

# **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE YER ALAN  
İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİNDE  
29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.10.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.10.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	22.10.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.10.2019
<b>RAPOR NO</b>	ISGY-1909191
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİNDE YER ALAN 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MALTEPE MAHALLESİ ASKERİ FIRIN ÇIKMAZI SOKAK NO:1 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur BÜYÜK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674 ) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453 ) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi (kopya)
- Ek 3** - 29 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya) -Enerji Kimlik Belgesi
- Ek 7** - Tapu belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 29 adet bağımsız bölümün anahtar teslim durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 913.750.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nihiindedir.

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projede yer alan 29 adet bağımsız bölümün anahtar teslim pazar değerinin değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-1909191 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK, Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ISGY-1705002	ISGY-1710003	ISGY-1810040
<b>Rapor Tarihi</b>	23.06.2017	28.12.2017	21.12.2018
<b>Rapor Konusu</b>	İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ (2905 ADA 17 PARSEL)	İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ (2905 ADA 17 PARSEL)	İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ (2905 ADA 17 PARSEL)
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	ONUR ÖZGÜR EREN KURT	ONUR ÖZGÜR EREN KURT	ONUR ÖZGÜR EREN KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	396.716.000	511.500.500	1.338.444.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ZEYTİNBURNU
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MERKEZEFENDİ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2905
Parsel No	:	17
Alanı	:	80.239,89 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	<b>İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/2 TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YAPI VE YATIRIM A.Ş. 1/2</b>
Yevmiye No	:	11478
Blok No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Kat No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Bağ. Böl. No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Niteliği	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Arsa Payı	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Cilt No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Sayfa No	:	EKTEKİ MÜLKİYET LİSTESİNDEDİR.
Tapu Tarihi	:	21.09.2018

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların bazılarının takyidat ve mülkiyet bilgileri 02.10.2019 tarihinde Tapu Müdürlüğünden ve kalanları 21.10.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde her hangibir ipotek bulunmamaktadır.**

Taşınmazlar hisseli mülkiyetli olup diğer hissedar olan Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı Ve Yatırım A.Ş hisseleri üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Lehine, 21.09.2018 tarih, 11478 yevmiye ile 300.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 22. Maddesi (c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. Değerlemeye konu projede yer alan bağımsız bölümlerin İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde her hangibir ipotek bulunmaması nedeni ile diğer hissedar üzerindeki ipoteğin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### BEYANLAR

Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören Köyünün 12703 kütük sahifesine kayıtlıdır.

Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören Köyünün 12704 kütük sahifesine kayıtlıdır.

Yönetim Planı Değişikliği: 05.12.2018 (06/12/2018 - 15831)

Söz konusu beyanlar parsel üzerinde daha önce yer alan ve fiili durumda yıkılmış olan binalar için konulmuştur. Devam eden projenin iskan almasıyla birlikte tapu müdürlüğü tarafından resen terkin edileceklerdir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### ŞERHLER

99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.( TEDAŞ lehine, 99 yılına 1 TL bedelle 8116-8117-8118 nolu T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı ) ( Başlama Tarihi: 31.10.2017 Süre:99 Yıl ) ( 02.11.2017 - 12587 ) Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır



### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 2905 ada 17 parsel üzerinde 21.09.2018 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup A-B-C-D-E-F-G-H isimli bloklarda toplam 2741 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Oluşan bağımsız bölümlerin mülkiyetleri 1/2 hisse Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş., 1/2 hisse İş GYO A.Ş.'ye aittir.

### 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ve ekte sunulan 04.10.2019 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İstanbul Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2905 Ada, 17 Parsel sayılı gayrimenkul; 08.04.2011 tarih ile onanan 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planında; net parsel 2000 m<sup>2</sup>'den büyük olduğu için E=2.00'dir. Ayrık nizam, " Ticaret + Hizmet + Konut Alanında " kalmaktadır. Plan Notları rapor eklerinde verilmiştir.



#### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2905 ada 17 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde devam edilen projede yer alan değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

İLK (YENİ) YAPI RUHSATLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı ( m <sup>2</sup> )
A1	26.05.2015	40941	19	789	96.949,00
B2	26.05.2015	40941	20	541	77.270,00
C3	26.05.2015	40941	20	697	91.954,00
D4	26.05.2015	40941	20	546	76.115,00
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>					<b>342.288,00</b>

1.TADİLAT YAPI RUHSATLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı ( m <sup>2</sup> )
A1	20.11.2015	85334	19	789	96.949,00
B2	20.11.2015	85334	20	541	77.270,00
C3	20.11.2015	85334	20	697	91.954,00
D4	20.11.2015	85334	20	546	76.115,00
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>					<b>342.288,00</b>

2.TADİLAT YAPI RUHSATLARI					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı ( m <sup>2</sup> )
A	25.04.2016	33413	21	334	34.847,00
B	25.04.2016	33413	21	455	77.699,00
C	14.12.2016	81434	21	354	40.379,00
D	14.12.2016	81435	21	592	69.242,00
E	14.12.2016	81436	21	237	55.539,00
F	14.12.2016	81437	21	167	46.437,00
D4	20.11.2015	85334	20	546	76.115,00
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>					<b>400.258,00</b>

