

## DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Üsküdar/İSTANBUL

LİTUS PROJESİ

(53 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM )

Rapor No : 2024/3239

Rapor Tarihi : 19 Aralık 2024

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>      | : 01 Kasım 2024 -002                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Hisseli / Tam Mülkiyet                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                  | : 16 Aralık 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 19 Aralık 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rapor No</b>                          | : 2024/3239                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | Burhaniye Mahallesi, Yunus Emre Sokak Litus Sitesi B,C,D,E,F,G bloklar No:22B, 22C, 22D, 22E, 22F, 22G, 53 adet bağımsız bölüm Üsküdar/ İSTANBUL                                                                                                                                                          |
| <b>Gayrimenkullerin Adresi</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 pafta, 725 ada içerisindeki "A Blok 6 Katlı Betonarme İşyeri , B, G, Blok 6'Sar Katlı Betonarme Apartman , C, D, E Ve F Blok 7'Ser Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsası" vasıflı 213 parselde kayıtlı 53 adet bağımsız bölüm ile 212 no'lu parsel |
| <b>Sahibi</b>                            | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ....1/2 (bazı bağımsız bölümlerde tam mülkiyet, Bkz. rapor tapu kayıtları bölümü)<br>Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ....1/2                                                                                  |
| <b>Toplam Satılabilir Alan</b>           | : 17.443,77 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | 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                                                  | 2.755.063.000,-TL                               | 78.442.000,-USD |
| İş GYO Hissesi Pazar Değeri                                          | 1.691.816.500,-TL                               | 48.169.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                 |                                                 |                 |
| Değerleme Uzmanı                                                     | Sorumlu Değerleme Uzmanı                        |                 |
| Barış METEKOĞLU<br>(SPK Lisans Belge No: 401255)                     | Mehmet AYIKDIR<br>(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 ..... | 9  |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....              | 19 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....              | 25 |
| 7. BÖLÜM | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                  | 34 |
| 8. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....   | 43 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ .....                                            | 46 |

## 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. BÖLÜM

## RAPOR BİLGİLERİ

### 2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 19.12.2024 tarihinde, 2024/3239 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 16.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2024 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 002 no'lu ve 01.11.2024 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 : 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 <b>İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>   | 107.950.000,-TL |
| <b>Projenin tamamlanması durumunda İş GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b> | 389.137.500,-TL |

2.

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 <b>İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>   | 171.677.500,-TL |
| <b>Projenin tamamlanması durumunda İş GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b> | 597.377.500,-TL |

3.

Talep Tarihi : 3 Haziran 2024 – 01  
Ekspertiz Tarihi : 26 Haziran 2024  
Rapor Tarihi : 28 Haziran 2024  
Rapor No : 2024/1413  
Raporu Hazırlayanlar : Barış METEKOĞLU/ Şehir ve Bölge Plancısı  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255  
Mehmet AYIKDIR/ Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Toplam pazar değeri</b>                          | 3.582.335.000,-TL |
| <b>İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b> | 2.124.566.500,-TL |

Not: Konut nitelikli bağımsız bölümler için düzenlenmiştir.

### 3. BÖLÜM

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                                                          | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                                          | : Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Füsun Sokak,<br>Asia Residence, No: 73, A Blok, Kat: 10, Daire: 30<br>Kartal / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TELEFON NO</b>                                                               | : +90 (216) 455 36 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                                                          | : 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. |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                                                           | : 16 Mayıs 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>SERMAYESİ</b>                                                                | : 1.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>                                                         | : 777424                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI<br/>TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN<br/>TARİH VE NO.SU</b> | : 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

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                         | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                         | : İş Kuleleri Kule-2<br>Kat:10-11<br>Levent / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TELEFON NO</b>                              | : 0 (850) 724 23 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                       | : 958.750.000,- TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                          | : 6 Ağustos 1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>FİİLİ DOLAŞIMDAKİ PAYI</b>                  | : % 38,34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                         | : 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. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN<br/>GAYRİMENKULLER</b> | : 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 değerlendirme 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**

|                                   |   |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                     | : | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.<br>Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.                  |
| <b>İLİ</b>                        | : | İstanbul                                                                                                                                        |
| <b>İLÇESİ</b>                     | : | Üsküdar                                                                                                                                         |
| <b>MAHALLESİ</b>                  | : | Burhaniye                                                                                                                                       |
| <b>MEVKİİ</b>                     | : | Tunuslu Mahmut Paşa                                                                                                                             |
| PAFTA NO                          | : | 212                                                                                                                                             |
| ADA NO                            | : | 725                                                                                                                                             |
| PARSEL NO                         | : | 213                                                                                                                                             |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : | 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 (*) |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>                  | : | 16.147,37 m <sup>2</sup>                                                                                                                        |
| <b>YEVMIYE NO</b>                 | : | 31576                                                                                                                                           |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                | : | 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        | 4            | Zemin     | Konut                    | 1/2                 | 13164 | 1614737 | 20      | 1952     |
| B        | 5            | Zemin     | Konut                    | 1/2                 | 14312 | 1614737 | 20      | 1953     |
| B        | 8            | 1.Normal  | Konut                    | 1/2                 | 14438 | 1614737 | 20      | 1956     |
| B        | 10           | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                 | 17553 | 1614737 | 20      | 1958     |
| B        | 11           | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                 | 17151 | 1614737 | 20      | 1959     |
| B        | 12           | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                 | 22295 | 1614737 | 20      | 1960     |
| B        | 13           | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli 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        | 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        | 10           | 1.Normal  | Konut                    | 1/2                 | 13439 | 1614737 | 20      | 1971     |
| C        | 13           | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                 | 17389 | 1614737 | 20      | 1974     |
| C        | 14           | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                 | 17628 | 1614737 | 20      | 1975     |

