uygun olarak tasarlanmıştır.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın mimari projesiyle yerinde yapılan tespitler arasında bir farklılık bulunmamaktadır ancak yeni yapı ruhsatı üzerinden 5 yıl geçtiği için yapı kullanma izin belgesi düzenlenememektedir. Konu taşınmazın kat mülkiyetine geçmesi ve yapı kullanma izin belgesi alması için yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz sosyal tesis olarak kullanılmaktadır.

## 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 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 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 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, 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 Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesi, Sultan Suyu Caddesinde konumlu 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 4.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 505 986 54 38

**[E:2 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesi, Sultan Suyu Caddesinde konumlu 625 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 28.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 532 726 40 07

**[E:3 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesinde konumlu 60 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 2.730.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 507 000 04 64

**[E:4 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Nişantepe Mahallesinde konumlu 525 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 26.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 505 315 24 84

**[E:5 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesinde konumlu 270 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 11.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 532 724 14 62

**[E:6 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesinde konumlu 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 45.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 532 625 45 24

**[E:7 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesi, Sultan Caddesinde konumlu, 130 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 25.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.  
İlgilisi : 0 533 683 42 61

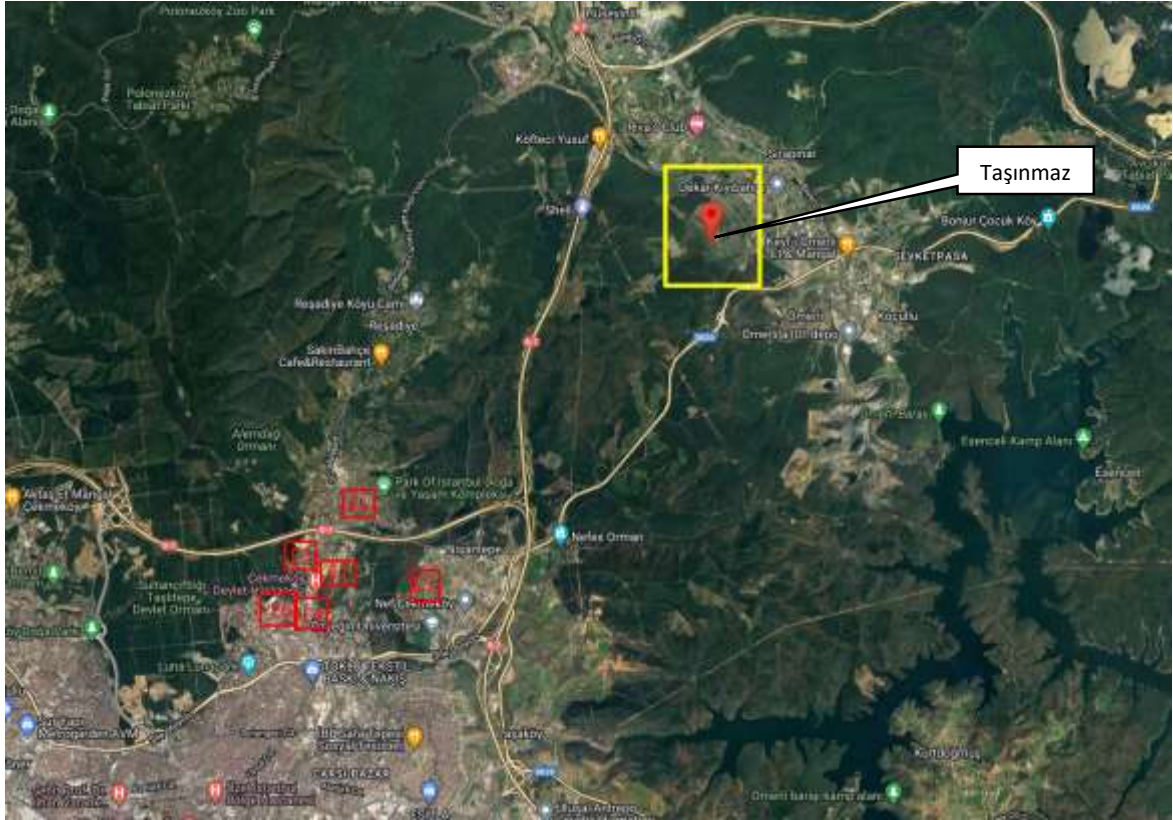
**[E:8 Kiralık Dükkan]** ] Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesinde konumlu, 440 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 60.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.  
İlgilisi : 0 537 299 50 57

