

DEĞERLEME RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LİTUS Projesi

Üsküdar/İSTANBUL

Rapor No : 2024/1413

Rapor Tarihi : 28 Haziran 2024

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 03 Haziran 2024 -001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli / Tam Mülkiyet
Değerleme Tarihi	: 26 Haziran 2024
Rapor Tarihi	: 28 Haziran 2024
Rapor No	: 2024/1413
Değerleme Konusu	Burhaniye Mahallesi, Yunus Emre Sokak Litus Sitesi
Gayrimenkullerin Adresi	: B,C,D,E,F,G bloklar No:22B, 22C, 22D, 22E, 22F, 22G, Üsküdar/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 pafta, 725 ada içerisindeki "A Blok 6 Katlı Betonarme İşyeri , B, G, Blok 6'Şar Katlı Betonarme Apartman , C, D, E Ve F Blok 7'Şer Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsası" vasıflı 213 parselde kayıtlı 79 adet bağımsız bölüm ile 212 no'lu parsel İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.1/2 (bazı bağımsız bölümlerde tam mülkiyet, Bkz. rapor
Sahibi	: tapu kayıtları bölümü) Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.1/2
Toplam Satılabilir Alan	: 25.316,86 m ² m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazlardaki İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Toplam Pazar Değeri	3.582.335.000	108.883.000,-USD
İş GYO Hissesi Pazar Değeri	2.124.556.500	64.574.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI.....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	35
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	44
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	47

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazlardaki İŞ GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar:

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

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

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.06.2024 tarihinde, 2024/1413 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Barış METEKOĞLU ile 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Mehmet AYIKDIR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.06.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.06.2024 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 03.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.

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

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

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

2.

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

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

3.

Talep Tarihi : 15 Kasım 2021 – 012
Ekspertiz Tarihi : 22 Aralık 2021
Rapor Tarihi : 27 Aralık 2021
Rapor No : 2021/6760
Raporu Hazırlayanlar : Taşkın PUYAN / İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 405206
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	171.677.500,-TL
Projenin tamamlanması durumunda İŞ GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	597.377.500,-TL

3. BÖLÜM **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

3.1 **Şirketi tanıtıcı bilgiler**

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / ANKARA
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

3.2 **Müşteriyi tanıtıcı bilgiler**

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (850) 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAYI	: % 37,3
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

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

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim : Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Üsküdar
MAHALLESİ	: Burhaniye
MEVKİİ	: Tunuslu Mahmut Paşa
PAFTA NO	: 212
ADA NO	: 725
PARSEL NO	: 213
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: A Blok 6 Katlı Betonarme İşyeri , B, G, Blok 6'Şar Katlı : Betonarme Apartman , C, D, E Ve F Blok 7'Şer Katlı : Betonarme Apartmanlar Ve Arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 16.147,37 m ²
YEVMIYE NO	: 31576
TAPU TARİHİ	: 18.08.2023

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Not: Rapora konu bağımsız bölümlerin bir bölümü hisseli olup bir bölümü ise tam mülkiyetlidir. Detayları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	İŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	ARSA		CİLT NO	SAYFA NO
					PAY	PAYDA		
B	1	1. Bodrum	Konut	1/2	14287	1614737	20	1949
B	3	1. Bodrum	Konut	1/2	8657	1614737	20	1951
B	4	Zemin	Konut	1/2	13164	1614737	20	1952
B	5	Zemin	Konut	1/2	14312	1614737	20	1953
B	6	Zemin	Konut	1/2	14629	1614737	20	1954
B	7	1.Normal	Konut	1/2	13283	1614737	20	1955
B	8	1.Normal	Konut	1/2	14438	1614737	20	1956
B	10	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	17553	1614737	20	1958
B	11	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	17151	1614737	20	1959
B	12	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	22295	1614737	20	1960
B	13	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	23224	1614737	20	1961

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	İŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	ARSA		CİLT NO	SAYFA NO
					PAY	PAYDA		
C	1	1. Bodrum	Konut	1/2	11979	1614737	20	1962
C	3	1. Bodrum	Konut	1/2	8685	1614737	20	1964
C	4	1. Bodrum	Konut	1/2	13203	1614737	20	1965
C	5	Zemin	Konut	1/2	13068	1614737	20	1966
C	7	Zemin	Konut	1/2	13321	1614737	20	1968
C	8	Zemin	Konut	1/2	13187	1614737	20	1969
C	9	1.Normal	Konut	1/2	14629	1614737	20	1970
C	10	1.Normal	Konut	1/2	13439	1614737	20	1971
C	11	1.Normal	Konut	1/2	13306	1614737	20	1972
C	13	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	17389	1614737	20	1974
C	14	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	17628	1614737	20	1975
C	15	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	21123	1614737	20	1976
C	16	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	23776	1614737	20	1977

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	İŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	ARSA		CİLT NO	SAYFA NO
					PAY	PAYDA		
D	1	1. Bodrum	Konut	1/2	12118	1614737	20	1978
D	4	Zemin	Konut	1/2	13068	1614737	20	1981
D	5	Zemin	Konut	1/2	13025	1614737	20	1982
D	6	Zemin	Konut	1/2	15030	1614737	20	1983
D	7	1.Normal	Konut	1/2	13187	1614737	20	1984
D	8	1.Normal	Konut	1/2	13143	1614737	20	1985
D	10	2.Normal	Konut	1/2	13306	1614737	21	1987

D	11	2.Normal	Konut	1/2	13261	1614737	21	1988
D	13	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	17945	1614737	21	1990
D	14	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	17547	1614737	21	1991
D	15	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	23954	1614737	21	1992
D	16	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	20955	1614737	21	1993

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	İş GYO A.Ş. HİSSESİ	ARSA		CİLT NO	SAYFA NO
					PAY	PAYDA		
E	1	1. Bodrum	Konut	1/2	10629	1614737	21	1994
E	2	1. Bodrum	Konut	1/2	13272	1614737	21	1995
E	3	1. Bodrum	Konut	1/2	14333	1614737	21	1996
E	4	Zemin	Konut	1/2	11208	1614737	21	1997
E	5	Zemin	Konut	1/2	11113	1614737	21	1998
E	6	Zemin	Konut	1/2	11113	1614737	21	1999
E	7	Zemin	Konut	1/2	11208	1614737	21	2000
E	8	1.Normal	Konut	1/2	11303	1614737	21	2001
E	11	1.Normal	Konut	1/2	11303	1614737	21	2004
E	15	2.Normal	Konut	1/2	11398	1614737	21	2008
E	16	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	20525	1614737	21	2009
E	17	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	22613	1614737	21	2010
E	18	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	23657	1614737	21	2011
E	19	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	20700	1614737	21	2012

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	İş GYO A.Ş. HİSSESİ	ARSA		CİLT NO	SAYFA NO
					PAY	PAYDA		
F	1	1. Bodrum	Konut	Tam	12343	1614737	21	2013
F	3	1. Bodrum	Konut	Tam	14300	1614737	21	2015
F	4	Zemin	Konut	Tam	10828	1614737	21	2016
F	6	Zemin	Konut	1/2	11018	1614737	21	2018
F	7	Zemin	Konut	Tam	11208	1614737	21	2019
F	8	1.Normal	Konut	Tam	10923	1614737	21	2020
F	9	1.Normal	Konut	½	11303	1614737	21	2021
F	11	1.Normal	Konut	Tam	11303	1614737	21	2023
F	12	1.Normal	Konut	Tam	11018	1614737	21	2024
F	14	2.Normal	Konut	1/2	11873	1614737	21	2026
F	15	2.Normal	Konut	Tam	11398	1614737	21	2027
F	16	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	Tam	20177	1614737	21	2028
F	17	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	20874	1614737	21	2029
F	18	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	1/2	20700	1614737	21	2030
F	19	3.Normal	Çatı Arası Piyesli Konut	Tam	20351	1614737	21	2031