| 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        | 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        | 14           | 3.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                 | 17547 | 1614737 | 21      | 1991     |

| 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        | 3            | 1. Bodrum | Konut                    | 1/2                 | 14333 | 1614737 | 21      | 1996     |
| 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        | 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        | 4            | Zemin    | Konut    | Tam                 | 10828 | 1614737 | 21      | 2016     |
| 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 | 15 | 2.Normal | Konut                    | Tam | 11398 | 1614737 | 21 | 2027 |
| F | 16 | 3.Normal | Çatı Arası Piyesli Konut | Tam | 20177 | 1614737 | 21 | 2028 |
| 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<br>ADI | BAĞ. BÖL.<br>NO | KAT NO    | NİTELİĞİ                 | İŞ GYO<br>A.Ş.<br>HİSSESİ | ARSA  |         | CİLT<br>NO | SAYFA<br>NO |
|-------------|-----------------|-----------|--------------------------|---------------------------|-------|---------|------------|-------------|
|             |                 |           |                          |                           | PAY   | PAYDA   |            |             |
| 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           | 8               | 1.Normal  | Konut                    | Tam                       | 10448 | 1614737 | 21         | 2039        |
| G           | 9               | 1.Normal  | Konut                    | Tam                       | 10638 | 1614737 | 21         | 2040        |
| G           | 12              | 1.Normal  | Konut                    | Tam                       | 19134 | 1614737 | 21         | 2043        |
| G           | 13              | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | Tam                       | 19395 | 1614737 | 21         | 2044        |
| G           | 14              | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                       | 20874 | 1614737 | 21         | 2045        |
| G           | 15              | 2.Normal  | Çatı Arası Piyesli Konut | 1/2                       | 20700 | 1614737 | 21         | 2046        |

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

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

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 06.12.2024 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:**

- 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:**

- 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 16.10.2024 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 İlçesi 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

Ancak 28 Mart 2024 tarihli kararıyla İstanbul 9. İdari Mahkemesi, bu imar planı değişikliğini iptal etmiştir.Bölge idare makemesi idarenin istemi talebini reddetmesile mevcut durumda ilgili parseller üzerinde uygulama yapılamamaktadır. Bu durum iskanı alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş taşınmazların satışında bir olumsuzluk yaratmamaktadır.

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

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

| BLOK NO      | YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ. BÖL. ADEDİ | ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | 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                                                          |             |

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

| BLOK NO      | YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO | BAĞ. BÖL. ADEDİ | ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 belegeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

| BLOK NO      | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) TARİHİ / NO | BAĞ. BÖL. ADEDİ | ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | BAĞ. BÖL. ADEDİ | ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|---------|--------------------------|-----------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 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 etki 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 kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.** 212 parselin ise **gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Ancak 28 Mart 2024 tarihli kararıyla İstanbul 9. İdari Mahkemesi, bu imar planı değişikliğini iptal etmiştir. Böle idare makemesi idarenin istemi talebini reddetmesi ile mevcut durumda ilgili parseller üzerinde uygulama yapılamamaktadır.

##### 4.3.3 **Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### 4.4 **Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Taşınmazların 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 Gayrimenkuller 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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.

28 Mart 2024 tarihli kararıyla İstanbul 9. İdari Mahkemesi, bu imar planı değişikliğini iptal etmiştir. Bölge idare makemesi idarenin istemi talebini reddetmesiyle mevcut durumda ilgili parseller üzerinde uygulama yapılamamaktadır. Bu durum iskan alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş taşınmazların satışında bir olumsuzluk yaratmamaktadır.

#### 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Projenin yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, 1240 Sokak, No: 12, Daire: 1 Bağcılar/İstanbul adresinde konumlu olan Bağımsız Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından 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 değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer 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 53 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 53 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM SATIŞA ESAS BRÜT ALANI | 17.443,77 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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,<br>1 adet ortak alanı klima santrali DX için VRF dış ünitesi mevcuttur. Giriş holü elektrikli yerden ısıtma mevcuttur. Elektrik odaları için split klimalar mevcuttur.<br>Her bağımsız bölüm için (Samsung Marka) VRF dış ünitesi 98 adet,<br>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)<br>(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.<br>4 adet (HOVAL Marka) ,Ayrıca sığınaklarda kullanım sıcak su için ani su ısıtıcıları mevcut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| SU DEPOSU                                        | 1 adet 12 m3 peyzaj su deposu<br>1 adet 127 m3 yangın – kullanım su deposu<br>1 adet 136 m3 yangın- kullanım su deposu<br>1 adet gri su sistemi arıtılış su deposu<br>2 adet 24 m3 peyzaj su deposu<br>2 adet 180 m3(toplamı 360m3 )yağmur suyu deposu<br>1adet 93 m3 Ham su deposu<br>1 adet 68 m3 arıtılmış su deposu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | 2 adet 90 m3(toplam 180 m3) yangın suyu deposu<br>6 adet gri su sistemi artırılmış su deposu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>HİDROFOR&amp;POMPA</b> | (Wilo Marka) 3 adet Hidrofor, 1 adet yangın ve kullanım suyu deposu sirkülasyon pompası, 1Adet Terfi Pompası(Sığınak pis su),15 adet drenaj pompası<br>(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                                                                                                                                                                                   |
| <b>GÜVENLİK</b>           | Kapalı devre CCTV sistemi (159 adet kamera ve 3 adet NVR), kartlı geçiş sistemi, 7 adet turnike, 8 adet bariyer, 19 adet manyetik kapı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>YANGIN TESİSATI</b>    | 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<br>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 |
| <b>YANGIN SİSTEMİ</b>     | Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri ve anons üniteleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>OTOMASYON SİSTEMİ</b>  | (Johnson Control Marka) Otomasyon Sistemi 8 adet DDC otomasyon panosu ve bunlara bağlı 27 adet kontrol elemanı bulunmaktadır.<br>(Johnson Control Marka) Otomasyon Sistemi 23 adet DDC otomasyon panosu ve bunlara bağlı 104 adet kontrol ekipmanı bulunmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>OTOPARK</b>            | Kapalı otopark alanı mevcuttur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### 5.2.1 Blokların Genel Özellikleri

- Bloklar 725 ada 213 no'lu parsel üzerinde konumludur.
- 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 rekreasyon alanları ve sosyal ortak kullanım alanlarının imalatı devam etmektedir.Bununla birlikte blokların bazı dairelerinde yaşantının başladığı gözlemlenmiştir.

- 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 <sup>2</sup> ALANI | SATIŞA ESAS BRÜT ALAN | BULUNDUĞU KAT    |
|---------|---------|---------|----------|--------------------------|-----------------------|------------------|
| 1       | B       | 1       | KONUT    | 208,00                   | 293,22                | 1.Bodrum Kat     |
| 2       | B       | 4       | KONUT    | 204,40                   | 303,02                | Zemin Kat        |
| 3       | B       | 5       | KONUT    | 218,26                   | 324,35                | Zemin Kat        |
| 4       | B       | 8       | KONUT    | 218,26                   | 324,35                | 1.kat            |
| 5       | B       | 10      | KONUT    | 252,69                   | 421,77                | 2.kat + Çatı Kat |
| 6       | B       | 11      | KONUT    | 253,35                   | 423,53                | 2.kat + Çatı Kat |
| 7       | B       | 12      | KONUT    | 279,92                   | 498,46                | 2.kat + Çatı Kat |
| 8       | B       | 13      | KONUT    | 289,48                   | 494,93                | 2.kat + Çatı Kat |
| 9       | C       | 4       | KONUT    | 204,06                   | 302,82                | Zemin Kat        |
| 10      | C       | 5       | KONUT    | 204,81                   | 303,27                | Zemin Kat        |
| 11      | C       | 7       | KONUT    | 204,06                   | 302,82                | 1.kat            |
| 12      | C       | 10      | KONUT    | 204,06                   | 302,82                | 2.kat            |
| 13      | C       | 13      | KONUT    | 252,57                   | 421,78                | 3.kat + Çatı Kat |
| 14      | C       | 14      | KONUT    | 253,35                   | 423,53                | 3.kat + Çatı Kat |
| 15      | D       | 1       | KONUT    | 170,60                   | 240,51                | 1.Bodrum Kat     |
| 16      | D       | 4       | KONUT    | 204,81                   | 303,27                | Zemin Kat        |
| 17      | D       | 5       | KONUT    | 204,06                   | 302,82                | Zemin Kat        |
| 18      | D       | 7       | KONUT    | 204,81                   | 303,27                | 1.kat            |
| 19      | D       | 8       | KONUT    | 204,06                   | 302,82                | 1.kat            |
| 20      | D       | 10      | KONUT    | 204,81                   | 303,27                | 2.kat            |
| 21      | D       | 11      | KONUT    | 204,06                   | 302,82                | 2.kat            |
| 22      | D       | 14      | KONUT    | 252,57                   | 421,78                | 3.kat + Çatı Kat |
| 23      | E       | 1       | KONUT    | 116,81                   | 164,08                | 1.Bodrum +Z. Kat |
| 24      | E       | 3       | KONUT    | 189,35                   | 265,68                | 1.Bodrum Kat     |
| 25      | E       | 5       | KONUT    | 158,57                   | 243,02                | Zemin Kat        |
| 26      | E       | 6       | KONUT    | 158,57                   | 242,85                | Zemin Kat        |
| 27      | E       | 7       | KONUT    | 158,57                   | 242,92                | Zemin Kat        |
| 28      | E       | 8       | KONUT    | 158,57                   | 242,86                | 1. Kat           |
| 29      | E       | 11      | KONUT    | 158,57                   | 242,92                | 1. Kat           |
| 30      | E       | 16      | KONUT    | 276,74                   | 463,40                | 3.kat + Çatı Kat |
| 31      | E       | 17      | KONUT    | 276,74                   | 463,76                | 3.kat + Çatı Kat |
| 32      | E       | 18      | KONUT    | 276,74                   | 463,45                | 3.kat + Çatı Kat |
| 33      | E       | 19      | KONUT    | 276,74                   | 463,52                | 3.kat + Çatı Kat |
| 34      | F       | 4       | KONUT    | 158,57                   | 243,02                | Zemin Kat        |
| 35      | F       | 7       | KONUT    | 158,57                   | 242,85                | Zemin Kat        |
| 36      | F       | 8       | KONUT    | 158,57                   | 243,02                | 1. Kat           |
| 37      | F       | 9       | KONUT    | 158,57                   | 242,86                | 1. Kat           |
| 38      | F       | 11      | KONUT    | 158,57                   | 242,85                | 1. Kat           |
| 39      | F       | 12      | KONUT    | 158,57                   | 243,02                | 2. Kat           |
| 40      | F       | 15      | KONUT    | 158,57                   | 242,85                | 2. Kat           |

|                     |   |    |       |                  |        |                  |
|---------------------|---|----|-------|------------------|--------|------------------|
| 41                  | F | 16 | KONUT | 276,74           | 463,76 | 3.kat + Çatı Kat |
| 42                  | F | 18 | KONUT | 276,74           | 463,52 | 3.kat + Çatı Kat |
| 43                  | F | 19 | KONUT | 276,74           | 463,45 | 3.kat + Çatı Kat |
| 44                  | G | 3  | KONUT | 116,81           | 164,08 | 1.Bodrum Kat     |
| 45                  | G | 4  | KONUT | 158,57           | 243,02 | Zemin Kat        |
| 46                  | G | 5  | KONUT | 158,57           | 242,85 | Zemin Kat        |
| 47                  | G | 6  | KONUT | 158,57           | 242,92 | Zemin Kat        |
| 48                  | G | 8  | KONUT | 158,57           | 243,02 | 1. Kat           |
| 49                  | G | 9  | KONUT | 158,57           | 242,85 | 1. Kat           |
| 50                  | G | 12 | KONUT | 276,74           | 463,45 | 2.kat + Çatı Kat |
| 51                  | G | 13 | KONUT | 276,74           | 463,52 | 2.kat + Çatı Kat |
| 52                  | G | 14 | KONUT | 276,74           | 463,40 | 2.kat + Çatı Kat |
| 53                  | G | 15 | KONUT | 276,74           | 463,76 | 2.kat + Çatı Kat |
| <b>Genel toplam</b> |   |    |       | <b>17.443,76</b> |        |                  |

#### 5.2.2 Taşınmazların Genel Özellikleri

- o Proje bünyesindeki 725 ada 213 parsel üzerinde 6 blokta toplam 53 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 kameralara ile site güvenliği sağlanmaktadır.
- Bloklar; A sınıfı konut binası standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Bbloklarda 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 son rütuşların devam ettiği görülmüş satılan dairelerin teslimleri başlamıştır.

#### 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 gerektirir 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, mahallinde 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

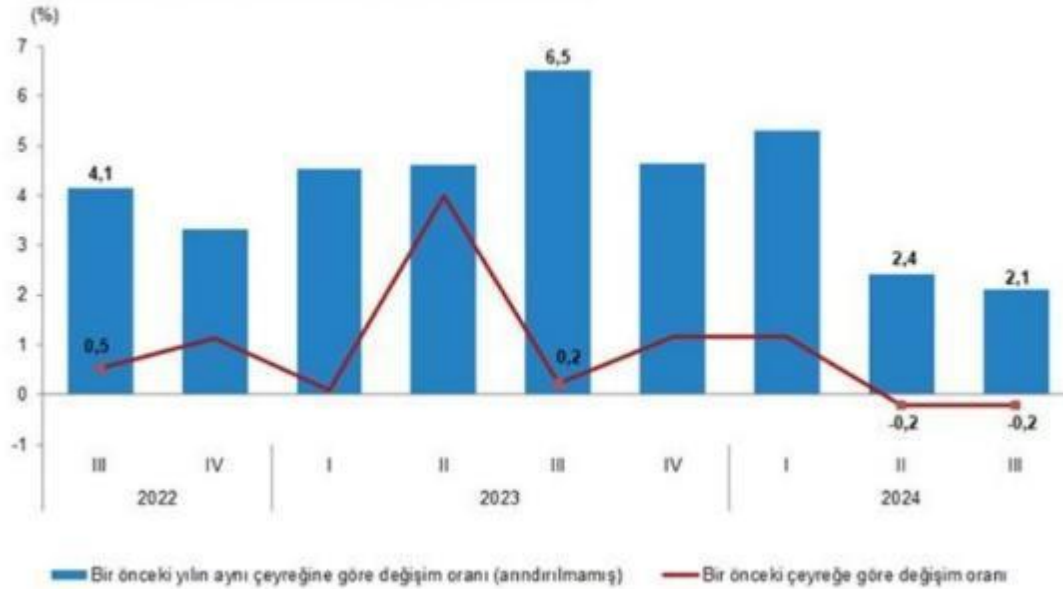
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşmiştir.

GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024



### Kaynak: TÜİK

#### Mevcut Enflasyon Verileri

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşmiştir.

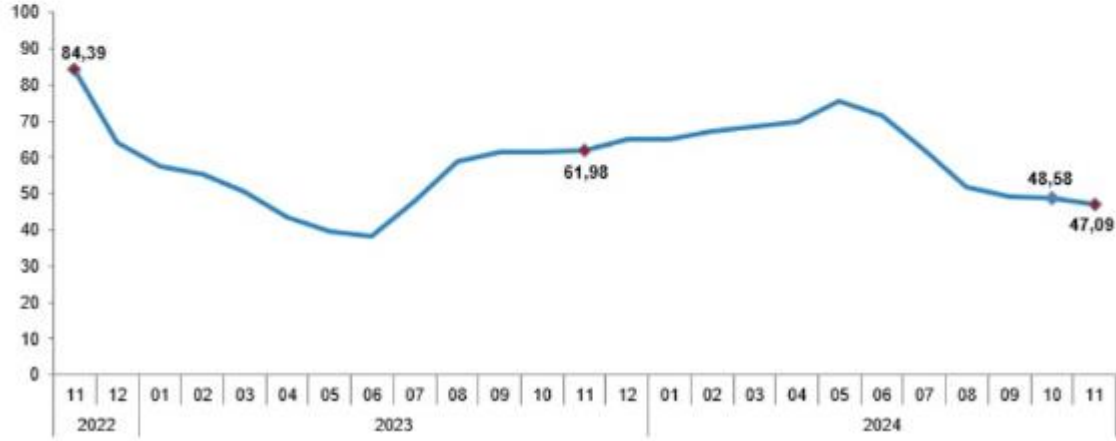
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim olmuştur.

Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur.

**TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2024**

|                                                  | Kasım 2024 | Kasım 2023 | Kasım 2022 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı                | 2,24       | 3,28       | 2,88       |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 42,91      | 60,09      | 62,35      |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı   | 47,09      | 61,98      | 84,39      |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı     | 60,45      | 53,40      | 70,36      |

**TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2024**

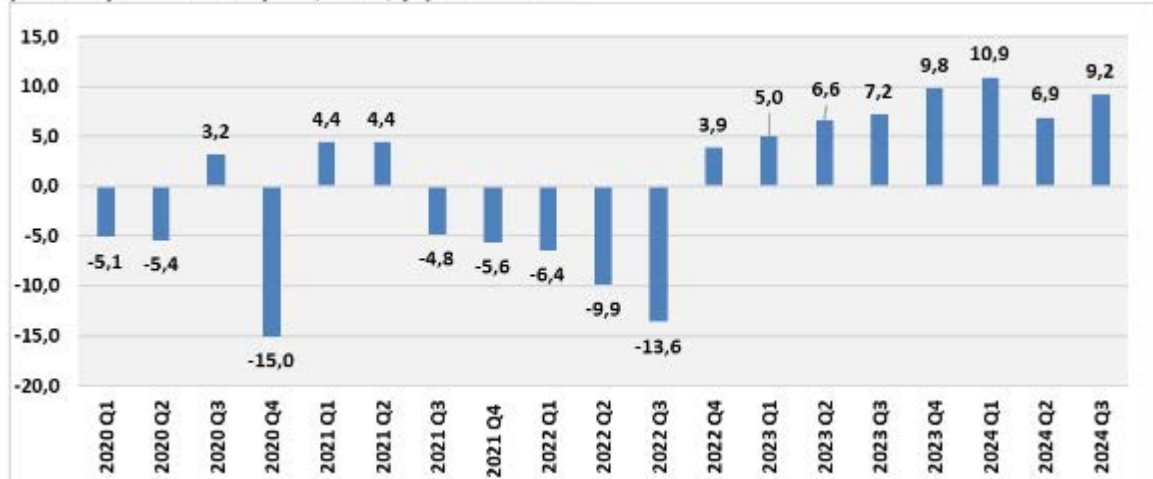


Kaynak: TÜİK

### 6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak inşaat sektörü % 9,2 oranında artmıştır.

**Şekil.-1 İnşaat Sektörü Büyüme; Yüzde, Çeyrek Dönemler**

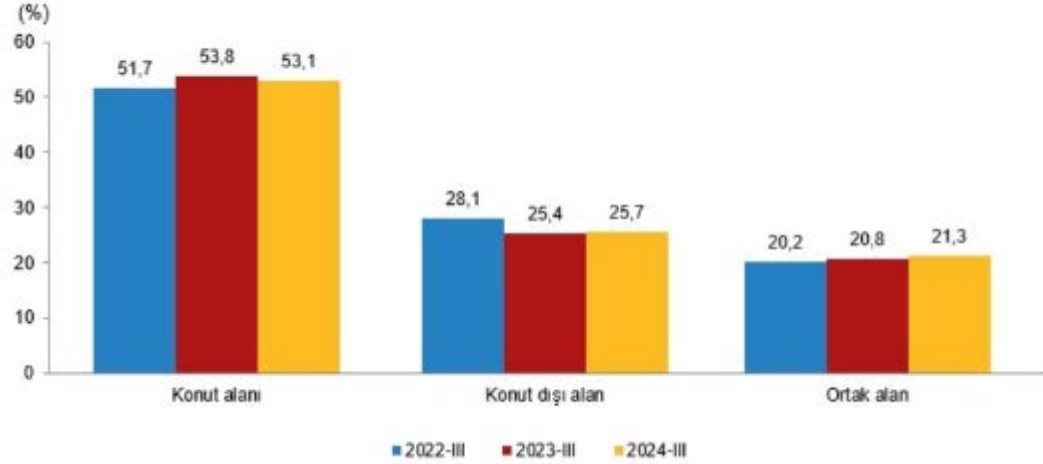


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azalmıştır.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2022-2024



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| 2022 |        | 99 174      | 7,7                | 642 292      | 2,5                | 129 019 432                | 1,0                |
|      | I      | 22 485      | 7,2                | 155 447      | -2,3               | 30 444 673                 | -7,8               |
|      | II     | 22 986      | 24,2               | 149 488      | 23,6               | 29 482 147                 | 21,4               |
|      | III    | 22 834      | 4,1                | 137 567      | -0,7               | 27 560 452                 | -2,4               |
|      | IV     | 30 869      | 0,6                | 199 790      | -4,0               | 41 532 160                 | -1,4               |
| 2023 |        | 86 776      | -12,5              | 535 043      | -16,7              | 107 744 126                | -16,5              |
|      | I      | 20 213      | -10,1              | 126 251      | -18,8              | 25 263 555                 | -17,0              |
|      | II     | 18 028      | -21,6              | 107 768      | -27,9              | 21 201 500                 | -28,1              |
|      | III    | 19 724      | -13,6              | 117 262      | -14,8              | 23 734 284                 | -13,9              |
|      | IV     | 28 811      | -6,7               | 183 762      | -8,0               | 37 544 786                 | -9,6               |
| 2024 | I      | 28 639      | 41,7               | 175 414      | 38,9               | 36 761 537                 | 45,5               |
|      | II     | 15 412      | -14,5              | 82 546       | -23,4              | 18 049 753                 | -14,9              |
|      | III    | 20 289      | 2,9                | 113 607      | -3,1               | 22 465 200                 | -5,3               |

Kaynak: TUİK

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 artmıştır.



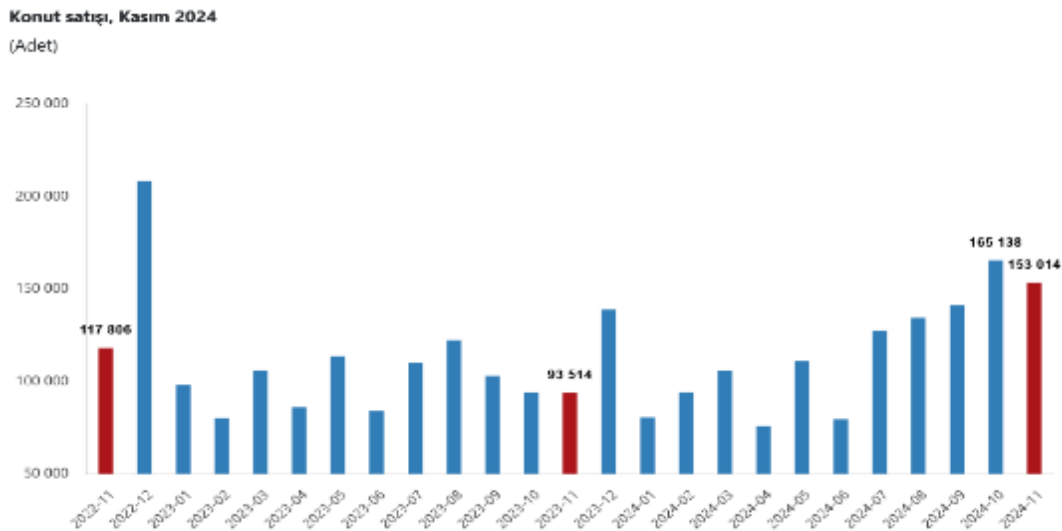
### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 olmuştur.

Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



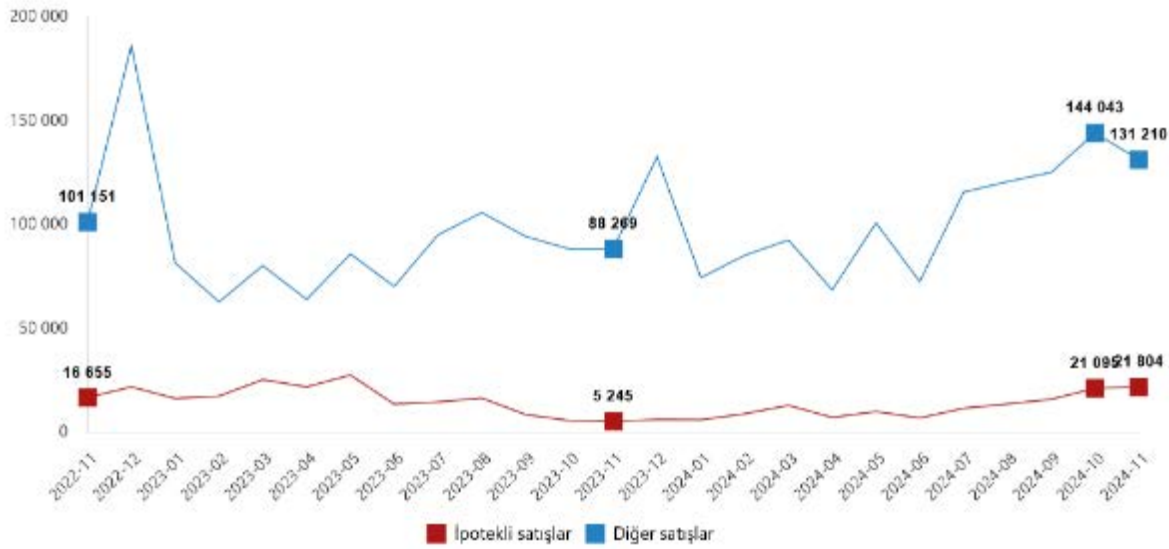
Kaynak: TUIK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 olmuştur.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşmiştir.

**Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024**

(Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin olmuştur.

#### 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 Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artarak 155,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,4, oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 12,0 oranında azalış göstermiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 2,9, 3,3-4 ve 1,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 26,2 , 34,8 ve 26,7 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 ikinci 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 itibariyle 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 ülkelere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında 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 artışı, 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 dövizle 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 2. yarısından itibaren özellikle merkezi konumdaki konut niteliğindeki gayrimenkullerde yatay hafif yukarı 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 taşınmazların 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 değerin, 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 türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle 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

değerleme 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 değerin 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 m<sup>2</sup> 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 / satılık konut 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<br>(m²) | SATIŞ DEĞERİ<br>(TL) | BİRİM<br>DEĞERİ (TL) |
| Konut                     | 3     | 1+1                               | 76                 | 10.500.000           | 138.160              |
| Konut                     | BAHÇE | 2+1                               | 180                | 13.600.000           | 75.560               |
| Konut                     | 6     | 2,5+1                             | 140                | 18.500.000           | 132.140              |
| Konut                     | 5     | 3,5+1                             | 213                | 27.850.000           | 130.750              |
| Konut                     | 2     | 3+1                               | 268                | 29.750.000           | 111.010              |
| Konut                     | 2     | 3+1                               | 230                | 26.000.000           | 113.040              |
| Konut                     | 3     | 4+1                               | 220                | 35.000.000           | 159.090              |
| Konut                     | 4     | 4+1                               | 200                | 34.000.000           | 170.000              |
| Konut                     | BAHÇE | 5+1                               | 439                | 52.350.000           | 119.250              |
| Konut                     | ÇATI  | 5+1                               | 240                | 47.600.000           | 198.330              |
| Ortalama m² Birim Değeri  |       |                                   |                    |                      | 134.730              |

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

| NİTELİĞİ                             | KATI  | TİPİ | BRÜT ALANI<br>(m <sup>2</sup> ) | SATIŞ DEĞERİ<br>(TL) | BİRİM DEĞERİ<br>(TL) |
|--------------------------------------|-------|------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Konut                                | BAHÇE | 5+1  | 448                             | 94.350.000           | 210.600              |
| Konut                                | BAHÇE | 5+1  | 432                             | 85.000.000           | 196.760              |
| Konut                                | 1     | 4+1  | 265                             | 66.000.000           | 249.060              |
| Konut                                | 1     | 4+1  | 263                             | 64.500.000           | 245.250              |
| Konut                                | ZEMİN | 3+1  | 227                             | 55.000.000           | 242.290              |
| Konut                                | BAHÇE | 3+1  | 242                             | 52.000.000           | 214.880              |
| Konut                                | 1     | 2+1  | 144                             | 33.000.000           | 229.170              |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri |       |      |                                 |                      | 226.860              |

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

| NİTELİĞİ                             | KATI  | TİPİ | BRÜT ALANI<br>(m <sup>2</sup> ) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM DEĞERİ (TL) |
|--------------------------------------|-------|------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Konut                                | 4     | 5+2  | 390                             | 50.000.000        | 128.205           |
| Konut                                | Bahçe | 5+1  | 342                             | 56.000.000        | 163.745           |
| Konut                                | 4     | 4+1  | 286                             | 48.500.000        | 169.580           |
| Konut                                | 3     | 3+1  | 161                             | 28.750.000        | 178.570           |
| Konut                                | 2     | 3+1  | 160                             | 25.900.000        | 161.875           |
| Konut                                | 3     | 2+1  | 138                             | 18.100.000        | 131.160           |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri |       |      |                                 |                   | 155.525           |

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

| NİTELİĞİ                             | KATI | TİPİ | BRÜT ALANI<br>(m <sup>2</sup> ) | SATIŞ DEĞERİ<br>(TL) | BİRİM DEĞERİ<br>(TL) |
|--------------------------------------|------|------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Konut                                | 2    | 4+1  | 200                             | 34.750.000           | 173.750              |
| Konut                                | 4    | 5+1  | 222                             | 32.500.000           | 146.400              |
| Konut                                | 3    | 5+1  | 239                             | 31.500.000           | 131.800              |
| Konut                                | 1    | 3+1  | 130                             | 19.500.000           | 150.000              |
| Konut                                | 1    | 3+1  | 130                             | 18.000.000           | 138.460              |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri |      |      |                                 |                      | 148.080              |

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

| NİTELİĞİ                             | KATI  | TİPİ | BRÜT ALANI<br>(m <sup>2</sup> ) | SATIŞ DEĞERİ<br>(TL) | BİRİM DEĞERİ<br>(TL) |
|--------------------------------------|-------|------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Konut                                | 3     | 8+1  | 610                             | 129.500.000          | 212.295              |
| Konut                                | 4     | 6+1  | 315                             | 120.000.000          | 380.950              |
| Konut                                | BAHÇE | 5+1  | 350                             | 110.000.000          | 314.285              |
| Konut                                | 3     | 6+1  | 315                             | 92.000.000           | 292.065              |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri |       |      |                                 |                      | 299.900              |

#### **KİRALIK KONUT EMSALLERİ**

1. Şehrizar Konakları sitesi projesinde 6+1 tipi 2. kat brüt 315 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 250.000,-TL bedelle kiralıktır. (m2 birim kira değeri 795,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (532) 295 96 86

2. Şehrizar Konakları sitesi projesinde 3+1 tipi 2. kat brüt 189 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 170.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 900,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (532) 660 73 93

Not: Şehrizar Konakları projesinde ortalama kira değeri 850,-TL

3. Lale Kısıklı Konakları projesinde 3+1 tipi 1. kat brüt 140 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 120.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 855,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (532) 660 73 93

4. Lale Kısıklı Konakları projesinde 3+1 tipi 1. kat brüt 160 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 90.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 565,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (532) 660 73 93

5. Lale Kısıklı Konakları projesinde 4,5+2 dubleks tipi 3. kat brüt 300 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 220.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 735,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (532) 660 73 93

6. Lale Kısıklı Konakları projesinde 5+2 dubleks tipi 3. kat brüt 290 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 240.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 830,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (532) 660 73 93

Not: Lale kısıklı projesinde ortalama kira değeri 745,-TL .

7. Validebağ Konakları projesinde 4+1 tipi 2. kat brüt 300 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 165.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 550,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (532) 176 29 60

8. Validebağ Konakları projesinde 4+1 tipi 4. kat brüt 275 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 150.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 545,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (536) 365 63 19



9. Validebağ Konakları projesinde 3+1 tipi çatı kat brüt 180 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 110.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 610,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (531) 774 44 41
10. Validebağ Konakları projesinde 4+1 tipi 4. kat brüt 283 m2 kullanım alanı beyan edilen daire 150.000,-TL bedelle kiralıktır.(m2 birim kira değeri 530,-TL)  
Emlak Ofisi : 0 (551) 860 10 94

Not: Validebağ Konakları projesinde ortalama kira değeri 560 TL .

#### **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 | Lalel Kısıklı | Güneri Altunizade | Panorama Çamlıca | Validebağ Konakları |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------------|
| <b>Ortlama Kullanım alanı (m2)</b>                   | 397                | 246           | 184               | 289              | 258                 |
| <b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>           | 299.900            | 155.525       | 148.080           | 226.860          | 134.730             |
| <b>Mevcut kullanım fonks.</b>                        | 0%                 | 0%            | 0%                | 0%               | 0%                  |
| <b>Mülkiyet durumu</b>                               | 0%                 | 0%            | 0%                | 0%               | 0%                  |
| <b>Lokasyon düzeltmesi</b>                           | -10%               | 5%            | 5%                | -5%              | 10%                 |
| <b>Büyükölük düzeltmesi</b>                          | 0%                 | 0%            | 0%                | 0%               | 0%                  |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi</b> | -10%               | 0%            | 5%                | 0%               | 0%                  |
| <b>Proje Niteliği düzeltmesi</b>                     | -15%               | 5%            | 5%                | -15%             | 10%                 |
| <b>Pazarlık payı</b>                                 | -10%               | -10%          | -10%              | -10%             | -5%                 |
| <b>Toplam şerefiye farkı</b>                         | -45%               | 0%            | 5%                | -30%             | 15%                 |
| <b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>                        | 164.945            | 155.525       | 155.485           | 158.800          | 154.940             |
| <b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>                    | 157.940            |               |                   |                  |                     |

**Kiralık Konut Emsal Analizi**

|                                                      | Şehrizar Konakları | Lalel Kısıklı | Validebağ Konakları |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|
| <b>Ortlama Kullanım alanı (m2)</b>                   | 252                | 222           | 260                 |
| <b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>           | 850                | 745           | 560                 |
| <b>Mevcut kullanım fonks.</b>                        | 0%                 | 0%            | 0%                  |
| <b>Mülkiyet durumu</b>                               | 0%                 | 0%            | 0%                  |
| <b>Lokasyon düzeltmesi</b>                           | -10%               | 10%           | 10%                 |
| <b>Büyükölük düzeltmesi</b>                          | 0%                 | 0%            | 0%                  |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi</b> | 0%                 | 0%            | 0%                  |
| <b>Proje Niteliği düzeltmesi</b>                     | -15%               | 5%            | 10%                 |
| <b>Pazarlık payı</b>                                 | -5%                | -25%          | -10%                |
| <b>Toplam şerefiye farkı</b>                         | -30%               | -15%          | 10%                 |
| <b>Ayarlanmış değeri (TL)</b>                        | 595                | 635           | 615                 |
| <b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>                    | 615                |               |                     |

## 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;

$17.443,77 \text{ m}^2 \times 157.940,-\text{TL} = (2.755.069.034 \text{ TL}) \sim 2.755.063.000,-\text{TL}$  olarak hesaplanmıştır. (Not: Aradaki fark bağımsız bölüm bazında değer verilirken yapılan 1000 lik yuvarlamadan kaynaklanmaktadır.)

İş GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değeri ise 1.691.816.500,-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  $\text{m}^2$  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 17.443,77 m<sup>2</sup>'dir. Bu durumda toplam aylık kira değeri 17.443,77 m<sup>2</sup> x 615,-TL = ~ 10.730.000,-TL hesaplanmıştır.

Yıllık toplam kira değeri; 10.730.000,-TL x 12 = 128.760.000,-TL'dir.

Pazar değeri: 128.760.000,-TL / 0,045 = 2.860.000.000,-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.

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer</b>               | 2.755.063.000,-TL |
| Gelir Kapitalizasyonu <b>yöntemi ile ulaşılan değer</b> | 2.860.000.000,-TL |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b>                            | 2.755.063.000,-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 rayiçlerinin 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 2.755.063.000,-TL olarak takdir olunmuştur. İş GYO hissesine düşen pazar değeri 1.691.816.500,-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        |
|------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Toplam Pazar Değeri</b>         | 2.755.063.000 | 78.442.000 |
| <b>İŞ GYO Hissesi Pazar Değeri</b> | 1.691.816.500 | 48.169.000 |

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 35,1224 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazların İŞ GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların KDV dâhil toplam pazar değeri 2.023.844.250,-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. 19 Aralık 2024

(Ekspertiz tarihi: 16 Aralık 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