**[E:9 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesi, Sultan Caddesinde konumlu, 800 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 150.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.  
İlgilisi : 0 532 384 23 86

**[E:10 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesi, Reşadiye Caddesinde konumlu, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 13.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.  
İlgilisi : 0 544 554 23 53

**[E:11 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın Çatalmeşe Mahallesi, Reşadiye Caddesinde konumlu, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 30.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.  
İlgilisi : 0 532 162 49 56

### **Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, kullanım alanı, bulunduğu lokasyon, ticari kabiliyeti ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmazlar incelenmiştir. Raporla konu taşınmazın mevcut durumu, kullanım alanı, yapı kalitesi ve bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak birim değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda site içerisinde ve sosyal tesisi olarak kullanılmasından dolayı belirli kesime hizmet vermektedir. Bu durumda taşınmazın değerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılar ile yapılan görüşmede taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5-10 aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Krokide emsal konumları işaretlenmiştir. Raporla konu taşınmaz emsaller ile her ne kadar benzer konum özelliklerine sahip olsa da bulundukları cadde ve sokakların ticari hareketliliği kıyaslanarak konum şerefiyesi uygulanmıştır.

İstisnai durumlar haricinde gayrimenkul sektörü genelinde kullanım alanı daha küçük olan taşınmazların daha kolay pazarlandığı ve birim kullanım alanı fazla olan taşınmazlara göre yüksek olduğu bilinmektedir. Bu durum dikkate alınarak kullanım şerefiyesi satırında gerekli fiyat düzeltmeleri yapılmıştır.

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU    |                |   |               |   |              |   |               |   |               |   |               |   |
|---------------------------|----------------|---|---------------|---|--------------|---|---------------|---|---------------|---|---------------|---|
| İçerik                    | Emsal 1        |   | Emsal 2       |   | Emsal 3      |   | Emsal 4       |   | Emsal 5       |   | Emsal 6       |   |
| Brüt alanı (m²)           | 120,00m²       |   | 625,00m²      |   | 60,00m²      |   | 525,00m²      |   | 270,00m²      |   | 1.000,00m²    |   |
| Satış fiyatı              | 4.950.000,00m² |   | 28.500.000 TL |   | 2.730.000 TL |   | 26.500.000 TL |   | 11.500.000 TL |   | 45.000.000 TL |   |
| m² birim fiyatı           | 41.250 TL      |   | 45.600 TL     |   | 45.500 TL    |   | 50.476 TL     |   | 42.593 TL     |   | 45.000 TL     |   |
| Pazarlık                  | 7%             | - | 10%           | - | 7%           | - | 10%           | - | 7%            | - | 10%           | - |
| Konum şerefiyesi          | 10%            | + | 5%            | + | 10%          | + | 5%            | + | 5%            | + | 5%            | + |
| Kullanım Amacı şerefiyesi | 10%            | - | 10%           | - | 10%          | - | 10%           | - | 10%           | - | 10%           | - |
| Alan şerefiyesi           | 10%            | - | 0%            | + | 15%          | - | 0%            | + | 5%            | - | 5%            | + |
| İndirgenmiş birim fiyat   | 34.238 TL      |   | 38.760 TL     |   | 35.490 TL    |   | 42.905 TL     |   | 35.352 TL     |   | 40.500 TL     |   |
| Ortalama Birim fiyat      | 37.874TL/m²    |   |               |   |              |   |               |   |               |   |               |   |

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan emsal araştırması ile elde edilen veriler emsal düzeltme tablosunda düzenlenmiştir. Konu taşınmaz site içerisinde olması, çevresinde üst gelir grubuna hitap eden projelerin bulunması ve tercih edilen bir bölge de konumlu olmasından dolayı emsallere göre avantajlıdır. Emsal düzeltme tablosunda +%5 ila +%10 arasında konum şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz dükkan niteliğinde olsa da mevcutta sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Sosyal tesis konu parsel içerisindeki proje sakinleri kullandığı için belirli bir kitleye hitap etmektedir. Emsal düzeltme tablosunda da kullanım amacı şerefiyesinde -%10 indirim yapılmıştır. Ayrıca konu taşınmazın yüzölçümü göz önünde bulundurularak yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olan emsalin alan şerefiyesine – şerefiye, büyük olan emsalin alan şerefiyesine + şerefiye uygulanmıştır.