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	İŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	ARSA		CİLT NO	SAYFA NO
					PAY	PAYDA		
G	1	1. Bodrum	Konut	Tam	11980	1614737	21	2032
G	3	1. Bodrum	Konut	1/2	10182	1614737	21	2034
G	4	Zemin	Konut	Tam	10353	1614737	21	2035
G	5	Zemin	Konut	Tam	10543	1614737	21	2036
G	6	Zemin	Konut	1/2	10828	1614737	21	2037
G	7	Zemin	Konut	1/2	10733	1614737	21	2038
G	8	1.Normal	Konut	Tam	10448	1614737	21	2039
G	9	1.Normal	Konut	Tam	10638	1614737	21	2040
G	10	1.Normal	Konut	1/2	10923	1614737	21	2041
G	11	1.Normal	Konut	1/2	10828	1614737	21	2042
G	12	1.Normal	Konut	Tam	19134	1614737	21	2043
G	13	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	Tam	19395	1614737	21	2044
G	14	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	20874	1614737	21	2045
G	15	2.Normal	Çatı Arası Piyasli Konut	1/2	20700	1614737	21	2046

SAHİBİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.1/2
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Üsküdar
MAHALLESİ	:	Burhaniye
MEVKİİ	:	Tunuslu Mahmut Paşa
PAFTA NO	:	212
ADA NO	:	725
PARSEL NO	:	212
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Hamam kalıntısı ve kültürel tesis alanı
YÜZÖLÇÜMÜ	:	975,26 m ²
YEVMIYE NO	:	14467
TAPU TARİHİ	:	17.04.2023

4.1.2 **İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler**

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 31.05.2024 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamış olup 213 parsel üzerindeki değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek aşağıdaki notlar bulunmaktadır. 212 parsel üzerindeki notlarda ayrıca belirtilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Doğal Sit – Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanıdır. (Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı) (28.05.2024 tarih ve 17903 yevmiye no ile)
- KM çevrilmiştir. (01.03.2024 tarih ve 7819)
- Yönetim Planı : 28/07/2023 (18.08.2023 tarih ve 31576 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Kapı no:15) (03.02.2021 tarih ve 3142 yevmiye no ile)

212 parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Doğal Sit – Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanıdır. (Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı) (28.05.2024 tarih ve 17903 yevmiye no ile)
- 1 derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (26.07.2021 tarih ve 21770 yevmiye no ile)
- 3 derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (12.03.2021 tarih ve 3142 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Kapı no:15) (03.02.2021 tarih ve 3142 yevmiye no ile)
- İş bu parseldeki 18.yy sonuna tarihlendirilebilecek köşk hamamına ait olduğu tahmin edilen kalıntı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (04.05.2011 tarih ve 7604)

4.1.3 **İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler**

Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 16.05.2024 tarihli resmi imar durumu yazısına göre rapor konusu taşınmaz;

04.10.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın 13.11.2020 ve 09.04.2021 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Üsküdar ilçesi Büyük ve Küçük Çamlıca Plan Bölgesindeki Muhtelif parsellere ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan değişikliğinde ve 17.10.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde; kısmen TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda Yençok: 9,5 m (3 kat) irtifada orta yoğunluklu konut alanında, kısmen TAKS: 0,15 yapılanma koşulunda Yençok: 12,5 m (4 kat) irtifada yüksek yoğunluklu konut alanında, kısmen de TAKS: 0,15 KAKS: 0,40 yapılanma koşullarında, Yençok. 9,5 m (3 kat) irtifada yönetici merkez alanında kalmaktadır. 725 ada 213 parselin komşuluğunda eski eser olduğundan, İstanbul VI nolu K.V.K. Bölge Kurulundan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

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

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
B	16.04.2021 / 4-24/1	12	6.532,45	III-B
C	16.04.2021 / 4-24/2	15	9.286,67	IV-A
D	16.04.2021 / 4-24/3	15	8.316,53	IV-A
E	16.04.2021 / 4-24/4	18	7.876,52	IV-A
F	16.04.2021 / 4-24/5	18	6.293,26	III-B
G	16.04.2021 / 4-24/5	14	5.588,22	III-B
GENEL TOPLAM		92	43.893,65	

13

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
B	29.11.2021 / 11-39/1	12	6.532,45	III-B
C	29.11.2021 / 11-39/2	15	9.286,67	IV-A
D	29.11.2021 / 11-39/3	15	8.316,53	IV-A
E	29.11.2021 / 11-39/4	18	7.876,52	IV-A
F	29.11.2021 / 11-39/5	18	6.293,26	III-B
G	29.11.2021 / 11-39/6	14	5.588,22	III-B
GENEL TOPLAM		92	43.893,65	

Bloklara ait isim değişikliği ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir. İsim değişikliği ruhsatları şantiye şefi değişikliğinden verilmiş olup bir önceki ruhsatlarla farklı inşaat alanlarına ve bağımsız bölüm sayısına sahiptirler.

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
B	22.08.2022 / 8-29/1	13	6.773,47	III-B
C	22.08.2022 / 8-29/2	16	8.232,58	IV-A
D	22.08.2022 / 8-29/3	16	8.232,58	IV-A
E	22.08.2022 / 8-29/4	19	8.480,19	IV-A
F	22.08.2022 / 8-29/5	19	8.480,19	III-B
G	22.08.2022 / 8-29/6	15	6.979,46	III-B
GENEL TOPLAM		98	47.178,47	

Bloklara ait tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir. Tadilat ruhsatları yapılar ile ilgili bilgiler değiştiğinden verilmiş olup bir önceki ruhsatlarla aynı inşaat alanlarına sahiptirler.

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
B	06.10.2022 / 10-7/1	13	6.773,47	III-B
C	06.10.2022 / 10-7/2	16	8.232,58	IV-A
D	06.10.2022 / 10-7/3	16	8.232,58	IV-A
E	06.10.2022 / 10-7/4	19	8.480,19	IV-A
F	06.10.2022 / 10-7/5	19	8.480,19	III-B
G	06.10.2022 / 10-7/6	15	6.979,46	III-B
GENEL TOPLAM		98	47.178,47	

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

BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
B	11.05.2023 / 5-26/1	13	6.773,47	III-B
C	11.05.2023 / 5-26/2	16	8.232,58	IV-A
D	11.05.2023 / 5-26/3	16	8.232,58	IV-A
E	11.05.2023 / 5-26/4	19	8.480,19	IV-A
F	11.05.2023 / 5-26/5	19	8.480,19	III-B
G	11.05.2023 / 5-26/6	15	6.979,46	III-B
GENEL TOPLAM		98	47.178,47	

Bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) TARİHİ / NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
B	13.02.2024 / 152858	13	6.773,47	III-B
C	13.02.2024 / 152858	16	8.232,58	IV-A
D	13.02.2024 / 152858	16	8.232,58	IV-A
E	13.02.2024 / 152858	19	8.480,19	IV-A
F	13.02.2024 / 152858	19	8.480,19	III-B
G	13.02.2024 / 152858	15	6.979,46	III-B
GENEL TOPLAM		98	47.178,47	

Yapı kullanma izin belgesine göre rapor konusu projenin bloklar bazında konut, bağımsız bölüm sayısı ve ortak kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	MESKEN (m ²)	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
B	3.630,84	13	3.142,63	6.773,47
C	4.302,42	16	3.930,16	8.232,58
D	4.302,42	16	3.930,16	8.232,58
E	4.444,95	19	4.035,24	8.480,19
F	4.444,95	19	4.035,24	8.480,19
G	3.646,22	15	3.333,24	6.979,46
TOPLAM	24.771,8	98	22.406,67	47.178,47

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 213 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Doğal sit alanı belirtmesi sadece beyan tanımı için konmuş olup taşınmazların satışına olumsuz bir etkisi yoktur. 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır beyanı ise taşınmalar inşa edilmeden önce konulup rapor tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde herhangi bir etkisi yoktur. 212 parsel üzerinde yer alan beyan taşınmazın kültür varlığı belirtmesi olup taşınmazın hukuken satılmasında ve devredilmesinde olumsuz bir etkisi yoktur.

Rapor konusu **213 parsel üzerinde yer alan taşınmazların tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.** 212 parselin ise **gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

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

- Rapora konu parsel daha önceden 32.081 m² yüzölçümlü 725 ada 18 parsel olarak, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2) adına kayıtlı iken;
- Parselasyon ve plan tadilatı ile taşınmazın yüzölçümü 17.122,63 m² ve yeni ada parseli 725 ada 169 parsel olarak 19.04.2021 tarih ve 12411 yevmiye no ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2) adına yeniden tescil edilmiştir.
- 725 ada 169 parsel 17.04.2023 tarih 14467 yevmiye numaralı ifraz işlemi sonucunda 725 ada 213 parsel ve 725 ada 212 parsel olarak bölünmüş olup İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis

ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (1/2) adına yeniden tescil edilmiştir.

- 725 ada 213 parsel A B C D E F G blok ve 115 bağımsız olarak 18.08.2023 tarih 31576 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur. 01.03.2024 tarihinde de kat mülkiyetine geçildiği görülmüştür.

4.3.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

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

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

Değerlemeye konu proje parseli üzerinde yer almakta olan eski şoför dinlenme yapısı için (yaklaşık 100 m2'lik) alınmış bir yıkım kararı vardır. Bu yıkım kararıda 03.02.2021 tarihli 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyanı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatlarından önce parsel üzerindeki inşa edilmiş olan eski otobüs dinlenme yapısı için (yaklaşık 100 m2'lik) olduğu belirtilmiştir. Bu beyana ilişkin belediyenin aldığı sadece bu yapı için bir yıkım kararı bulunmaktadır. Bu karar parsel üzerinde yer alan projeyi olumsuz etkilememektedir. 213 parsel için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla 213 parsel üzerindeki rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgelerini almış bağımsız bölüm niteliğindedirler. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır. 212 parselin niteliği hamam kalıntısı olup bu taşınmaz için de herhangi bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 213 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 3.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

725 ada 212 parsel "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" tescilli olup, mahalinde hamam kalıntıları olduğu gözlemlenmiştir. Proje niteliğinde değildir.

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

Projenin yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, 1240 Sokak, No: 12, Daire: 1 Bağcılar/İstanbul adresinde konumlu olan Bağımsız Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup yapı denetimle ilişkisi kalmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu B blok binas için B enerji performansında Y223469742617 numaralı ve 04.01.2022 tarihli belge bulunmaktadır.

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu C blok binas için B enerji performansında Y2234422A3B44 numaralı ve 04.01.2022 tarihli belge bulunmaktadır.

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu D blok binas için B enerji performansında Y22346D9F2A68 numaralı ve 04.01.2022 tarihli belge bulunmaktadır.

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu E blok binas için B enerji performansında Y22341FF46E4E numaralı ve 04.01.2022 tarihli belge bulunmaktadır.

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu F blok binas için B enerji performansında Y2234211AE813 numaralı ve 04.01.2022 tarihli belge bulunmaktadır.

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu G blok binas için B enerji performansında Y2234BE1754E3 numaralı ve 04.01.2022 tarihli belge bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin **bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, Yunus Emre Sokak üzerinde, Litus Projesinde yer alan 79 adet dairedir.

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

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

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

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

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



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	0
KAT ADEDİ	3-4
79 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM SATIŞA ESAS BRÜT ALANI	25.316,86 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	AKSA marka, 1 adet 2.500 KVA, 1 adet 2.000 KVA kapasiteli
ENERJİ KİMLİK BELGESİ	Mevcut
PARATONER	Mevcut (Faraday Kafesi - Paratoner)
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Ortak alanlar için WRF dış ünitesi 1 adet, 1 adet ortak alanı klima santrali DX için VRF dış ünitesi mevcuttur. Giriş holü elektrikli yerden ısıtma mevcuttur. Elektrik odaları için split klimalar mevcuttur. Her bağımsız bölüm için (Samsung Marka) VRF dış ünitesi 98 adet, 6 adet konut blokları ortak alanı klima santrali DX için, 2 adet sosyal tesis VRF dış ünitesi mevcuttur. Elektrik odaları ve güvenlik kulüpleri için split klimalar mevcuttur. Isıtma için 4 adet (HOVAL marka) 600 KW Daireler için kat hölünde her bağımsız bölüme ait kat istasyonu bulunmaktadır(Yerden ısıtma ve kullanım Sıcak su üretimi için.).
KLİMA SANTRALLERİ / FAN	(Systemair Marka)1 adet Klima Santrali, 1 adet Hücreli Fan, 10 adet Kanal Tipi Fan, 4 Adet Aksiyal Fan, 8 adet Jet Fan, 13 adet çatı tipi fan(fanlar BLAUBERG marka) (Systemair Marka)7 adet Klima Santrali, 2 adet Hücreli Fan, 156 adet Kanal Tipi Fan, 6 Adet Aksiyal Fan, 33 adet Jet Fan, 42 adet çatı tipi fan(fanlar BLAUBERG marka)
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	15 tane Kone Asansör
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SICAK SU KAZANI	Sığınaklarda ve engelli Wc de elektrikli ani su ısıtıcısı mevcut. 4 adet (HOVAL Marka) ,Ayrıca sığınaklarda kullanım sıcak su için ani su ısıtıcıları mevcut.
SU DEPOSU	1 adet 12 m3 peyzaj su deposu 1 adet 127 m3 yangın – kullanım su deposu 1 adet 136 m3 yangın- kullanım su deposu 1 adet gri su sistemi arıtılış su deposu 2 adet 24 m3 peyzaj su deposu 2 adet 180 m3(toplamı 360m3)yağmur suyu deposu 1adet 93 m3 Ham su deposu 1 adet 68 m3 arıtılmış su deposu

	2 adet 90 m3(toplam 180 m3) yangın suyu deposu 6 adet gri su sistemi artırılmış su deposu
HİDROFOR&POMPA	(Wilo Marka) 3 adet Hidrofor, 1 adet yangın ve kullanım suyu deposu sirkülasyon pompası, 1Adet Terfi Pompası(Sığınak pis su),15 adet drenaj pompası (Wilo Marka) 12 adet Hidrafor, 5 adet Wilo Sirkülasyon pompası,4 adet yangın ve yağmur suyu deposu sirkülasyon pompası, 1Adet Terfi Pompası(Sığınak pis su),40 adet drenaj pompası
GÜVENLİK	Kapalı devre CCTV sistemi (159 adet kamera ve 3 adet NVR), kartlı geçiş sistemi, 7 adet turnike, 8 adet bariyer, 19 adet manyetik kapı
YANGIN TESİSATI	Binanın tamamında sulu söndürme sprinkler sistemi mevcut, kat hollerinde yangın dolabı mevcut. Elektrik ve sistem odalarında çift kitlemeli pre-action söndürme mevcut. (Patterson Marka) 2 Adet 750 GPM 100Mss yangın pompası 1adet 7,5 GPM 105 Mss Binanın otopark katlarında sulu söndürme sprinkler sistemi mevcut, konut kat hollerinde yangın dolabı mevcut. Elektrik ve sistem odalarında çift kitlemeli pre-action söndürme mevcut. (Patterson Marka) 2 Adet 750 GPM 100Mss yangın pompası 1adet 7,5 GPM 105 Mss
YANGIN SİSTEMİ	Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri ve anons üniteleri
OTOMASYON SİSTEMİ	(Johnson Control Marka) Otomasyon Sistemi 8 adet DDC otomasyon panosu ve bunlara bağlı 27 adet kontrol elemanı bulunmaktadır. (Johnson Control Marka) Otomasyon Sistemi 23 adet DDC otomasyon panosu ve bunlara bağlı 104 adet kontrol ekipmanı bulunmaktadır.
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

5.2.1 Blokların Genel Özellikleri

- Bloklar 725 ada 213 no'lu parsel üzerinde konumlandırılır.
- Proje bünyesindeki 725 ada 213 parsel üzerinde 7 blokta toplam 115 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, B, C, D, E, F ve G blokların tamamında yer almakta olup konut niteliktedir.
- B blokta 13 adet, C ve D bloklarda 16'şar adet, E ve F bloklarda 19'ar adet, G blokta ise 15 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 98 adeti konut yer almaktadır.
- Hali hazırda projenin rekrasyon alanları ve sosyal ortak kullanım alanlarının imalatı devam etmektedir.
- 725 ada 213 parsel üzerindeki projeye ait yapı kullanma izin belgesine göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

- Bağımsız bölüm bazında net alanlar ile satışa esas brüt alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET M ² ALANI	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BULUNDUĞU KAT
1	B	1	KONUT	208,00	293,22	1.Bodrum Kat
2	B	3	KONUT	112,39	158,63	1.Bodrum Kat
3	B	4	KONUT	204,40	303,02	Zemin Kat
4	B	5	KONUT	218,26	324,35	Zemin Kat
5	B	6	KONUT	213,01	342,80	Zemin Kat
6	B	7	KONUT	204,40	303,02	1.kat
7	B	8	KONUT	218,26	324,35	1.kat
8	B	10	KONUT	252,69	421,77	2.kat + Çatı Kat
9	B	11	KONUT	253,35	423,53	2.kat + Çatı Kat
10	B	12	KONUT	279,92	498,46	2.kat + Çatı Kat
11	B	13	KONUT	289,48	494,93	2.kat + Çatı Kat
12	C	1	KONUT	170,60	240,51	1.Bodrum Kat
13	C	3	KONUT	112,39	158,63	1.Bodrum Kat
14	C	4	KONUT	204,06	302,82	Zemin Kat
15	C	5	KONUT	204,81	303,27	Zemin Kat
16	C	7	KONUT	204,06	302,82	1.kat
17	C	8	KONUT	204,81	303,27	1.kat
18	C	9	KONUT	213,01	342,80	1.kat
19	C	10	KONUT	204,06	302,82	2.kat
20	C	11	KONUT	204,81	303,27	2.kat
21	C	13	KONUT	252,57	421,78	3.kat + Çatı Kat
22	C	14	KONUT	253,35	423,53	3.kat + Çatı Kat
23	C	15	KONUT	252,03	454,70	3.kat + Çatı Kat
24	C	16	KONUT	289,48	494,93	3.kat + Çatı Kat
25	D	1	KONUT	170,60	240,51	1.Bodrum Kat
26	D	4	KONUT	204,81	303,27	Zemin Kat
27	D	5	KONUT	204,06	302,82	Zemin Kat
28	D	6	KONUT	213,01	342,80	Zemin Kat
29	D	7	KONUT	204,81	303,27	1.kat
30	D	8	KONUT	204,06	302,82	1.kat
31	D	10	KONUT	204,81	303,27	2.kat
32	D	11	KONUT	204,06	302,82	2.kat
33	D	13	KONUT	253,35	423,53	3.kat + Çatı Kat
34	D	14	KONUT	252,57	421,78	3.kat + Çatı Kat
35	D	15	KONUT	289,48	494,93	3.kat + Çatı Kat
36	D	16	KONUT	252,03	454,70	3.kat + Çatı Kat
37	E	1	KONUT	116,81	164,08	1.Bodrum + Z. Kat
38	E	2	KONUT	149,41	208,41	1.Bodrum Kat
39	E	3	KONUT	189,35	265,68	1.Bodrum Kat
40	E	4	KONUT	158,57	242,86	Zemin Kat
41	E	5	KONUT	158,57	243,02	Zemin Kat
42	E	6	KONUT	158,57	242,85	Zemin Kat
43	E	7	KONUT	158,57	242,92	Zemin Kat
44	E	8	KONUT	158,57	242,86	1. Kat

45	E	11	KONUT	158,57	242,92	1. Kat
46	E	15	KONUT	158,57	242,92	2. Kat
47	E	16	KONUT	276,74	463,40	3.kat + Çatı Kat
48	E	17	KONUT	276,74	463,76	3.kat + Çatı Kat
49	E	18	KONUT	276,74	463,45	3.kat + Çatı Kat
50	E	19	KONUT	276,74	463,52	3.kat + Çatı Kat
51	F	1	KONUT	149,41	208,41	1.Bodrum +Z. Kat
52	F	3	KONUT	189,35	265,68	1.Bodrum Kat
53	F	4	KONUT	158,57	243,02	Zemin Kat
54	F	6	KONUT	158,57	242,92	Zemin Kat
55	F	7	KONUT	158,57	242,85	Zemin Kat
56	F	8	KONUT	158,57	243,02	1. Kat
57	F	9	KONUT	158,57	242,86	1. Kat
58	F	11	KONUT	158,57	242,85	1. Kat
59	F	12	KONUT	158,57	243,02	2. Kat
60	F	14	KONUT	158,57	242,92	2. Kat
61	F	15	KONUT	158,57	242,85	2. Kat
62	F	16	KONUT	276,74	463,76	3.kat + Çatı Kat
63	F	17	KONUT	276,74	463,40	3.kat + Çatı Kat
64	F	18	KONUT	276,74	463,52	3.kat + Çatı Kat
65	F	19	KONUT	276,74	463,45	3.kat + Çatı Kat
66	G	1	KONUT	149,41	208,41	1.Bodrum +Z. Kat
67	G	3	KONUT	116,81	164,08	1.Bodrum Kat
68	G	4	KONUT	158,57	243,02	Zemin Kat
69	G	5	KONUT	158,57	242,85	Zemin Kat
70	G	6	KONUT	158,57	242,92	Zemin Kat
71	G	7	KONUT	158,57	242,86	Zemin Kat
72	G	8	KONUT	158,57	243,02	1. Kat
73	G	9	KONUT	158,57	242,85	1. Kat
74	G	10	KONUT	158,57	242,92	1. Kat
75	G	11	KONUT	158,57	242,86	1. Kat
76	G	12	KONUT	276,74	463,45	2.kat + Çatı Kat
77	G	13	KONUT	276,74	463,52	2.kat + Çatı Kat
78	G	14	KONUT	276,74	463,40	2.kat + Çatı Kat
79	G	15	KONUT	276,74	463,76	2.kat + Çatı Kat
GENEL TOPLAM					25.316,86	

5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- o Proje bünyesindeki 725 ada 213 parsel üzerinde 6 blokta toplam 79 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin tamamı konut niteliğindedir.
- o Litus sitesi; bünyesinde basketbol sahası kapalı yüzme havuzu sauna spor salonu kapalı otopark gibi imkanlar bulunmaktadır. Güvenlik ve 24 saat kameralarla site güvenliği sağlanmaktadır.
- Bloklar; A sınıfı konut binası standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Bloklarda iç mekanlar benzer iç mekan inşaat özelliklerine sahiptir. Taşınmazlar içinde yer alan bağımsız bölümler boş vaziyette yaşantıya hazır şekilde teslim edilecektir.
- Bazı bağımsız nölümlerin montaj işleri ve ince işleri devam ettiği görülmüştür.

5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

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

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

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar için yapı izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

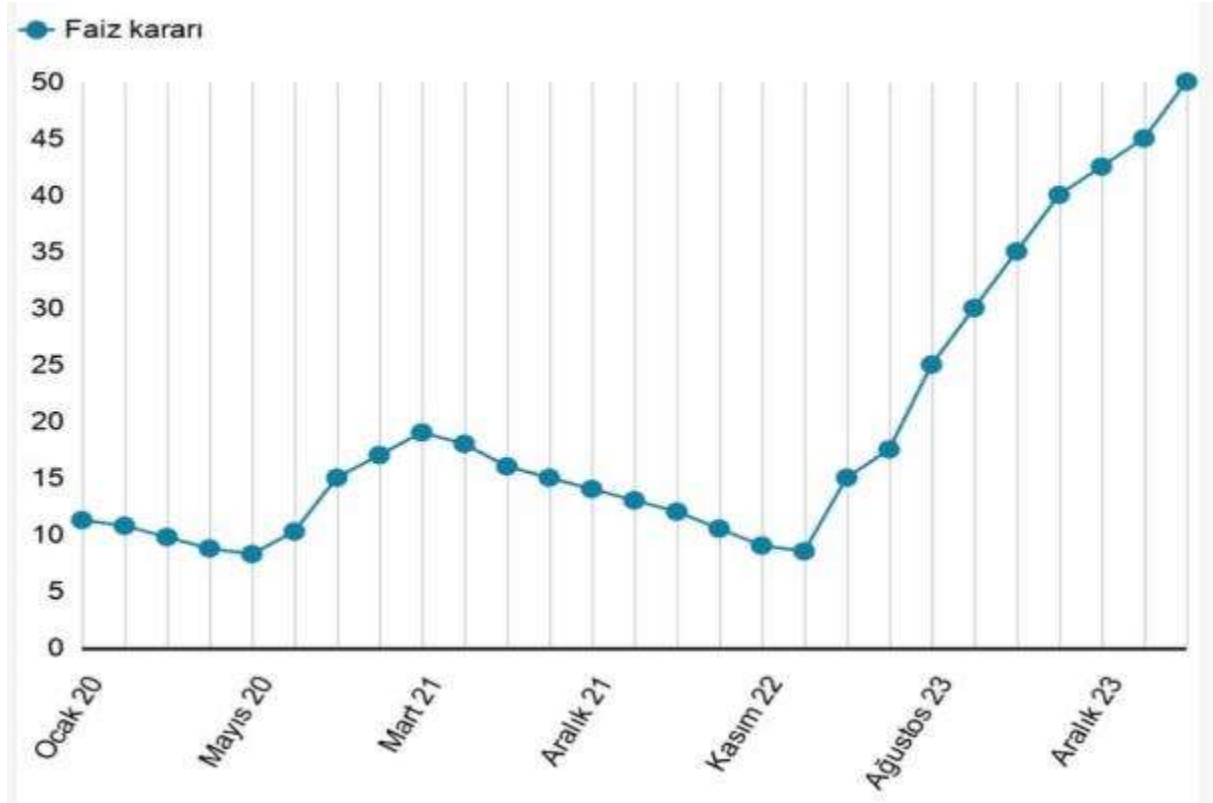
Değerleme tarihi itibarı ile konu taşınmazların tamamı konut amaçlı kullanılmakta olup satışları devam etmektedir. 725 ada 212 parsel "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" tescilli olup, mahalinde hamam kalıntıları olduğu gözlemlenmiştir.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50’ye yükseltilmiştir.



6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre % 4,5 artmıştır.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre % 75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL olmuştur.

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 azalmıştır.

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 artmıştır.

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 gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %50,10 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise % 104,07 ile eğitim olmuştur.

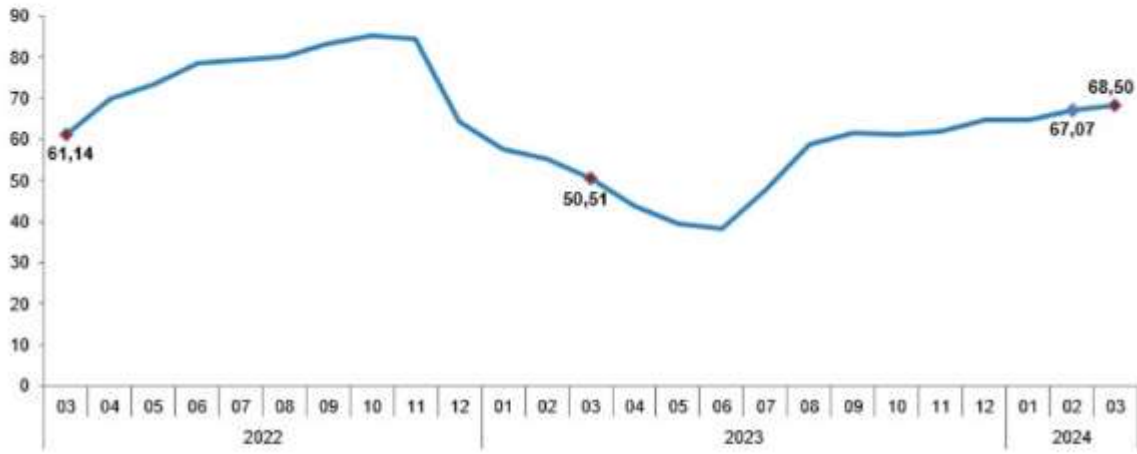
Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-0,02 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise % 13,08 ile eğitim olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu.

TÜFE değişim oranları (%), Mart 2024

	Mart 2024	Mart 2023	Mart 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,16	2,29	5,46
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	15,06	12,52	22,81
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	68,50	50,51	61,14
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	57,50	70,20	29,88

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mart 2024



Kaynak: TÜİK

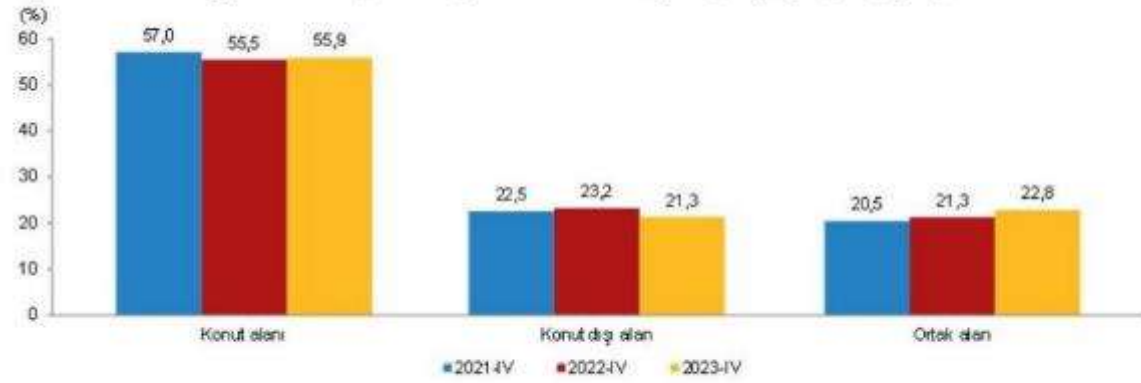
6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat yatırımlarında 2021 yılının ikinci çeyrek döneminde sektöre moral olan artış, sonraki çeyreklerde yerini gerilemeye bırakmış ve sektörel yatırımlar geçen yılın sonunda %5,5 oranında daralmıştır. Yatırımlar 2022 yılında ilk 3 çeyrek dönemde sırasıyla %6,6, %9,9 ve %19,9 oranlarında küçülmüştür. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat yüzde 8 büyümüştür. 2023 yılını ise toplam % 10,8 ile tamamlamıştır.

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 artmıştır.

Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m² iken; bunun 33,7 milyon m²'si konut, 12,8 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, IV. Çeyrek, 2021-2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

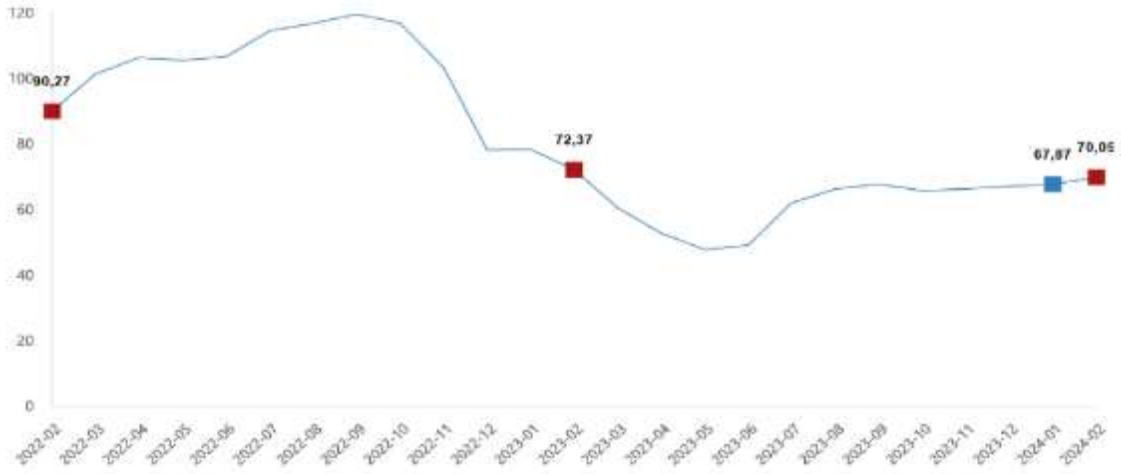
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 535	44,1	726 649	30,9	151 476 324	34,5
	I	33 555	136,9	174 579	116,8	34 289 623	95,3
	II	30 530	55,6	157 670	14,4	31 774 138	15,6
	III	30 425	20,2	149 855	6,2	33 331 148	19,6
	IV	44 025	18,7	244 545	25,0	52 081 415	31,2
2022		127 885	-7,7	697 596	-4,0	145 923 449	-3,7
	I	26 139	-22,1	130 400	-25,3	27 506 415	-19,8
	II	29 083	-4,7	144 521	-8,3	30 806 048	-3,0
	III	28 322	-6,9	145 840	-2,7	32 188 352	-3,4
	IV	44 341	0,7	276 835	13,2	55 422 634	6,4
2023		138 270	8,1	843 077	20,9	165 826 402	13,6
	I	23 889	-8,6	131 543	0,9	26 951 574	-2,0
	II	31 093	6,9	192 652	33,3	39 236 670	27,4
	III	35 464	25,2	197 624	35,5	39 356 502	22,3
	IV	47 824	7,9	321 258	16,0	60 281 655	8,8

Kaynak: TUIK

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %3,41 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,46 arttı, işçilik endeksi %1,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,82 arttı, işçilik endeksi %108,98 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,28 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,29 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,38 arttı, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,10 arttı, işçilik endeksi %108,35 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2024



6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

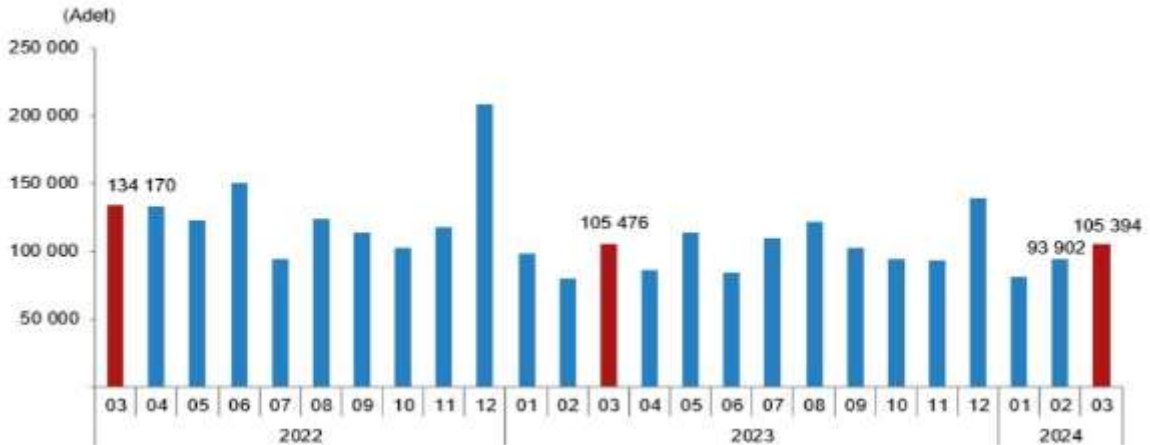
Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalarak 105 bin 394 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 40 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 523 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 6 bin 413 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 42 konut ile Bayburt ve 55 konut ile Hakkari olmuştur.

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279 bin 604 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,0 azalış göstererek 12 bin 880 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalışla 27 bin 622 olmuştur.

Mart ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 105'i; Ocak-Mart dönemindeki ipotekli satışların ise 6 bin 569'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Mart 2024

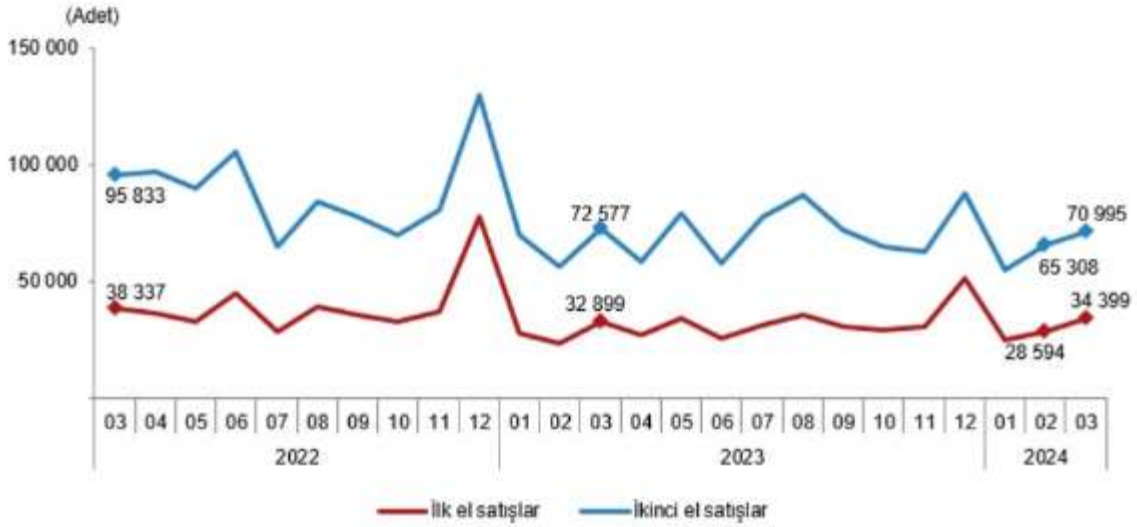


Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 artarak 92 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,3 artışla 251 bin 982 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 artarak 34 bin 399 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 88 bin 256 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2024



Yabancılarla yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,9 azalarak bin 778 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,7 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artarak 1.126 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 58,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,1 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artış,
- o Yüksek enflasyon oranları,
- o Yüksek faiz oranları.

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2024 yılının ilk yarısında artan faiz oranları ve seçici kredi politikalarıyla gayrimenkule yönelik krediye ulaşım imkanları azalsa da yüksek kur ve enflasyon beklentileri nedeniyle düşük talep – yüksek fiyat seyri devam etmektedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

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

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.655.924 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

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

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

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

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kağıt ürünleri ve alkollü içecekler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Nitelikli proje içerisinde yer almaları
- o Yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- o Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- o Müşteri celbi,
- o Otoparkın bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde faizlerin yüksek seyretmesinden dolayı gayrimenkule olan ilgide bir daralma yaratması.

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

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son 2-3 yıl içerisinde enflasyon oranlarının arttığı, ancak gösterge faizlerinin 2023 yılının ilk yarısına kadar azaldığı bunun da gayrimenkul değerleri ve satış hızları üzerinde çok olumlu etkisi olduğu görülmüştür. Ancak 2023 yılı ikinci yarısının başından itibaren enflasyonun düşürülmesi, kur korumalı mevduat hesaplarındaki döviz dayalı mevduat hesaplarının azaltılması ve TCMB rezervlerinin arttırılması hedeflerine yönelik ortaya konulan politikalarla birlikte faiz oranlarında hızlı bir artış sürecine gidilmiştir. Bu nedenle 2024 yılının 1. yarısı içerisinde gayrimenkul satış hızları azalmıştır. Ancak artan döviz kurları ise gayrimenkul yatırımları üzerinde maliyeti arttırıcı etki yaratmıştır. Her ne kadar ekonomide soğumanın gayrimenkul fiyatları ve satış hızları üzerinde olumsuz etkisi beklense de 2024 yılının başından beri özellikle merkezi konumdaki konut niteliğindeki gayrimenkullerde yatay bir seyir gözlenmemiştir. Bunun yanın sıra rapora konu taşınmazlar İstanbul'un lüks konut bölgesinde yer almasından dolayı ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen fiyatların çok yüksek olduğu görülmüş, talebin dengeli gittiği gözlenmiştir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazar **yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri** kullanılmıştır. Pazar değerinin tepitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır. 725 ada 212 parsel "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" tescilli olup, mahalinde hamam kalıntıları bulunmaktadır. Bu taşınmazın imar durumundaki ve mevcut durumundaki kısıtlılıktan dolayı pazar yaklaşımı ve gelir indirgelme yöntemleri kullanılamamıştır. Ticari bir değeri olmadığı görüşüyle taşınmaz için bir değer takdir edilmemiştir.

7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık ofis ve dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları



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

Proje Adı		Validebağ Konakları			
Arsa Alanı		17.528,55 m²			
m² aralıkları		67 – 507 m²			
Proje Konusu		Konut, Rezidans, Dükkan			
Konut Tipleri		1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1			
İKİNCİ EL SATIŞ BEDELLERİ					
NİTELİĞİ	KATI	TİPİ	BRÜT ALANI (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Konut	3	2+1	265	18.500.000	69.810
Konut	2	2+1	152	19.750.000	129.930
Konut	4	2,5+1	144	19.750.000	137.150
Konut	1	3+1	220	23.750.000	107.950
Konut	BAHÇE	3+1	185	21.000.000	113.510
Konut	3	3,5+1	213	28.500.000	133.800
Konut	ÇATI	4+1	221	28.000.000	126.700
Konut	BAHÇE	5+1	439	42.000.000	95.670
Konut	ÇATI	6+1	443	42.000.000	94.810
Konut	3	5+1	300	46.000.000	153.330
Ortalama m² Birim Değeri					116.270

2. Panorama Çamlıca projesindeki ikinci el konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİĞİ	KATI	TİPİ	BRÜT ALANI (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Konut	5	5+1	369	110.000.000	298.103
Konut	BAHÇE	5+1	448	94.350000	210.603
Konut	1	4+1	265	66.000.000	249.057
Konut	4	3+1	236	61.750.000	261.653
Konut	ZEMİN	3+1	223	55.000.000	246.637
Konut	ZEMİN	3+1	242	52.000.000	214.876
Konut	BAHÇE	4+1	245	46.000.000	187.755
Konut	1	2+1	144	33.000.000	229.167
Ortalama m² Birim Değeri					237.230

3. Lale Kısıklı konakları projesindeki ikinci el konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİĞİ	KATI	TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Konut	153.470	153.470	153.470	153.470	153.470
Konut	144.810	144.810	144.810	144.810	144.810
Konut	137.500	137.500	137.500	137.500	137.500
Konut	127.230	127.230	127.230	127.230	127.230
Konut	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ortalama m ² Birim Değeri					137.600

4. Güneri Altunizade Konakları bünyesindeki konut satışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİTELİĞİ	KATI	TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Konut	1	3+1	130	19.000.000	146.150
Konut	BAHÇE	3+1	141	19.440.000	137.870
Konut	4	5+1	245	32.5000.000	132.650
Konut	ÇATI	4+1	255	33.000.000	129.410
Konut	3	5+1	240	35.750.000	148.960
Ortalama m ² Birim Değeri					139.010

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

NİTELİĞİ	KATI	TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
Konut	3	8+1	610	129.500.000	212.300
Konut	BAHÇE	4+1	315	115.000.000	365.080
Konut	BAHÇE	5+1	395	102.500.000	259.490
Konut	1	5+1	315	98.500.000	312.700
Konut	BAHÇE	6+1	360	97.500.000	270.830
Konut	3	6+1	315	84.000.000	266.670
Konut	BAHÇE	5+1	350	97.500.000	278.570
Konut	3	6+1	315	89.500.000	284.130
Konut	3	5+1	350	69.000.000	197.140
Konut	1	3+1	189	49.500.000	261.900
Ortalama m ² Birim Değeri					270.880

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

1. Panorama Çamlıca projesinde 5+1 tipi bahçe katı brüt 500 m² kullanım alanı beyan edilen daire 499.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 1.000,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (506) 559 43 74
2. Panorama Çamlıca projesinde 3+1 tipi 5. kat brüt 236 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 200.000,-TL bedelle kiralıktır. Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın satılığa çıkması durumunda 55.000.000,-TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. (m2 birim kira değeri 850,-TL-m2 birim satış değeri 233.050,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (545) 446 35 05
3. Panorama Çamlıca projesinde 4+1 tipi 3. kat brüt 266 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 140.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 525,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (545) 446 35 05
4. Panorama Çamlıca projesinde 5+1 tipi 5. kat brüt 411 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 220.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 535,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (545) 446 35 05

Not: Panorama Çamlıca projesinde ortalama kira değeri 730,-TL .

5. Lale Kısıklı Konakları projesinde 3+1 tipi 2. kat brüt 160 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 88.000,-TL bedelle kiralıktır.Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın satılığa çıkması durumunda 21.000.000,-TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.(m2 birim kira değeri 550,-TL-m2 birim satış değeri 131.250,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (532) 660 73 93
6. Lale Kısıklı Konakları projesinde 4,5+2 tipi 4. kat brüt 407 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 154.000,-TL bedelle kiralıktır. Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın satılığa çıkması durumunda 45.000.000,-TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.(m2 birim kira değeri 378,-TL-m2 birim satış değeri 110.565,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (532) 660 73 93

Not: Lale kısıklı projesinde ortalama kira değeri 465,-TL .

7. Validebağ Konakları projesinde 4+1 tipi 2. kat brüt 220 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 135.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 615,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (537) 376 60 18
8. Validebağ Konakları projesinde 4+1 tipi 3. kat brüt 230 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 105.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 455,-TL)
Sahibinden : 0 (542) 442 31 14

Not: Validebağ Konakları projesinde ortalama kira değeri 535 TL .

9. Mesa Çamlıca Konakları projesinde 4,5+1 tipi bahçe kat brüt 260 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 275.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 1.060,-TL)
Emlak Ofisi : 0 (553) 132 17 17

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

Emsallerin seçimi

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

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

Emsal analizi

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

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

Satılık Konut Emsal Analizi

	Şehrizar Konakları	Lale Kısıklı Konakları	Güneri Altunizade	Panorama Çamlıca	Validebağ Konakları
Ortlama Kullanım alanı (m2)	351	263	202	272	258
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	270.880	137.600	139.010	237.230	116.270
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-10%	5%	5%	-5%	10%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi	-10%	0%	5%	0%	0%
Proje Niteliği düzeltmesi	-15%	5%	5%	-15%	5%
Pazarlık payı	-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-50%	0%	5%	-30%	5%
Ayarlanmış değer (TL)	135.440	137.600	145.960	166.060	122.085
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 141.500				

Kiralık Konut Emsal Analizi

	panorama çamlıca	lale kısıklı	Validebağ Konakları
Ortlama Kullanım alanı (m2)	351	202	258
Ortalama m2 birim satış değeri (TL)	730	465	535
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	5%	10%
Büyüklik düzeltmesi	0%	0%	0%
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi	0%	0%	0%
Proje Niteliği düzeltmesi	-15%	5%	5%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	-25%	5%	10%
Ayarlanmış değer (TL)	550	490	590
Ortalama emsal değeri (TL)	545		

7.6 Pazar **yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil sözleşmeye esas toplam satılabilir alanları üzerinden takdir edilen toplam pazar değeri;

$25.316,86 \text{ m}^2 \times 141.500,-\text{TL} = (3.582.335.690,-\text{TL}) \sim 3.582.335.000,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.

İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değeri ise 2.124.556.500,-TL takdir edilmiştir.

Not: Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler rapor ekinde sunulmuştur.

7.7 Gelir Kapitalizasyonu **Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç**

Gelir bazlı mülk değerleme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.7.1 Kapitalizasyon Oranı Analizi

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m^2 birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Bölgedeki konut projeleri incelendiğinde kira dönüş sürelerinin 240 - 300 ay mertebelerinde olduğu görülmüştür. Emsaller bölümündeki bilgilerden hareketle bölgedeki kira dönüş süresi yaklaşık 270 ay hesaplanmıştır. Bu durumda $270 \text{ ay} / 12 = 22,5$ yıl kapitalizasyon oranı ise yaklaşık % 4,5 hesaplanmıştır.

7.7.2.Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların toplam satılabilir / kiralanabilir alanı 30.134,69 m²'dir. Bu durumda toplam aylık kira değeri 25.316,86 m² x 545,-TL = ~ 13.800.000,-TL hesaplanmıştır.

Yıllık toplam kira değeri; 13.800.000,-TL x 12 = 165.600.000,-TL'dir.

Pazar değeri: 165.600.000,-TL / 0,045 = 3.680.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekilleri olan "konut" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer	3.582.335.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile ulaşılan değer	3.680.000.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	3.582.335.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri 3.582.335.000,-TL olarak takdir olunmuştur. İş GYO hissesine düşen pazar değeri 2.124.556.500,-TL olarak takdir olunmuştur.

212 no'lu parselin niteliği Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanıdır. Ayrıca parsel doğal sit ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı içerisinde kalmaktadır. Bu niteliğe sahip taşınmazlar üzerine ticari amaçlı ya da alım satıma yönelik herhangi bir yapı inşa edilmesine izin verilmemektedir. Bu nedenle taşınmazın ticari bir değerinin olmadığı görüşünden hareketle taşınmaz için değer takdir edilememiştir.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 725 ada 213 no'lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 213 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Doğal sit alanı belirtmesi sadece beyan tanımı için konmuş olup taşınmazların satışına olumsuz bir etkisi yoktur. 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır beyanı ise taşınmalar inşa edilmeden önce konulup rapor tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde herhangi bir etkisi yoktur. 212 parsel üzerinde yer alan beyan taşınmazın kültür varlığı belirtmesi olup taşınmazın hukuken satılmasında ve devredilmesinde olumsuz bir etki yoktur.

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

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

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

Rapor konusu taşınmazlar konut niteliğindedirler. 725 ada 212 parsel "Hamam Kalıntısı ve Kültürel Tesis Alanı" tescilli olup, mahalinde hamam kalıntıları olduğu gözlemlenmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

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

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

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

Rapor konusu **213 parsel üzerinde yer alan taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.** 212 parselin ise **gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, kattaki konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Toplam Pazar Değeri	3.582.335.000	108.883.000
İş GYO Hissesi Pazar Değeri	2.124.556.500	64.574.000

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 32,9009 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazların İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların KDV dâhil toplam pazar değeri 2.522.031.373,-TL'dir.

Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Haziran 2024

(Ekspertiz tarihi: 26 Haziran 2024)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Enerji kimlik belgeleri
- Emsal analizi açıklamaları
- Bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı pazar değerleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri
- Tapu suretleri
- Takyidat belgeleri