YAPI RUHSATLARININ SON DURUMU					
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı ( m <sup>2</sup> )
A	25.04.2016	33413	21	334	34.847,00
B	25.04.2016	33413	21	455	77.699,00
C	14.12.2016	81434	21	354	40.379,00
D	14.12.2016	81435	21	592	69.242,00
E	14.12.2016	81436	21	237	55.539,00
F	14.12.2016	81437	21	167	46.437,00
G	30.06.2017	36810	21	420	42.241,00
H	30.06.2017	36811	20	182	33.371,00
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>					<b>399.755,00</b>

Zeytinburnu Belediyesi'nde imar müdürlüğü dijital ortamda A blok 25.04.2016 tarih 33413 proje nolu tadilat projesi, B blok 25.04.2016 tarih 33413 proje nolu tadilat projesi, C blok 14.12.2016 tarih 81434 proje nolu tadilat projesi, D blok 14.12.2016 tarih 81435 proje nolu tadilat projesi, E blok 14.12.2016 tarih 81436 proje nolu tadilat projesi, F blok 14.12.2016 tarih 81437 proje nolu tadilat projesi, G blok 30.06.2017 tarih 36810 proje nolu tadilat projesi, H blok 30.06.2017 tarih 36811 proje nolu kat irtifakına esas tadilat projeleri incelenmiştir.

21-22-23.02.2018 Tarihli, C Sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup belgeler ektedir.

#### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın genel olarak geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak tamamlanmış olduğu görülmüştür. Parsel kendi içinde 4 ayrı etaba ayrılmış durumdadır. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projede G ve H blokları (4. kısım) dışında olan blokların inşaatı tamamlanmış ve hali hazırda oturma başlamıştır. 4. kısımda inşaat çalışmaları devam (kontroller yapılmakta ve peyzaj çalışmaları devam etmekte) etmektedir. Yine İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre bloklar 1.Etapta A-B-C-D Bloklar, 2.Etapta E-F-G Bloklar, 3.Etapta H-I-J Bloklar, 4.Etap ta K-L-M Bloklar olarak isimlendirilmişlerdir. Yapı ruhsatlarında belirtilmiş olan blok isimlerine karşılık gelen bloklar şu şekildedir; A Blok A Bloğa, B Blok B-C-D Bloğa, C Blok E Bloğa, D Blok G-F Bloğa, E Blok H-I Bloğa, F Blok J Bloğa, G Blok K-L Bloğa, H Blok M Bloğa denk düşmektedir.

BLOK İSİMLERİ					
Uygulama Projesi	Ruhsat Projesi	Etap (Proje Adı/ Satıştaki Adı)	Daire Adedi	Dükkan Adedi	Toplam
A BLOK	A BLOK	1. KISIM (GALA)	789	0	789
B BLOK	B BLOK 1.KISIM				
C BLOK	B BLOK 2.KISIM				
D BLOK	B BLOK 3.KISIM				
E BLOK	C BLOK	2. KISIM (LOKAL)	946	0	946
F BLOK	D BLOK 1. KISIM				
G BLOK	D BLOK 2. KISIM				
H BLOK	E BLOK	3. KISIM (HAYAT)	404	0	404
I BLOK	E BLOK				
J BLOK	F BLOK				
K BLOK	G BLOK	4. KISIM (KONSEPT)	585	17	602
L BLOK	G BLOK				
M BLOK	H BLOK				
		<b>TOPLAM DAİRE ADEDİ</b>	<b>2724</b>	<b>17</b>	<b>2741</b>

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Zinde Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

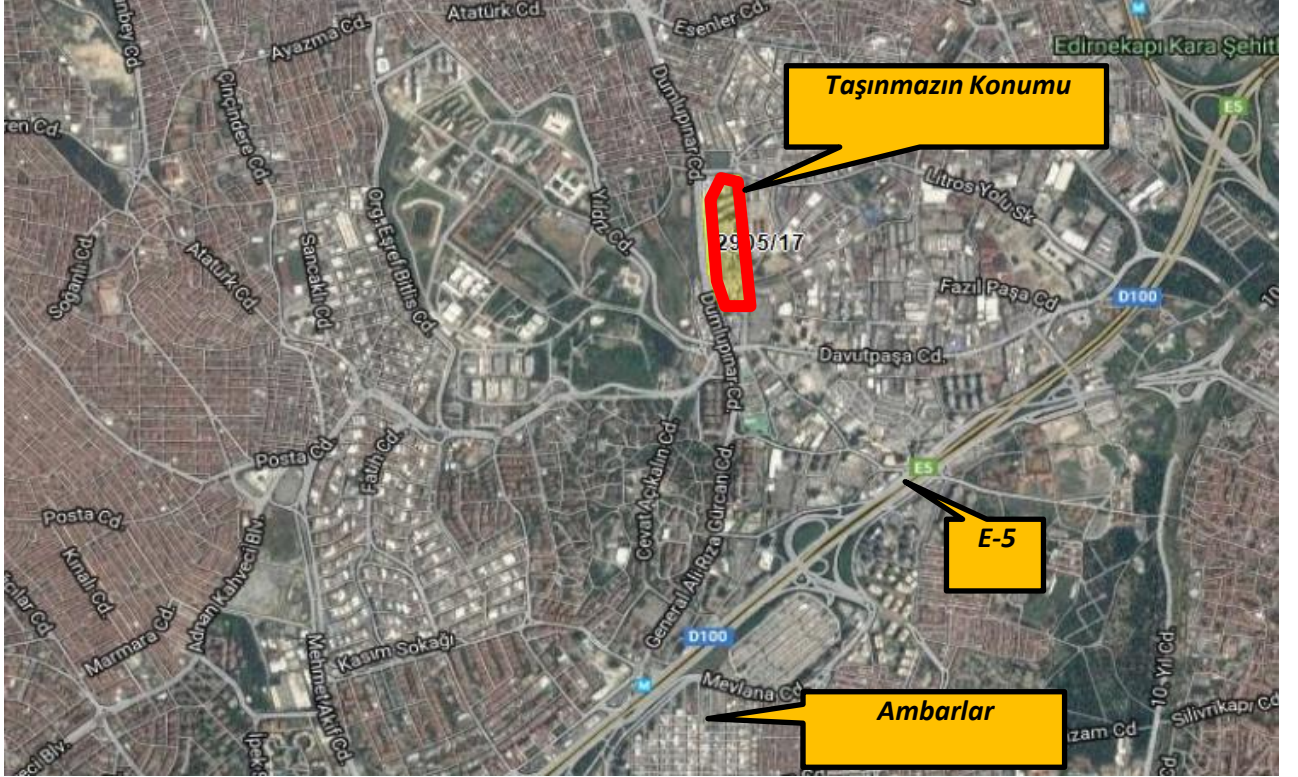
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 80.239,89 m<sup>2</sup> alana sahip 2905 ada 17 parsel üzerine inşa edilen ve yapı ruhsatlarına ve kurulmuş olan kat irtifakına göre 8 adet bloktan (A-B-C-D-E-F-G-H Bloktan) oluşan projede yer alan 29 adet bağımsız bölümdür.

Yapı ruhsatlarına göre: A Bloкта 334 adet, B Bloкта 455 adet, C Bloкта 354 adet, D Bloкта 592 adet, E Bloкта 237 adet, F Bloкта 167 adet, G Bloкта 420 adet, H Bloкта 182 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 2741 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Projede kat irtifakı tesis edilmiş durumdadır. Projede 4. kısım dışında inşaat tamamlanmış olup, oturma başlamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için iskan belgesi henüz alınmamış, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle inşaat seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir. 29 adet bağımsız bölümün bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Tabloda belirtilen brüt alanlar icmal listesinden alınmış satışa esas alanlardır.

Etap	Ruhsat No	Blok	Kat(Text)	Konut No	Ünite Tipi	Genel Daire Tipi	Özel Daire Tipi	Net(m <sup>2</sup> )	Brüt (m <sup>2</sup> )
KONSEPT	G-383	K	16	1601	Konut	1+1	4A1 Balkonlu	34,20	59,00
GALA	B-247	C	7	701	Konut	4+1	E Balkonlu	132,86	225,53
HAYAT	E-054	H	3	306	Konut	2+1	3B2 Balkonlu	66,66	110,86
HAYAT	F-003	J	0	Z06	Konut	2+1	3F Bahçeli	76,54	182,37
GALA	B-438	B	17	1703	Konut	2+1	C	65,70	96,73
HAYAT	E-004	I	0	Z02	Konut	2+1	3B2 Bahçeli	66,66	131,19
GALA	B-001	B	0	Z01	Konut	2+1	E Bahçeli	58,27	144,58
KONSEPT	H-005	M	0	Z02	Konut	2+1	4B1 Bahçeli	65,73	159,88
HAYAT	F-034	J	2	212	Konut	2+1	3A2' Balkonlu	88,44	142,54
KONSEPT	G-010	K	0	Z08	Konut	2+1	4A1 Bahçeli-1	76,20	155,06
KONSEPT	G-023	K	0	Z09	Konut	2+1	4A1 Bahçeli-2	76,20	152,97
LOKAL	D-095	F	2	201	Konut	2+1	QA	76,92	115,55
KONSEPT	G-036	K	1	108	Konut	2+1	4A1 Balkonlu	76,20	122,96
KONSEPT	G-133	K	4	410	Konut	2+1	4A1 Balkonlu	76,20	122,96
HAYAT	E-024	H	1	106	Konut	3+1	3G Balkonlu	133,04	219,85
HAYAT	E-184	H	13	1303	Konut	3+1	3D Balkonlu	99,06	173,15
HAYAT	F-005	J	0	Z08	Konut	3+1	3F2 Bahçeli	133,32	266,52
HAYAT	F-006	J	0	Z09	Konut	3+1	3E Bahçeli	108,24	247,31
HAYAT	F-089	J	6	601	Konut	3+1	3I' Balkonlu	99,21	162,59
GALA	B-287	C	9	901	Konut	4+1	F Balkonlu	165,81	265,08
GALA	B-347	C	12	1201	Konut	4+1	F Balkonlu	165,81	265,08
GALA	B-063	D	1	103	Konut	3+1	J	106,92	160,89
GALA	B-030	D	0	Z02	Konut	3+1	K Bahçeli	88,44	171,70
GALA	B-207	C	5	508	Konut	4+1	C Balkonlu	161,28	260,14
GALA	B-058	C	1	105	Konut	4+1	A Balkonlu	142,70	239,93
GALA	B-227	C	6	601	Konut	4+1	D Balkonlu	126,82	203,30
LOKAL	C-010	E	0	Z12	Konut	2+1	PA Bahçeli	49,39	131,97
KONSEPT	G-049	K	1	109	Konut	2+1	4A1 Balkonlu	76,20	122,96
KONSEPT	G-063	K	2	209	Konut	2+1	4A1 Balkonlu	76,20	122,96

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz konum olarak konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olan bölgede konumlandırılmıştır. Ayrıca bölgede işyerleri ve tesisler de bulunmaktadır. Yakın çevresinde Mercedes Tesisi, Akşam Gazetesi Tesisi, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu üzerinde Merter-Edirnekapı istikametinde deva ederken sağ kolda bulunan Davutpaşa tabelasından saptıktan yaklaşık 250 metre sonra kavşaktan dönülerek E-5 Karayolu altından geçilerek sırası ile Davutpaşa Caddesi ve Asker Fırını Sokak takip edilerek ulaşılmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu İstanbul Topkapı Projesi; 80.239,89 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş olan 8 bloktan (A-B-C-D-E-F-G-H Bloktan) ve 2.741 adet bağımsız bölümden (2.724 adet mesken ve 17 adet işyeri olmak üzere) oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlarını içeren kompleks yapılaşma inşa edilmektedir. Hali hazırda 4. kısım dışında inşaat tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.

Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler yapı ruhsatlarındaki bilgilere istinaden belirtilmiştir.

Blok Adı	Mesken Adedi	İşyeri Adedi	Mesken Alanı ( m <sup>2</sup> )	İşyeri Alanı ( m <sup>2</sup> )	Ortak Alan ( m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı ( m <sup>2</sup> )
A	334		14.347,94		20.499,06	34.847,00
B	455		31.991,70		45.707,30	77.699,00
C	354		15.967,00		24.412,00	40.379,00
D	592		26.008,46		43.233,54	69.242,00
E	237		21.998,24		33.540,76	55.539,00
F	167		15.653,72		30.783,28	46.437,00
G	420		16.904,84		25.336,16	42.241,00
H	165	17	7.132,05	2.366,53	23.872,42	33.371,00
<b>TOPLAM</b>	<b>2724</b>	<b>17</b>	<b>150.003,95</b>	<b>2.366,53</b>	<b>247.384,52</b>	<b>399.755,00</b>



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu İstanbul'un Avrupa yakasında, 12 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip bir ilçedir. 13 mahallesi vardır. Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara denizine bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, Kuzeyinde Bayrampaşa, Batısında Güngören, Bakırköy, Güneyinde ise Marmara Deniziyle çevrilidir. 1953 yılına kadar doğusunda bulunan Fatih ile batısında bulunan Bakırköy ilçeleri tarafından yönetilmiş, 1953 yılında belediye olmuş ve 1957 yılında da İstanbul'un 14. ilçesi olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 284.935 kişidir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyie gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Sosyal donatılı korunaklı proje içerisinde yer almaktadır.
- \* Ana ulaşım arterine cepheli konumdadır.
- \* Donatı alanlarına yakın olup, ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- \* Gelişmekte olan bölgede bulunmaktadır.
- \* Nitelikli bir proje olup kat irtifakı tesis edilmiştir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Döviz kurundaki dalgalanmalar gayrimenkul alım satımlarını olumsuz etkilemektedir.
- \* İskan belgeleri alınmamış Kat mülkiyetine henüz geçilmemiştir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

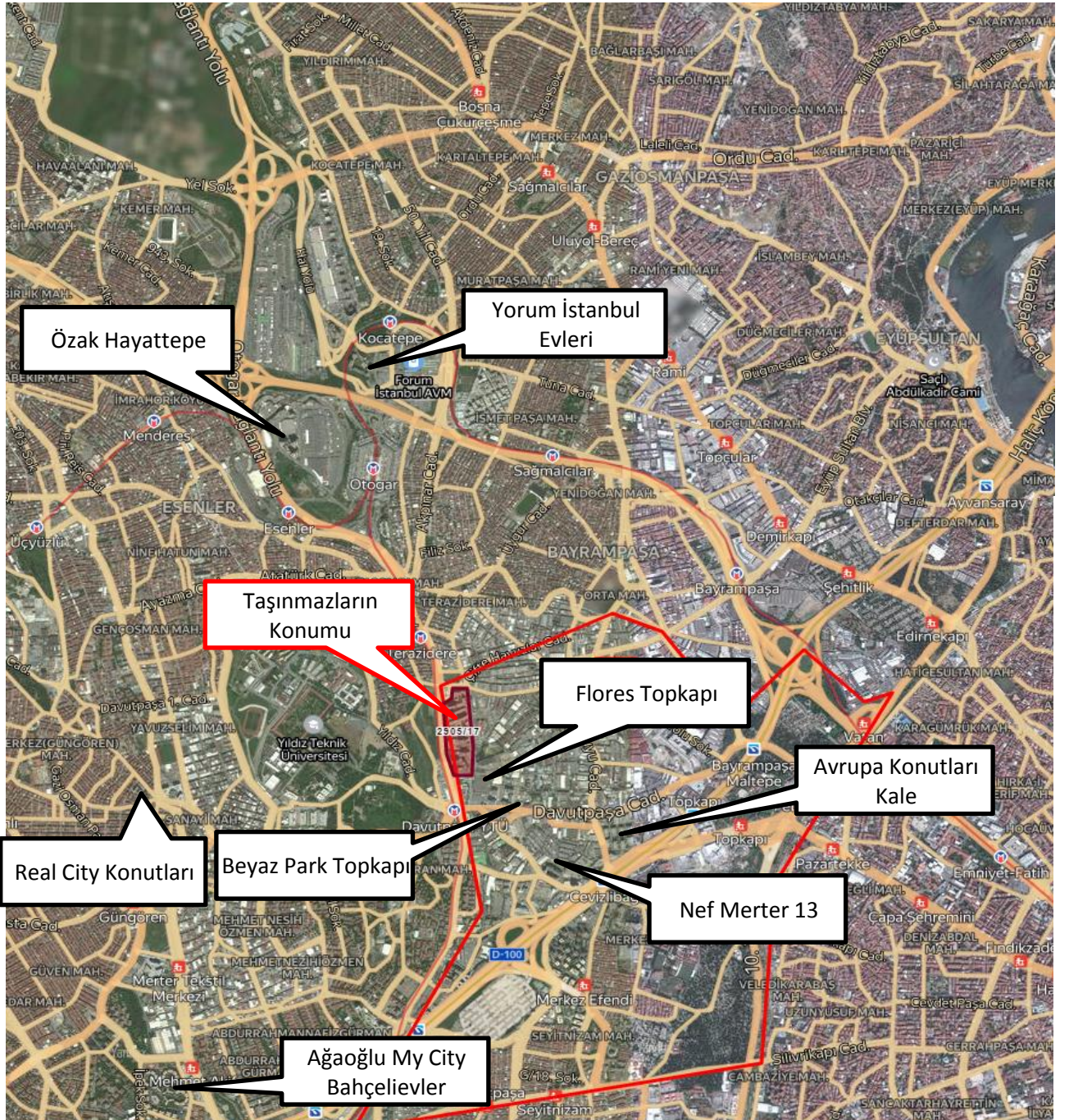
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
- İstanbul Projesindeki 29 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller



## EMSAL BİLGİLERİ

### \* Flores Topkapı



Mist İnşaat ve Saraylı Grup tarafından hayata geçirilen Flores Topkapı projesi 5 bin metrekarelik alana kurulmaktadır. "L" şeklinde tasarlanan blokta 156 daire ve 11 ticari ünite bulunmaktadır. Flores Topkapı'da 59 metrekarelik 1+1 daireler, 70 ila 102 metrekarelik 2+1 daireler, 148 metrekarelik 3+1 daireler yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Satış Ofisi 0 532 255 54 79	1+1 9. kat	59m <sup>2</sup>	785.000 TL	13.305 TL/m <sup>2</sup>
Satış Ofisi 0 532 255 54 79	2+1 3. kat	81m <sup>2</sup>	698.000 TL	8.617 TL/m <sup>2</sup>
Satış Ofisi 0 532 255 54 79	3+1 9. kat	149m <sup>2</sup>	1.325.000 TL	8.893 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>10.271,66 TL/m<sup>2</sup></b>

### \* Beyaz Park Topkapı



Beyaz İnşaat'ın hayata geçirdiği Beyaz Park projesi 5 blokta 371 konuttan meydana gelmektedir. 85.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan proje, 15.500 metrekarelik arsa üzerine inşa edilmiştir. Beyaz Park Topkapı'da ayrıca 4.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde ticari ünite de bulunmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerine yer verilmektedir. Dairelerin büyüklükleri 70 m<sup>2</sup>'den başlamakta olup, 210 m<sup>2</sup>'ye kadar çıkabilmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Beyaz İnşaat 0 532 768 65 11	1+1 10. kat	72m <sup>2</sup>	710.000 TL	9.861 TL/m <sup>2</sup>
Beyaz İnşaat 0 532 768 65 11	2+1 1. kat	115m <sup>2</sup>	1.084.000 TL	9.426 TL/m <sup>2</sup>
Remax Yuvam 0 532 177 84 15	3+1 2. kat	156m <sup>2</sup>	1.525.000 TL	9.776 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>9.687,61 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **Nef Merter 13**



Nef Merter 13, her biri 14 katlı dört konut ve 13 katlı bir home-office bloğundan oluşmaktadır. Projede 672 konut, 168 home-office ve 37 mağaza yer almaktadır. 45 ila 179 m<sup>2</sup>'lik konut ve 43 ila 73 metrekarelik home-office ünitelerine sahiptir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Doğru Gayrimenkul 0 531 341 44 75	1+1 11. kat	45m <sup>2</sup>	350.000 TL	7.778 TL/m <sup>2</sup>
Özmen Danışmanlık 0 532 260 69 05	2+1 8. kat	86m <sup>2</sup>	550.000 TL	6.395 TL/m <sup>2</sup>
Doğru Gayrimenkul 0 531 341 44 75	3+1 12. kat	118m <sup>2</sup>	900.000 TL	7.627 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>7.011,23 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **Avrupa Konutları Kale**



681 bağımsız bölümden meydana gelen Avrupa Konutları Kale projesi 37.000 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerine kurulmuştur. 9 blok olarak tasarlanan Avrupa Konutları Kale projesinde 599 daire, 30 dükkan ve 52 ofis bulunmaktadır. Projenin inşaat alanı 206.000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Projede 1+1'ler 77-80 m<sup>2</sup>, 2+1'ler 102 ila 136 m<sup>2</sup>, 3+1'ler 165-179 m<sup>2</sup> 4+1'ler 210 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Sinan Kurt Gayrimenkul 0 532 208 96 40	2+1 4. kat	136m <sup>2</sup>	1.650.000 TL	12.132 TL/m <sup>2</sup>
Kurtuluş Emlak 0 555 868 60 60	3+1 4. kat	165m <sup>2</sup>	1.900.000 TL	11.515 TL/m <sup>2</sup>
Westline Gayrimenkul 0 530 949 71 09	1+1 8. kat	80m <sup>2</sup>	760.000 TL	9.500 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>11.049,17 TL/m<sup>2</sup></b>



\* **Özak Hayattepe**



Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites "Hayat Park" adı verilen bölgede bulunmaktadır. ÖZAK Hayat Tepe, her ihtiyaca ve zevke hitap eden daire seçenekleriyle zengin yaşam alanları yaratmaktadır. 24 kat ve 3 bloktan oluşan üçgen mimari tasarımı ile 40 m<sup>2</sup> - 230 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 546 daire projede yer almaktadır. Projede sosyal olanaklar ve kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Özak GYO 0 530 140 71 22	3+1 14. kat	183m <sup>2</sup>	1.465.000 TL	8.005 TL/m <sup>2</sup>
Serap Gayrimenkul 0 539 454 89 00	2+1 7. kat	111m <sup>2</sup>	745.000 TL	6.712 TL/m <sup>2</sup>
Turyap Merter Kamelya 0 535 309 72 76	1+1 19. kat	54m <sup>2</sup>	420.000 TL	7.778 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>7.498,32 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **Yorum İstanbul Evleri**



Mimar Bünyamin Derman tarafından tasarlanan Yorum İstanbul projesi Bayrampaşa'da Forum İstanbul Alışveriş Merkezi'nin hemen yanında yer almaktadır. 21.000 m<sup>2</sup>lik alana kurulan Yorum İstanbul projesinde 5 blok 558 konut yer almaktadır. Projede 6, 9, 15 ve 18 katlı bloklar yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Serap Gayrimenkul 0 537 932 27 27	1+1 8. kat	70m <sup>2</sup>	545.000 TL	7.786 TL/m <sup>2</sup>
Hedef Gayrimenkul 0 532 799 45 61	2+1 4. kat	109m <sup>2</sup>	870.000 TL	7.982 TL/m <sup>2</sup>
Serap Gayrimenkul 0 537 932 27 27	3+1 10. kat	135m <sup>2</sup>	1.465.000 TL	10.852 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>8.873,07 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **Real City Konutları**



Real City projesi Güngören'de 4.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 3 bloktan oluşmaktadır. 196 konutun yer aldığı projede normal daireler 2+1 ve 3+1 olmak üzere 2 tip ve farklı metrekarelerden oluşmaktadır, daire metrekareleri 76 m<sup>2</sup> ile 110 m<sup>2</sup> aralığındadır. Dublex daireler 3+1, 3+2 ve 2+2 olarak 3 farklı tip ve farklı metrekarelerden oluşmakta olup, m<sup>2</sup> aralığı 136 m<sup>2</sup> ile 170 m<sup>2</sup>'dir. Zemin ve bodrum katta, 33 m<sup>2</sup> ile 400 m<sup>2</sup> aralığında toplam 26 adet dükkan yer almaktadır

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
HDG Gayrimenkul 0 532 373 12 68	1+1 8. kat	66m <sup>2</sup>	485.000 TL	7.348 TL/m <sup>2</sup>
Merkez Gayrimenkul 0 530 283 10 69	2+1 3. kat	99m <sup>2</sup>	700.000 TL	7.071 TL/m <sup>2</sup>
Westline Gayrimenkul 0 530 949 71 09	3+1 7. kat	136m <sup>2</sup>	970.000 TL	7.132 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>7.183,85 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **Ağaoğlu My City Bahçelievler**



My City Bahçelievler'de 28 blokta 1248 daire yer almakta olup, bloklar 7 ila 13 kat arasında değişmektedir. Projede 200 adet 1+1, 137 adet 2+1, 891 adet 3+1 ve 20 adet 4+1 daire bulunmaktadır. Dairelerin alanı 60 ila 100 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. 2011 yılında oturma açılmış olan My City Bahçelievler son deprem yönetmeliği paralelinde gerekli zemin raporu ve zemin iyileştirme raporları çerçevesinde statik hesaplar yapılarak inşa edilmiştir. Projede peyzaj düzenlemesi ve sosyal olanaklar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Analiz 0 532 509 76 77	3+1 8. kat	110m <sup>2</sup>	1.140.000 TL	10.364 TL/m <sup>2</sup>
Astek Gayrimenkul 0 532 658 77 10	2+1 1. kat	100m <sup>2</sup>	825.000 TL	8.250 TL/m <sup>2</sup>
Line Emlak 0 541 850 73 05	1+1 3. kat	74m <sup>2</sup>	680.000 TL	9.189 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>9.267,61 TL/m<sup>2</sup></b>

## İstanbul Projesinden Emsaller

### 1 Remax Analiz

Tel 0 533 413 14 01

İstanbul Projesi'nde 2. katta konumlu 1+1 49 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 350.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	49	.-M <sup>2</sup>	350.000	.-TL	7.143	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### 2 Ayşe Gayrimenkul

Tel 0 530 643 12 03

İstanbul Projesi'nde 2. katta konumlu 2+1 94 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 765.000 TL, 15. katta konumlu 3+1 155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 1.300.000 TL, 6. katta konumlu 4+1 265 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 1.650.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	94	.-M <sup>2</sup>	765.000	.-TL	8.138	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	155	.-M <sup>2</sup>	1.300.000	.-TL	8.387	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	265	.-M <sup>2</sup>	1.650.000	.-TL	6.226	.-TL/M <sup>2</sup>

### 3 Altın Emlak Medikule

Tel 0 532 313 92 36

İstanbul Projesi'nde 10. katta konumlu 2+1 126 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 890.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	126	.-M <sup>2</sup>	890.000	.-TL	7.063	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### 4 Experium Gayrimenkul

Tel 0 536 777 21 80

İstanbul Projesi'nde 11. katta konumlu 1+1 49 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 349.000 TL, 11. katta konumlu 2+1 111 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 800.000 TL, 11. katta konumlu 3+1 135 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 960.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	49	.-M <sup>2</sup>	349.000	.-TL	7.122	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	111	.-M <sup>2</sup>	800.000	.-TL	7.207	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	135	.-M <sup>2</sup>	960.000	.-TL	7.111	.-TL/M <sup>2</sup>

## 5 Emart Real Estate Group

Tel 0 533 920 19 72

İstanbul Projesi'nde 17. katta konumlu 1+1 48 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 395.000 TL, 5. katta konumlu 1+1 48 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 425.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	48	.-M <sup>2</sup>	395.000	.-TL	8.229	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	48	.-M <sup>2</sup>	425.000	.-TL	8.854	.-TL/M <sup>2</sup>

## 6 Nish İstanbul Turyap

Tel 0 538 546 00 44

İstanbul Projesi'nde 2. katta konumlu 1+1 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 450.000 TL, 12. katta konumlu 2+1 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 650.000 TL, 13. katta konumlu 4+1 307 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 1.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	450.000	.-TL	6.429	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	98	.-M <sup>2</sup>	650.000	.-TL	6.633	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	307	.-M <sup>2</sup>	1.900.000	.-TL	6.189	.-TL/M <sup>2</sup>

## 7 Dengeium Gayrimenkul

Tel 0 532 571 78 19

İstanbul Projesi'nde 12. katta konumlu 1+1 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 480.000 TL, 2. katta konumlu 1+1 59 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 360.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	65	.-M <sup>2</sup>	480.000	.-TL	7.385	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	59	.-M <sup>2</sup>	360.000	.-TL	6.102	.-TL/M <sup>2</sup>

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (F BLOK 89 NO)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL Beyaz Park Topkapı	EMSAL Avrupa Kaonutları Kale	EMSAL Real City Konutları
SATIŞ FİYATI		710.000	1.900.000	700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	162,59	72	165	99
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		9.861	11.515	7.071
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -13%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -8%
KAT	6.	10. kat	4. kat	3. kat
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ -7%
FONKSİYON		Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-10%	-8%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	İNŞAİ KALİTESİ	BENZER 0%	İYİ -10%	ORTA İYİ -2%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-23%	-30%	-35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>6.765</b>	<b>7.642</b>	<b>8.066</b>	<b>4.585</b>

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda olan benzer nitelikte projelerde konumlu konut emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Konut emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır. Emsal karşılaştırma tablosu F blok 6.katta yer alan 89 bağımsız bölüm nolu 3+1 tipli 162,59 m<sup>2</sup> daire için düzenlenmiş olup, bu daire baz alınarak diğer dairelere değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konutların yer aldığı projeye, projenin konumuna, proje dahilinde yer alan sosyal olanaklara, dairenin katına, manzarasına ve konuma göre birim m<sup>2</sup> değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Yakın çevredeki konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin 5.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosunda anahtar teslim birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmış olup, taşınmazlar henüz iskan almamış kat mülkiyetine geçmemiş olması nedeni ile taşınmazların inşaat seviyesi %99 olarak kabul edilmiş ve mevcut durum değeri buna istinaden takdir edilmiştir.

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımudur.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>29 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>28.135.000 TL</b>
<b>29 ADET TAŞINMAZIN ANAHTAR TESLİM TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>28.415.000 TL</b>

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 çalışmasında 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.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat irtifaklı olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu sitede oturma başlamasına karşın, taşınmazlar için iskan alınmamış, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle değerlendirme konusu 29 adet bağımsız bölümün inşaat seviyesi %99 olarak kabul edilmiş olup, mevcut durum değeri ve iskan alarak kat mülkiyetine geçmeleri halindeki (anahtar teslim) değeri takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer taşınmazların onaylı projesine istinaden belirlenmiş olup, projenin değişmesi halinde değerlerde değişiklik olabilecektir.



### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu 29 adet bağımsız bölümün katı, bloku, konu vb. özelliklerine göre değer takdir edilmiştir. Takdir edilen değerler münferit satış değerleri olup söz konusu taşınmazlarda toplu satış olması halinde takdir edilen değerler üzerinde %20 civarında iskonto uygulanabileceği öngörülmektedir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Net Alan (m <sup>2</sup> )	Daire Tipi	Balkon Net Alan (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Toplam Net Alan (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Alanı Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri	Taşınmazın Anahtar Teslim Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil) (TL)
G	383	16	34,20	1+1		27,35	59,00	6.779,66	400.000,00	396.000,00	399.960,00
B	247	7	132,86	4+1		112,72	225,53	5.764,20	1.300.000,00	1.287.000,00	1.299.870,00
E	54	3	66,66	2+1		55,74	110,86	6.314,27	700.000,00	693.000,00	699.930,00
F	3	0	76,54	2+1		65,71	182,37	4.386,69	800.000,00	792.000,00	799.920,00
B	438	17	65,70	2+1		53,44	96,73	8.063,68	780.000,00	772.000,00	779.720,00
E	4	0	66,66	2+1		55,74	131,19	5.564,45	730.000,00	723.000,00	730.230,00
B	1	0	58,27	2+1		48,65	144,58	4.841,61	700.000,00	693.000,00	699.930,00
H	5	0	65,73	2+1		55,43	159,88	4.878,66	780.000,00	772.000,00	779.720,00
F	34	2	88,44	2+1		73,28	142,54	5.261,68	750.000,00	743.000,00	750.430,00
G	10	0	76,20	2+1		64,62	155,06	5.159,29	800.000,00	792.000,00	799.920,00
G	23	0	76,20	2+1		64,62	152,97	5.622,02	860.000,00	851.000,00	859.510,00
D	95	2	76,92	2+1		63,84	115,55	5.668,54	655.000,00	648.000,00	654.480,00
G	36	1	76,20	2+1		64,62	122,96	6.099,54	750.000,00	743.000,00	750.430,00
G	133	4	76,20	2+1		64,62	122,96	6.912,82	850.000,00	842.000,00	850.420,00
E	24	1	133,04	3+1		113,70	219,85	6.095,06	1.340.000,00	1.327.000,00	1.340.270,00
E	184	13	99,06	3+1		84,64	173,15	6.352,87	1.100.000,00	1.089.000,00	1.099.890,00
F	5	0	133,32	3+1		113,77	266,52	4.971,48	1.325.000,00	1.312.000,00	1.325.120,00
F	6	0	108,24	3+1		93,54	247,31	5.054,39	1.250.000,00	1.238.000,00	1.250.380,00
F	89	6	99,21	3+1		84,36	162,59	6.673,23	1.085.000,00	1.074.000,00	1.084.740,00
B	287	9	165,81	4+1		142,89	265,08	5.979,33	1.585.000,00	1.569.000,00	1.584.690,00
B	347	12	165,81	4+1		142,89	265,08	6.167,95	1.635.000,00	1.619.000,00	1.635.190,00
B	63	1	106,92	3+1		88,89	160,89	7.147,74	1.150.000,00	1.139.000,00	1.150.390,00
B	30	0	88,44	3+1		72,65	171,70	5.066,98	870.000,00	861.000,00	869.610,00
B	207	5	161,28	4+1		140,14	260,14	5.900,67	1.535.000,00	1.520.000,00	1.535.200,00
B	58	1	142,70	4+1		122,44	239,93	5.605,80	1.345.000,00	1.332.000,00	1.345.320,00
B	227	6	126,82	4+1		107,15	203,30	5.582,88	1.135.000,00	1.124.000,00	1.135.240,00
C	10	0	49,39	2+1		40,75	131,97	4.849,59	640.000,00	634.000,00	640.340,00
G	49	1	76,20	2+1		64,62	122,96	6.628,17	815.000,00	807.000,00	815.070,00
G	63	2	76,20	2+1		64,62	122,96	6.099,54	750.000,00	743.000,00	750.430,00
<b>TOPLAM</b>			<b>2.769,22</b>			<b>2347,43</b>	<b>4.935,61</b>		<b>28.415.000,00</b>	<b>28.135.000,00</b>	<b>28.416.350,00</b>

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış olup, inşaat süreci bu belgelere istinaden devam etmektedir. Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve inşaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlar tamamlanmış durumda olup, bloklarda oturma başlamıştır. Ancak projeye ilişkin yapı kullanım izin (iskan) belgeleri henüz alınmamış, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu çerçevede söz konusu parselde değerlendirilen 29 adet birimin "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parsel üzerinde inşaatlar devam etmektedir. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alıp kat mülkiyeti kurulana kadar gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine aykırı bir durum bulunmadığı düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Tebliğ'in 30. maddesinde ise Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir. İŞ GYO A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. Diğer hissedar üzerinde ipotek bulunmaktadır. Bu itibarla söz konusu ipoteklerin değerlendirme konusu taşınmaz hisselerinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel teşkil etmemektedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan diğer takyidatların ise İŞ GYO A.Ş.'nin hisselerinin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmaz hisselerinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu projenin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 29 adet bağımsız bölümün **mevcut durumu için**;

23.10.2019 tarihli

**28.135.000 .-TL**

**(Yirmi Sekiz Milyon Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**28.416.350 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNDEKİ 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL ( KDV HARİÇ )	USD( KDV HARİÇ )	EURO( KDV HARİÇ )	TL( KDV DAHİL )
28.135.000	4.816.977	4.322.742	28.416.350
2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNDEKİ 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ANAHTAR TESLİM DEĞERİ			
TL ( KDV HARİÇ )	USD( KDV HARİÇ )	EURO( KDV HARİÇ )	TL( KDVAHİL )
28.415.000	4.864.916	4.365.762	28.699.150

1 USD = 5,8408 .-TL 22.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5086 .-TL 22.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**Onur BÜYÜK**

Lisans No: 404674

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.