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU           |                      |   |                      |   |                      |   |                     |   |                      |   |
|----------------------------------|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|
| İçerik                           | Emsal 7              |   | Emsal 8              |   | Emsal 9              |   | Emsal 10            |   | Emsal 11             |   |
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | 130,00m <sup>2</sup> |   | 440,00m <sup>2</sup> |   | 800,00m <sup>2</sup> |   | 70,00m <sup>2</sup> |   | 250,00m <sup>2</sup> |   |
| Aylık Kira fiyatı                | ₺25.000,00           |   | ₺60.000,00           |   | ₺150.000,00          |   | ₺13.000,00          |   | ₺30.000,00           |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı      | ₺192,31              |   | ₺136,36              |   | ₺187,50              |   | ₺185,71             |   | ₺120,00              |   |
| Pazarlık                         | 7%                   | - | 7%                   | - | 7%                   | - | 7%                  | - | 7%                   | - |
| Konum Şerefiyesi                 | 10%                  | + | 10%                  | + | 5%                   | + | 10%                 | - | 20%                  | + |
| Alan Şerefiyesi                  | 5%                   | - | 0%                   | - | 5%                   | + | 10%                 | - | 5%                   | - |
| Kullanım Amacı Şerefiyesi        | 10%                  | - | 10%                  | - | 10%                  | - | 10%                 | - | 10%                  | - |
| İndirgenmiş birim fiyat          | ₺169,23              |   | ₺126,82              |   | ₺174,38              |   | ₺117,00             |   | ₺117,60              |   |
| Ortalama Birim fiyat             | 141TL/m <sup>2</sup> |   |                      |   |                      |   |                     |   |                      |   |

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmaz ile ilgili her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmazın birim değeri 37.874 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz hisseli olmasından dolayı hisse değeri de belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazın yapı kullanma izin belgesi almaması ve kat mülkiyetine geçilmediği için tamamlanma oranı %99 olarak kabul edilmiştir. Mevcut durum değeri de ayrıca takdir edilmiştir.

| Mevcut Durum Değeri(Hisse Değeri) |        |                |                                  |                                  |                  |                    |
|-----------------------------------|--------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------|--------------------|
| Blok                              | Kat    | Bağımsız Bölüm | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Tamamlanma Oranı | Piyasa Değeri (TL) |
| A1                                | Bodrum | 1              | 1,06                             | ₺37.874                          | 99%              | ₺39.744,98         |

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazın mevcut durumundaki İş GYO A.Ş. hisse değeri (K.D.V hariç) **39.745,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

| Tamamlanması Durumundaki Değeri (Hisse Değeri) |        |                |                                  |                 |            |                                  |                    |
|------------------------------------------------|--------|----------------|----------------------------------|-----------------|------------|----------------------------------|--------------------|
| Blok                                           | Kat    | Bağımsız Bölüm | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Hisse Pay/Payda | Hisse Payı | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Piyasa Değeri (TL) |
| A1                                             | Bodrum | 1              | 432,00                           | 1/407           | 1,06       | ₺37.874                          | ₺40.000,00         |

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazın tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. hisse değeri (K.D.V hariç) **40.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir

| Tamamlanması Durumundaki Değeri |        |                |                                  |                                  |                       |
|---------------------------------|--------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Blok                            | Kat    | Bağımsız Bölüm | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Piyasa Değeri (TL)    |
| A1                              | Bodrum | 1              | 432,00                           | ₺37.874                          | ₺16.361.568,00        |
| Düzeltilmiş Değer               |        |                |                                  |                                  | <b>₺16.362.000,00</b> |

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazın tamamlanması durumundaki toplam piyasa değeri (K.D.V hariç) **16.362.000,00 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 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

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği kazanmış iş yeridir. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak arsa değerinin tespitine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazın bağımsız bölüm niteliği kazanmış bir gayrimenkul olması nedeni ile yapı değeri tespiti yapılmamıştır.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği kazanmış bir gayrimenkul olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

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

(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 gelirine 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**

Değerleme aşamasında 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**

Değerleme konusu gayrimenkul 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 benzer işyerleri için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 25 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre bölgedeki işyerleri için kapitalizasyon oranı 0,045 (%4,5) olarak belirlenmiştir.

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmaz için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 22 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir.

| Kat        | Alanı (m2) | Birim Kira Değeri (TL/m2) | Aylık Kira Değeri | Yıllık Kira Değeri | Kapitalizasyon Oranı | Piyasa Değeri   |
|------------|------------|---------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| Bodrum Kat | 432,00     | 141,00 ₺                  | 60.912,00 ₺       | 730.944,00 ₺       | 0,045                | 16.243.200,00 ₺ |
| Toplam     |            |                           | 60.912,00         | 730.944,00         |                      | 16.243.000,00 ₺ |

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak **16.243.000,00 TL** değer takdir edilmiştir

**5.4 Diğer Tespit ve Analizler****Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre dükkanların kira birim değerlerinin cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre 100-150 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu pazar yaklaşımı başlığı altında verilen emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Rapora konu taşınmazın konumlandığı proje, iç yapı özellikleri dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve aylık **141 TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdirinde bulunulmuştur. Nihai olarak taşınmazın aylık kira bedeli **60.912 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Taşınmazın niteliği bakımından kat karşılığı ve hasılat paylaşımı işlemlerine konu olmayacağından bu yönde bir çalışma yapılmamıştır.

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

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durum değerinin tespiti için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

**Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda bağımsız bölüm niteliği kazanmış işyeridir. Taşınmaz için raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı başlıkları altında ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Bu yaklaşımlar neticesinde elde edilen sonuçların uyumlu olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı başlığı altında yeterli sayıda emsal taşınmaza ulaşılmış olup pazar yaklaşımı ile elde edilen sonuç nihai değer olarak esas alınmıştır.

### **6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi**

#### **Δ Olumlu Özellikler**

- Taşınmazın bakımlı olması

#### **Δ Olumsuz Özellikler**

- Kullanım alanının büyük olması nedeni ile alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Site içerisinde yer alması dolayısıyla reklam kabiliyetinin sınırlı olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin olmaması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olması,

#### **Δ Fırsatlar**

- -

#### **Δ Tehditler**

- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın devam etme olasılığı

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

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

### **6.4 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 herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı tespit edilmiştir ancak, taşınmaz için alınan yeni yapı ruhsatı üzerinden 5 yıl geçtiği için yapı kullanma izin belgesi düzenlenememektedir. Konu taşınmazın kat mülkiyetine geçmesi ve yapı kullanma izin belgesi alması için yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir.

### **6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir. Söz konusu takyidatlar taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır.

### **6.6 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.

### **6.7 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 işyeri olarak kullanılmaktadır.

### **6.8 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 taşınmaz ile ilgili herhangi bir üst hakkı bulunmamaktadır.

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

#### **6.9 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**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (c) bendi “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.”

A-1 Blok 1 numaralı bağımsız bölümde İŞ GYO A.Ş. hissesi üzerinde bulunan takyidatlar kısıtlayıcı nitelikte olmayıp, hisselerin “Proje” portföyünde bulunmasında bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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.”

(ç) bendi (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.

(d) bendi Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Yukarıda atıfta bulunulan ilgili tebliğ maddeleri değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulu olup, ana taşınmaz niteliği “arsa”dır. Yapı kullanma izin belgesi alıp, kat mülkiyeti kuruluncaya kadar niteliğinin arsa olarak kalacak olması nedeni ile “Proje” kapsamında değerlendirilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alabilmesi için ruhsat yenilemesi yapması gerektiği düşünülmektedir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 71 parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazın 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, 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 gerekçesiyle pazar yaklaşımından elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla İş GYO A.Ş. hisse değeri şu şekildedir;

Mevcut Durum Değeri;

Rakamla; **39.745,00 TL** ve Yazıyla **Otuzdokuzbinyediyüzkırkbeş Türk lirası**'dır

Tamamlanması Durumundaki Değeri;

Rakamla; **40.000,00 TL** ve Yazıyla **Kırkbin Türk lirası**'dır

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.*

| <u>Değerleme Uzmanı</u>              | <u>Değerleme Uzmanı</u>                                   | <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>              |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Burak BARIŞ<br>SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<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 Belgesi,

Δ İmar Durumu, Diğer Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri