



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU

Manzara Adalar, 260 Adet Bağımsız Bölüm
Kartal / İSTANBUL
2020/İŞGYO/004

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 06 Haziran 2020 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 20 Temmuz 2020
Rapor Tarihi	: 24 Temmuz 2020
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2020/İŞGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 260 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Manzara Adalar Projesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, No: 1A, A Blok, 89 adet bağımsız bölüm, No: 1B, B Blok, 92 adet bağımsız bölüm, No: 1C, C Blok, 79 adet bağımsız bölüm, Kartal/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 36.724,88 m ² yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde yer alan Kartal Manzara Adalar Projesi bünyesindeki toplam 260 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Konut + Ticaret", Plan notları: "İnşaat Nizamı: Blok nizam, TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 2,00"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

260 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	747.130,-TL
---	--------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI.....	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ.....	7
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	21
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	21
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	21
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR.....	21
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	22
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	22
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	22
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	22
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ... ..	23
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
5.1.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	23
5.2.	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	25
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	26
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	26

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	26
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	26
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	32
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	33
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	33
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	33
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	36
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	37
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ..	37
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	38
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	39
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	40
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	41
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	41
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	41
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	41
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	41
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	42
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	42
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
8.9.	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ.....	42
9. BÖLÜM	SONUÇ	43
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerleme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 24.07.2020 tarihinde, 2020/İŞGYO/004 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ – SPK Lisans No: 403692 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 20.07.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.07.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerleme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 004 no'lu ve 06 Haziran 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin 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", 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan dört adet değerlendirme raporu mevcut olup, son 3 değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (850) 724 23 50
FAKS NO	: +90 (212) 325 23 80
TESCİL TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 402908
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, 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 Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan 260 adet gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden toplam aylık pazar kira 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 Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; 294 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kartal
MAHALLESİ	: Yukarı
PAFTA NO	: G22A14B2B
ADA NO	: 10047
PARSEL NO	: 6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: A, B, C, D, E ve F Blok Betonarme Apartman ve Arsası (*)
ARSA ALANI	: 36.724,88 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	A	1	Zemin+1	Dubleks Konut	53721 / 36724880	322	31848	11.10.2019	25625
2	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	53721 / 36724880	322	31849	11.10.2019	25625
3	A	3	1	Konut	27499 / 36724880	322	31850	11.10.2019	25625
4	A	4	1	Konut	27772 / 36724880	322	31851	11.10.2019	25625
5	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	61895 / 36724880	322	31852	11.10.2019	25625
6	A	10	2	Konut	23792 / 36724880	322	31857	11.10.2019	25625
7	A	31	5	Konut	39866 / 36724880	322	31878	11.10.2019	25625
8	A	34	5	Konut	34366 / 36724880	322	31881	11.10.2019	25625
9	A	39	5	Konut	39957 / 36724880	322	31886	11.10.2019	25625
10	A	40	6	Konut	39744 / 36724880	322	31887	11.10.2019	25625
11	A	47	6	Konut	57185 / 36724880	322	31894	11.10.2019	25625
12	A	48	7	Konut	39987 / 36724880	322	31895	11.10.2019	25625
13	A	55	7	Konut	57519 / 36724880	322	31902	11.10.2019	25625
14	A	56	8	Konut	40078 / 36724880	322	31903	11.10.2019	25625
15	A	59	8	Konut	34062 / 36724880	323	31906	11.10.2019	25625
16	A	63	8	Konut	57732 / 36724880	323	31910	11.10.2019	25625
17	A	64	9	Konut	40139 / 36724880	323	31911	11.10.2019	25625
18	A	67	9	Konut	34244 / 36724880	323	31914	11.10.2019	25625
19	A	71	9	Konut	57884 / 36724880	323	31918	11.10.2019	25625
20	A	72	10	Konut	40200 / 36724880	323	31919	11.10.2019	25625
21	A	75	10	Konut	34396 / 36724880	323	31922	11.10.2019	25625
22	A	79	10	Konut	58036 / 36724880	323	31926	11.10.2019	25625
23	A	80	11	Konut	40261 / 36724880	323	31927	11.10.2019	25625
24	A	83	11	Konut	34579 / 36724880	323	31930	11.10.2019	25625
25	A	87	11	Konut	58158 / 36724880	323	31934	11.10.2019	25625
26	A	88	12	Konut	40321 / 36724880	323	31935	11.10.2019	25625
27	A	91	12	Konut	34730 / 36724880	323	31938	11.10.2019	25625
28	A	95	12	Konut	58340 / 36724880	323	31942	11.10.2019	25625
29	A	96	13	Konut	40838 / 36724880	323	31943	11.10.2019	25625
30	A	99	13	Konut	35065 / 36724880	323	31946	11.10.2019	25625
31	A	103	13	Konut	59130 / 36724880	323	31950	11.10.2019	25625
32	A	105	14	Konut	23093 / 36724880	323	31952	11.10.2019	25625
33	A	107	14	Konut	35217 / 36724880	323	31954	11.10.2019	25625
34	A	111	14	Konut	59312 / 36724880	323	31958	11.10.2019	25625
35	A	115	15	Konut	35369 / 36724880	323	31962	11.10.2019	25625
36	A	119	15	Konut	59525 / 36724880	323	31966	11.10.2019	25625
37	A	123	16	Konut	35551 / 36724880	323	31970	11.10.2019	25625
38	A	127	16	Konut	59707 / 36724880	323	31974	11.10.2019	25625
39	A	130	17	Konut	17107 / 36724880	323	31977	11.10.2019	25625
40	A	135	17	Konut	60588 / 36724880	323	31982	11.10.2019	25625
41	A	138	18	Konut	17229 / 36724880	323	31985	11.10.2019	25625
42	A	143	18	Konut	60771 / 36724880	323	31990	11.10.2019	25625
43	A	151	19	Konut	60740 / 36724880	323	31998	11.10.2019	25625
44	A	153	20	Konut	24308 / 36724880	323	32000	11.10.2019	25625
45	A	155	20	Konut	36736 / 36724880	323	32002	11.10.2019	25625
46	A	159	20	Konut	61500 / 36724880	324	32006	11.10.2019	25625
47	A	161	21	Konut	24460 / 36724880	324	32008	11.10.2019	25625
48	A	162	21	Konut	17806 / 36724880	324	32009	11.10.2019	25625
49	A	167	21	Konut	61895 / 36724880	324	32014	11.10.2019	25625
50	A	169	23	Konut	30294 / 36724880	324	32016	11.10.2019	25625
51	A	176	23	Konut	62685 / 36724880	324	32023	11.10.2019	25625
52	A	179	24	Konut	16894 / 36724880	324	32026	11.10.2019	25625

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
53	A	196	26	Konut	30750 / 36724880	324	32043	11.10.2019	25625
54	A	205	27	Konut	30841 / 36724880	324	32052	11.10.2019	25625
55	A	214	28	Konut	30993 / 36724880	324	32061	11.10.2019	25625
56	A	215	28	Konut	17198 / 36724880	324	32062	11.10.2019	25625
57	A	223	29	Konut	28957 / 36724880	324	32070	11.10.2019	25625
58	A	224	29	Konut	27165 / 36724880	324	32071	11.10.2019	25625
59	A	233	30	Konut	29079 / 36724880	324	32080	11.10.2019	25625
60	A	243	31	Konut	29170 / 36724880	324	32090	11.10.2019	25625
61	A	244	31	Konut	27377 / 36724880	324	32091	11.10.2019	25625
62	A	245	31	Konut	26830 / 36724880	324	32092	11.10.2019	25625
63	A	253	32	Konut	29291 / 36724880	324	32100	11.10.2019	25625
64	A	254	32	Konut	27499 / 36724880	324	32101	11.10.2019	25625
65	A	263	33	Konut	29413 / 36724880	325	32110	11.10.2019	25625
66	A	264	33	Konut	27620 / 36724880	325	32111	11.10.2019	25625
67	A	265	33	Konut	27073 / 36724880	325	32112	11.10.2019	25625
68	A	273	34	Konut	29504 / 36724880	325	32120	11.10.2019	25625
69	A	274	34	Konut	27742 / 36724880	325	32121	11.10.2019	25625
70	A	275	34	Konut	27165 / 36724880	325	32122	11.10.2019	25625
71	A	279	34	Konut	16469 / 36724880	325	32126	11.10.2019	25625
72	A	283	35	Konut	29626 / 36724880	325	32130	11.10.2019	25625
73	A	284	35	Konut	27833 / 36724880	325	32131	11.10.2019	25625
74	A	285	35	Konut	27286 / 36724880	325	32132	11.10.2019	25625
75	A	293	36	Konut	29747 / 36724880	325	32140	11.10.2019	25625
76	A	294	36	Konut	27955 / 36724880	325	32141	11.10.2019	25625
77	A	295	36	Konut	27408 / 36724880	325	32142	11.10.2019	25625
78	A	299	36	Konut	16590 / 36724880	325	32146	11.10.2019	25625
79	A	303	37	Konut	29838 / 36724880	325	32150	11.10.2019	25625
80	A	304	37	Konut	28076 / 36724880	325	32151	11.10.2019	25625
81	A	305	37	Konut	27529 / 36724880	325	32152	11.10.2019	25625
82	A	314	38	Konut	28198 / 36724880	325	32161	11.10.2019	25625
83	A	315	38	Konut	27620 / 36724880	325	32162	11.10.2019	25625
84	A	322	39+40	Konut	121967 / 36724880	325	32169	11.10.2019	25625
85	A	323	39	Konut	62351 / 36724880	325	32170	11.10.2019	25625
86	A	324	39	Konut	28714 / 36724880	325	32171	11.10.2019	25625
87	A	327	39	Konut	59707 / 36724880	325	32174	11.10.2019	25625
88	A	329	40	Konut	28836 / 36724880	325	32176	11.10.2019	25625
89	A	332	40	Konut	59950 / 36724880	325	32179	11.10.2019	25625
90	B	5	Zemin	Konut	39288 / 36724880	325	32184	11.10.2019	25625
91	B	6	Zemin	Konut	37860 / 36724880	325	32185	11.10.2019	25625
92	B	10	1	Konut	39471 / 36724880	325	32189	11.10.2019	25625
93	B	11	1	Konut	38042 / 36724880	325	32190	11.10.2019	25625
94	B	14	1+2	Dubleks Konut	54998 / 36724880	325	32193	11.10.2019	25625
95	B	15	1+2	Dubleks Konut	51534 / 36724880	325	32194	11.10.2019	25625
96	B	16	2	Konut	15010 / 36724880	325	32195	11.10.2019	25625
97	B	19	2	Konut	39653 / 36724880	325	32198	11.10.2019	25625
98	B	20	2	Konut	38225 / 36724880	325	32199	11.10.2019	25625
99	B	24	2	Konut	16256 / 36724880	326	32203	11.10.2019	25625
100	B	29	3	Konut	38437 / 36724880	326	32208	11.10.2019	25625
101	B	32	3	Konut	33272 / 36724880	326	32211	11.10.2019	25625
102	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	62472 / 36724880	326	32213	11.10.2019	25625
103	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	57884 / 36724880	326	32214	11.10.2019	25625
104	B	39	4	Konut	39379 / 36724880	326	32218	11.10.2019	25625
105	B	40	4	Konut	37982 / 36724880	326	32219	11.10.2019	25625

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
106	B	43	4	Konut	33454 / 36724880	326	32222	11.10.2019	25625
107	B	48	5	Konut	38620 / 36724880	326	32227	11.10.2019	25625
108	B	49	5	Konut	37252 / 36724880	326	32228	11.10.2019	25625
109	B	52	5	Konut	33637 / 36724880	326	32231	11.10.2019	25625
110	B	53	5	Konut	16469 / 36724880	326	32232	11.10.2019	25625
111	B	57	6	Konut	38741 / 36724880	326	32236	11.10.2019	25625
112	B	58	6	Konut	41020 / 36724880	326	32237	11.10.2019	25625
113	B	61	6	Konut	33789 / 36724880	326	32240	11.10.2019	25625
114	B	66	7	Konut	39106 / 36724880	326	32245	11.10.2019	25625
115	B	67	7	Konut	41324 / 36724880	326	32246	11.10.2019	25625
116	B	68	7	Konut	22455 / 36724880	326	32247	11.10.2019	25625
117	B	70	7	Konut	33910 / 36724880	326	32249	11.10.2019	25625
118	B	74	8	Konut	39197 / 36724880	326	32253	11.10.2019	25625
119	B	75	8	Konut	41385 / 36724880	326	32254	11.10.2019	25625
120	B	76	8	Konut	22607 / 36724880	326	32255	11.10.2019	25625
121	B	78	8	Konut	34062 / 36724880	326	32257	11.10.2019	25625
122	B	82	9	Konut	39258 / 36724880	326	32261	11.10.2019	25625
123	B	83	9	Konut	41446 / 36724880	326	32262	11.10.2019	25625
124	B	86	9	Konut	34244 / 36724880	326	32265	11.10.2019	25625
125	B	90	10	Konut	39319 / 36724880	326	32269	11.10.2019	25625
126	B	91	10	Konut	41537 / 36724880	326	32270	11.10.2019	25625
127	B	92	10	Konut	23062 / 36724880	326	32271	11.10.2019	25625
128	B	94	10	Konut	34396 / 36724880	326	32273	11.10.2019	25625
129	B	98	11	Konut	39410 / 36724880	326	32277	11.10.2019	25625
130	B	99	11	Konut	41598 / 36724880	326	32278	11.10.2019	25625
131	B	101	11	Konut	16438 / 36724880	326	32280	11.10.2019	25625
132	B	102	11	Konut	34579 / 36724880	326	32281	11.10.2019	25625
133	B	106	12	Konut	39835 / 36724880	326	32285	11.10.2019	25625
134	B	108	12	Konut	23154 / 36724880	326	32287	11.10.2019	25625
135	B	110	12	Konut	34730 / 36724880	326	32289	11.10.2019	25625
136	B	113	13	Konut	25979 / 36724880	326	32292	11.10.2019	25625
137	B	114	13	Konut	40078 / 36724880	326	32293	11.10.2019	25625
138	B	116	13	Konut	23549 / 36724880	326	32295	11.10.2019	25625
139	B	118	13	Konut	35065 / 36724880	326	32297	11.10.2019	25625
140	B	121	14	Konut	26344 / 36724880	327	32300	11.10.2019	25625
141	B	122	14	Konut	40200 / 36724880	327	32301	11.10.2019	25625
142	B	126	14	Konut	35217 / 36724880	327	32305	11.10.2019	25625
143	B	129	15	Konut	26283 / 36724880	327	32308	11.10.2019	25625
144	B	137	16	Konut	26435 / 36724880	327	32316	11.10.2019	25625
145	B	142	16	Konut	35551 / 36724880	327	32321	11.10.2019	25625
146	B	145	17	Konut	26891 / 36724880	327	32324	11.10.2019	25625
147	B	150	17	Konut	35885 / 36724880	327	32329	11.10.2019	25625
148	B	153	18	Konut	27073 / 36724880	327	32332	11.10.2019	25625
149	B	158	18	Konut	36067 / 36724880	327	32337	11.10.2019	25625
150	B	166	19	Konut	36523 / 36724880	327	32345	11.10.2019	25625
151	B	169	20	Konut	27590 / 36724880	327	32348	11.10.2019	25625
152	B	174	20	Konut	36736 / 36724880	327	32353	11.10.2019	25625
153	B	175	21	Konut	26466 / 36724880	327	32354	11.10.2019	25625
154	B	183	22	Konut	26618 / 36724880	327	32362	11.10.2019	25625
155	B	185	22	Konut	27894 / 36724880	327	32364	11.10.2019	25625
156	B	190	22	Konut	37131 / 36724880	327	32369	11.10.2019	25625
157	B	193	24	Konut	16165 / 36724880	327	32372	11.10.2019	25625
158	B	194	24	Konut	15284 / 36724880	327	32373	11.10.2019	25625

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
159	B	204	25	Konut	16226 / 36724880	327	32383	11.10.2019	25625
160	B	211	25	Konut	15527 / 36724880	327	32390	11.10.2019	25625
161	B	216	26	Konut	15557 / 36724880	327	32395	11.10.2019	25625
162	B	227	27	Konut	13618 / 36724880	328	32406	11.10.2019	25625
163	B	232	27	Konut	26861 / 36724880	328	32411	11.10.2019	25625
164	B	236	28	Konut	15740 / 36724880	328	32415	11.10.2019	25625
165	B	237	28	Konut	16438 / 36724880	328	32416	11.10.2019	25625
166	B	238	28	Konut	15679 / 36724880	328	32417	11.10.2019	25625
167	B	247	29	Konut	15800 / 36724880	328	32426	11.10.2019	25625
168	B	248	29	Konut	16499 / 36724880	328	32427	11.10.2019	25625
169	B	249	29	Konut	15740 / 36724880	328	32428	11.10.2019	25625
170	B	258	30	Konut	15892 / 36724880	328	32437	11.10.2019	25625
171	B	260	30	Konut	15709 / 36724880	328	32439	11.10.2019	25625
172	B	271	31	Konut	15770 / 36724880	328	32450	11.10.2019	25625
173	B	282	32	Konut	15831 / 36724880	328	32461	11.10.2019	25625
174	B	291	33	Konut	16074 / 36724880	328	32470	11.10.2019	25625
175	B	302	34	Konut	16165 / 36724880	328	32481	11.10.2019	25625
176	B	303	34	Konut	17016 / 36724880	328	32482	11.10.2019	25625
177	B	313	35	Konut	16378 / 36724880	328	32492	11.10.2019	25625
178	B	314	35	Konut	58796 / 36724880	328	32493	11.10.2019	25625
179	B	320	36	Konut	16469 / 36724880	329	32499	11.10.2019	25625
180	B	321	36	Konut	59039 / 36724880	329	32500	11.10.2019	25625
181	B	322	36	Konut	61682 / 36724880	329	32501	11.10.2019	25625
182	C	1	1	Konut	39896 / 36724880	329	32504	11.10.2019	25625
183	C	6	1	Konut	39866 / 36724880	329	32509	11.10.2019	25625
184	C	7	2	Konut	39319 / 36724880	329	32510	11.10.2019	25625
185	C	10	2	Konut	10878 / 36724880	329	32513	11.10.2019	25625
186	C	11	2+3	Dubleks Konut	55271 / 36724880	329	32514	11.10.2019	25625
187	C	12	2+3	Dubleks Konut	51777 / 36724880	329	32515	11.10.2019	25625
188	C	15	2	Konut	40048 / 36724880	329	32518	11.10.2019	25625
189	C	16	3	Konut	39501 / 36724880	329	32519	11.10.2019	25625
190	C	22	3	Konut	40261 / 36724880	329	32525	11.10.2019	25625
191	C	23	4	Konut	39683 / 36724880	329	32526	11.10.2019	25625
192	C	25	4	Konut	14403 / 36724880	329	32528	11.10.2019	25625
193	C	26	4	Konut	33454 / 36724880	329	32529	11.10.2019	25625
194	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	65663 / 36724880	329	32531	11.10.2019	25625
195	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	60831 / 36724880	329	32532	11.10.2019	25625
196	C	33	4	Konut	40443 / 36724880	329	32536	11.10.2019	25625
197	C	34	5	Konut	39228 / 36724880	329	32537	11.10.2019	25625
198	C	37	5	Konut	33637 / 36724880	329	32540	11.10.2019	25625
199	C	39	5	Konut	15557 / 36724880	329	32542	11.10.2019	25625
200	C	42	5	Konut	39957 / 36724880	329	32545	11.10.2019	25625
201	C	43	6	Konut	40261 / 36724880	329	32546	11.10.2019	25625
202	C	46	6	Konut	35429 / 36724880	329	32549	11.10.2019	25625
203	C	51	6	Konut	40990 / 36724880	329	32554	11.10.2019	25625
204	C	52	7	Konut	40443 / 36724880	329	32555	11.10.2019	25625
205	C	55	7	Konut	35672 / 36724880	329	32558	11.10.2019	25625
206	C	60	7	Konut	41203 / 36724880	329	32563	11.10.2019	25625
207	C	61	8	Konut	40747 / 36724880	329	32564	11.10.2019	25625
208	C	64	8	Konut	35855 / 36724880	329	32567	11.10.2019	25625
209	C	69	8	Konut	41567 / 36724880	329	32572	11.10.2019	25625
210	C	70	9	Konut	40808 / 36724880	329	32573	11.10.2019	25625
211	C	73	9	Konut	36067 / 36724880	329	32576	11.10.2019	25625

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
212	C	77	9	Konut	24612 / 36724880	329	32580	11.10.2019	25625
213	C	78	9	Konut	41658 / 36724880	329	32581	11.10.2019	25625
214	C	79	10	Konut	40868 / 36724880	329	32582	11.10.2019	25625
215	C	87	10	Konut	41719 / 36724880	329	32590	11.10.2019	25625
216	C	88	11	Konut	40929 / 36724880	329	32591	11.10.2019	25625
217	C	91	11	Konut	36523 / 36724880	329	32594	11.10.2019	25625
218	C	96	11	Konut	41780 / 36724880	330	32599	11.10.2019	25625
219	C	97	12	Konut	41020 / 36724880	330	32600	11.10.2019	25625
220	C	101	12	Konut	9298 / 36724880	330	32604	11.10.2019	25625
221	C	105	12	Konut	41841 / 36724880	330	32608	11.10.2019	25625
222	C	106	13	Konut	41537 / 36724880	330	32609	11.10.2019	25625
223	C	109	13	Konut	37404 / 36724880	330	32612	11.10.2019	25625
224	C	114	13	Konut	42388 / 36724880	330	32617	11.10.2019	25625
225	C	115	14	Konut	41658 / 36724880	330	32618	11.10.2019	25625
226	C	124	15	Konut	41749 / 36724880	330	32627	11.10.2019	25625
227	C	125	15	Konut	22819 / 36724880	330	32628	11.10.2019	25625
228	C	126	15	Konut	16438 / 36724880	300	32629	11.10.2019	25625
229	C	136	16	Konut	38103 / 36724880	330	32639	11.10.2019	25625
230	C	145	17	Konut	38772 / 36724880	330	32648	11.10.2019	25625
231	C	154	18	Konut	38984 / 36724880	330	32657	11.10.2019	25625
232	C	158	18	Konut	25919 / 36724880	330	32661	11.10.2019	25625
233	C	163	19	Konut	39228 / 36724880	330	32666	11.10.2019	25625
234	C	181	21	Konut	39957 / 36724880	330	32684	11.10.2019	25625
235	C	190	22	Konut	40200 / 36724880	330	32693	11.10.2019	25625
236	C	194	22	Konut	26648 / 36724880	331	32697	11.10.2019	25625
237	C	199	23	Konut	40413 / 36724880	331	32702	11.10.2019	25625
238	C	202	23	Konut	16651 / 36724880	331	32705	11.10.2019	25625
239	C	203	23	Konut	26800 / 36724880	331	32706	11.10.2019	25625
240	C	228	27	Konut	15679 / 36724880	331	32731	11.10.2019	25625
241	C	237	28	Konut	15740 / 36724880	331	32740	11.10.2019	25625
242	C	246	29	Konut	15800 / 36724880	331	32749	11.10.2019	25625
243	C	253	30	Konut	28896 / 36724880	331	32756	11.10.2019	25625
244	C	255	30	Konut	15892 / 36724880	331	32758	11.10.2019	25625
245	C	262	31	Konut	29018 / 36724880	331	32765	11.10.2019	25625
246	C	264	31	Konut	15952 / 36724880	331	32767	11.10.2019	25625
247	C	274	32	Konut	16013 / 36724880	331	32777	11.10.2019	25625
248	C	275	32	Konut	17229 / 36724880	331	32778	11.10.2019	25625
249	C	284	33	Konut	16074 / 36724880	331	32787	11.10.2019	25625
250	C	285	33	Konut	17320 / 36724880	331	32788	11.10.2019	25625
251	C	286	33	Konut	16043 / 36724880	331	32789	11.10.2019	25625
252	C	292	34	Konut	29352 / 36724880	332	32795	11.10.2019	25625
253	C	294	34	Konut	16165 / 36724880	332	32797	11.10.2019	25625
254	C	295	34	Konut	17380 / 36724880	332	32798	11.10.2019	25625
255	C	305	35	Konut	17472 / 36724880	332	32808	11.10.2019	25625
256	C	310	36	Konut	59069 / 36724880	332	32813	11.10.2019	25625
257	C	311	36	Konut	30598 / 36724880	332	32814	11.10.2019	25625
258	C	313	36	Konut	16469 / 36724880	332	32816	11.10.2019	25625
259	C	315	37	Konut	59282 / 36724880	332	32818	11.10.2019	25625
260	C	318	37	Konut	16530 / 36724880	332	32821	11.10.2019	25625

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

10.06.2020 – 11.06.2020 tarihleri itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı değişikliği: 21.05.2018 tarihli. (21.05.2018 tarih ve 11330 yevmiye no ile)
- A Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile)
- A, B ve E Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile)
- A, B, C ve E Blok KM'ne çevrilmiştir. (22.10.2018 tarih ve 23813 yevmiye no ile)
- A, B, C, D ve E kat mülkiyetine çevrilmiştir. (08.01.2019 tarih ve 443 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.05.2019 tarih ve 11274 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama Tarihi:28.09.2016, Süre:99 Yıl) (04.11.2016 tarih ve 26558 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas 17.09.2015 tarihli mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 260 adet taşınmazın brüt kullanım alanları ile mal sahibinden temin edilen genel brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konutlar genel brüt kullanım alanları ile pazarlanmakta olup, değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	1	Zemin+1	Dubleks Konut	196,39	265,13
2	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	196,39	265,13
3	A	3	1	Konut	144,70	195,35
4	A	4	1	Konut	144,70	195,35
5	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	263,15	355,25
6	A	10	2	Konut	136,71	184,56
7	A	31	5	Konut	182,00	245,70
8	A	34	5	Konut	153,22	206,85
9	A	39	5	Konut	181,93	245,61
10	A	40	6	Konut	164,63	222,25
11	A	47	6	Konut	216,16	291,82
12	A	48	7	Konut	164,47	222,03
13	A	55	7	Konut	216,01	291,61
14	A	56	8	Konut	163,74	221,05
15	A	59	8	Konut	147,63	199,30
16	A	63	8	Konut	215,27	290,61
17	A	64	9	Konut	162,79	219,77
18	A	67	9	Konut	147,63	199,30
19	A	71	9	Konut	214,32	289,33
20	A	72	10	Konut	161,79	218,42
21	A	75	10	Konut	147,63	199,30
22	A	79	10	Konut	213,32	287,98

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
23	A	80	11	Konut	160,82	217,11
24	A	83	11	Konut	147,63	199,30
25	A	87	11	Konut	212,35	286,67
26	A	88	12	Konut	159,90	215,87
27	A	91	12	Konut	147,63	199,30
28	A	95	12	Konut	211,43	285,43
29	A	96	13	Konut	159,05	214,72
30	A	99	13	Konut	147,63	199,30
31	A	103	13	Konut	210,58	284,28
32	A	105	14	Konut	96,28	129,98
33	A	107	14	Konut	147,63	199,30
34	A	111	14	Konut	209,80	283,23
35	A	115	15	Konut	147,63	199,30
36	A	119	15	Konut	209,10	282,29
37	A	123	16	Konut	147,63	199,30
38	A	127	16	Konut	208,47	281,43
39	A	130	17	Konut	69,67	94,05
40	A	135	17	Konut	207,91	280,68
41	A	138	18	Konut	69,67	94,05
42	A	143	18	Konut	207,42	280,02
43	A	151	19	Konut	205,16	276,97
44	A	153	20	Konut	96,70	130,55
45	A	155	20	Konut	148,26	200,15
46	A	159	20	Konut	205,70	277,70
47	A	161	21	Konut	96,70	130,55
48	A	162	21	Konut	70,44	95,09
49	A	167	21	Konut	205,70	277,70
50	A	169	23	Konut	118,04	159,35
51	A	176	23	Konut	205,70	277,70
52	A	179	24	Konut	72,73	98,19
53	A	196	26	Konut	118,04	159,35
54	A	205	27	Konut	118,04	159,35
55	A	214	28	Konut	118,04	159,35
56	A	215	28	Konut	72,73	98,19
57	A	223	29	Konut	112,45	151,81
58	A	224	29	Konut	112,45	151,81
59	A	233	30	Konut	112,45	151,81
60	A	243	31	Konut	112,45	151,81
61	A	244	31	Konut	112,45	151,81
62	A	245	31	Konut	116,30	157,01
63	A	253	32	Konut	112,45	151,81
64	A	254	32	Konut	112,45	151,81
65	A	263	33	Konut	112,45	151,81
66	A	264	33	Konut	112,45	151,81
67	A	265	33	Konut	116,30	157,01
68	A	273	34	Konut	112,45	151,81

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
69	A	274	34	Konut	112,45	151,81
70	A	275	34	Konut	116,30	157,01
71	A	279	34	Konut	68,73	92,79
72	A	283	35	Konut	112,45	151,81
73	A	284	35	Konut	112,45	151,81
74	A	285	35	Konut	116,30	157,01
75	A	293	36	Konut	112,45	151,81
76	A	294	36	Konut	112,45	151,81
77	A	295	36	Konut	116,30	157,01
78	A	299	36	Konut	68,73	92,79
79	A	303	37	Konut	112,45	151,81
80	A	304	37	Konut	112,45	151,81
81	A	305	37	Konut	116,30	157,01
82	A	314	38	Konut	112,45	151,81
83	A	315	38	Konut	116,30	157,01
84	A	322	39+40	Konut	501,80	677,43
85	A	323	39	Konut	222,66	300,59
86	A	324	39	Konut	116,29	156,99
87	A	327	39	Konut	222,06	299,78
88	A	329	40	Konut	116,29	156,99
89	A	332	40	Konut	222,06	299,78
90	B	5	Zemin	Konut	187,39	252,98
91	B	6	Zemin	Konut	187,69	253,38
92	B	10	1	Konut	187,39	252,98
93	B	11	1	Konut	187,69	253,38
94	B	14	1+2	Dubleks Konut	200,46	270,62
95	B	15	1+2	Dubleks Konut	191,38	258,36
96	B	16	2	Konut	70,45	95,11
97	B	19	2	Konut	187,39	252,98
98	B	20	2	Konut	187,69	253,38
99	B	24	2	Konut	78,30	105,71
100	B	29	3	Konut	187,69	253,38
101	B	32	3	Konut	148,85	200,95
102	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	268,93	363,06
103	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	251,55	339,59
104	B	39	4	Konut	180,60	243,81
105	B	40	4	Konut	180,90	244,22
106	B	43	4	Konut	148,92	201,04
107	B	48	5	Konut	170,34	229,96
108	B	49	5	Konut	170,64	230,36
109	B	52	5	Konut	148,92	201,04
110	B	53	5	Konut	78,30	105,71
111	B	57	6	Konut	170,06	229,58
112	B	58	6	Konut	170,36	229,99
113	B	61	6	Konut	148,92	201,04
114	B	66	7	Konut	169,73	229,14

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
115	B	67	7	Konut	169,73	229,14
116	B	68	7	Konut	96,28	129,98
117	B	70	7	Konut	147,63	199,30
118	B	74	8	Konut	168,76	227,83
119	B	75	8	Konut	168,76	227,83
120	B	76	8	Konut	96,28	129,98
121	B	78	8	Konut	147,63	199,30
122	B	82	9	Konut	167,77	226,49
123	B	83	9	Konut	167,77	226,49
124	B	86	9	Konut	147,63	199,30
125	B	90	10	Konut	166,80	225,18
126	B	91	10	Konut	166,80	225,18
127	B	92	10	Konut	96,28	129,98
128	B	94	10	Konut	147,63	199,30
129	B	98	11	Konut	165,89	223,95
130	B	99	11	Konut	165,89	223,95
131	B	101	11	Konut	69,67	94,05
132	B	102	11	Konut	147,63	199,30
133	B	106	12	Konut	165,05	222,82
134	B	108	12	Konut	96,28	129,98
135	B	110	12	Konut	147,63	199,30
136	B	113	13	Konut	117,36	158,44
137	B	114	13	Konut	164,29	221,79
138	B	116	13	Konut	96,28	129,98
139	B	118	13	Konut	147,63	199,30
140	B	121	14	Konut	117,36	158,44
141	B	122	14	Konut	163,61	220,87
142	B	126	14	Konut	147,63	199,30
143	B	129	15	Konut	117,36	158,44
144	B	137	16	Konut	117,36	158,44
145	B	142	16	Konut	147,63	199,30
146	B	145	17	Konut	117,36	158,44
147	B	150	17	Konut	147,63	199,30
148	B	153	18	Konut	117,36	158,44
149	B	158	18	Konut	147,63	199,30
150	B	166	19	Konut	148,26	200,15
151	B	169	20	Konut	118,04	159,35
152	B	174	20	Konut	148,26	200,15
153	B	175	21	Konut	118,01	159,31
154	B	183	22	Konut	118,01	159,31
155	B	185	22	Konut	118,04	159,35
156	B	190	22	Konut	148,26	200,15
157	B	193	24	Konut	72,66	98,09
158	B	194	24	Konut	68,73	92,79
159	B	204	25	Konut	72,66	98,09
160	B	211	25	Konut	65,27	88,11

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
161	B	216	26	Konut	68,73	92,79
162	B	227	27	Konut	68,73	92,79
163	B	232	27	Konut	112,45	151,81
164	B	236	28	Konut	65,27	88,11
165	B	237	28	Konut	72,66	98,09
166	B	238	28	Konut	68,73	92,79
167	B	247	29	Konut	65,27	88,11
168	B	248	29	Konut	72,66	98,09
169	B	249	29	Konut	68,73	92,79
170	B	258	30	Konut	65,27	88,11
171	B	260	30	Konut	68,73	92,79
172	B	271	31	Konut	68,73	92,79
173	B	282	32	Konut	68,73	92,79
174	B	291	33	Konut	65,27	88,11
175	B	302	34	Konut	65,27	88,11
176	B	303	34	Konut	72,66	98,09
177	B	313	35	Konut	64,98	87,72
178	B	314	35	Konut	222,06	299,78
179	B	320	36	Konut	64,98	87,72
180	B	321	36	Konut	222,06	299,78
181	B	322	36	Konut	222,66	300,59
182	C	1	1	Konut	209,40	282,69
183	C	6	1	Konut	215,08	290,36
184	C	7	2	Konut	187,69	253,38
185	C	10	2	Konut	52,93	71,46
186	C	11	2+3	Dubleks Konut	202,46	273,32
187	C	12	2+3	Dubleks Konut	191,38	258,36
188	C	15	2	Konut	187,39	252,98
189	C	16	3	Konut	187,69	253,38
190	C	22	3	Konut	187,39	252,98
191	C	23	4	Konut	187,69	253,38
192	C	25	4	Konut	68,22	92,10
193	C	26	4	Konut	154,52	208,60
194	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	268,71	362,76
195	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	251,21	339,13
196	C	33	4	Konut	187,39	252,98
197	C	34	5	Konut	180,90	244,22
198	C	37	5	Konut	148,92	201,04
199	C	39	5	Konut	70,45	95,11
200	C	42	5	Konut	180,60	243,81
201	C	43	6	Konut	170,64	230,36
202	C	46	6	Konut	148,92	201,04
203	C	51	6	Konut	170,34	229,96
204	C	52	7	Konut	170,36	229,99
205	C	55	7	Konut	148,92	201,04
206	C	60	7	Konut	170,06	229,58

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
207	C	61	8	Konut	169,73	229,14
208	C	64	8	Konut	147,63	199,30
209	C	69	8	Konut	169,73	229,14
210	C	70	9	Konut	168,76	227,83
211	C	73	9	Konut	147,63	199,30
212	C	77	9	Konut	117,36	158,44
213	C	78	9	Konut	168,76	227,83
214	C	79	10	Konut	167,77	226,49
215	C	87	10	Konut	167,77	226,49
216	C	88	11	Konut	166,80	225,18
217	C	91	11	Konut	147,63	199,30
218	C	96	11	Konut	166,80	225,18
219	C	97	12	Konut	165,89	223,95
220	C	101	12	Konut	45,86	61,91
221	C	105	12	Konut	165,89	223,95
222	C	106	13	Konut	165,05	222,82
223	C	109	13	Konut	147,63	199,30
224	C	114	13	Konut	165,05	222,82
225	C	115	14	Konut	164,29	221,79
226	C	124	15	Konut	163,61	220,87
227	C	125	15	Konut	96,28	129,98
228	C	125	15	Konut	69,67	94,05
229	C	136	16	Konut	147,63	199,30
230	C	145	17	Konut	147,63	199,30
231	C	154	18	Konut	147,63	199,30
232	C	158	18	Konut	117,36	158,44
233	C	163	19	Konut	147,63	199,30
234	C	181	21	Konut	148,26	200,15
235	C	190	22	Konut	148,26	200,15
236	C	194	22	Konut	118,04	159,35
237	C	199	23	Konut	148,26	200,15
238	C	202	23	Konut	73,03	98,59
239	C	203	23	Konut	118,04	159,35
240	C	228	27	Konut	65,27	88,11
241	C	237	28	Konut	65,27	88,11
242	C	246	29	Konut	65,27	88,11
243	C	253	30	Konut	116,30	157,01
244	C	255	30	Konut	65,27	88,11
245	C	262	31	Konut	116,30	157,01
246	C	264	31	Konut	65,27	88,11
247	C	274	32	Konut	65,27	88,11
248	C	275	32	Konut	72,66	98,09
249	C	284	33	Konut	65,27	88,11
250	C	285	33	Konut	72,66	98,09
251	C	286	33	Konut	68,73	92,79
252	C	292	34	Konut	116,30	157,01

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
253	C	294	34	Konut	65,27	88,11
254	C	295	34	Konut	72,66	98,09
255	C	305	35	Konut	72,66	98,09
256	C	310	36	Konut	222,06	299,78
257	C	311	36	Konut	116,29	156,99
258	C	313	36	Konut	64,98	87,72
259	C	315	37	Konut	222,06	299,78
260	C	318	37	Konut	116,29	156,99
TOPLAM					36.701,99	49.547,82

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Beşiktaş Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULLERİN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 14.02.2020 tarih ve 37169365-310-E.3469 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Konut + Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Blok nizam
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,20 - 0,40
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,00



Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.1.6. GAYRİMENKULLERİN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; proje bünyesinde yer alan bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	66.588,98	VA
B	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	61.367,40	VA
C	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	62.629,00	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	13.01.2016	00-017	Tadilat	77.932,38	VA
B	13.01.2016	00-017	Tadilat	73.282,07	VA
C	13.01.2016	00-017	Tadilat	74.692,03	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait isim değişikliği ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	77.932,38	VA
B	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	73.282,07	VA
C	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	74.692,03	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	28.05.2018	187	77.932,38	VA
B	27.08.2018	317	73.282,07	VA
C	03.10.2018	353	74.692,03	VA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde inşa edilen proje ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı değişikliğinin, kat mülkiyeti beyanının, kira şerhlerinin ve cins değişikliği harcı beyanlarının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu gayrimenkullerin, 26.02.2018 tarih ve 4306 yevmiye no ile kat irtifakının kurularak oluştuğu, sonrasında 10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile A Blok, 10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile B Blok, 22.10.2018 tarih ve 22813 yevmiye no ile ise C Blok kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilmesi sonrasında mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Konut + Ticaret Alanı**"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. firması arasında yapılan sözleşmeye göre; taraflar parsel üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek satış bedelleri ile kira ve benzer gelirlerin de içinde olduğu her türlü hasılatı paylaşımı konusunda anlaşmışlardır.

Rapor ekinde sunulan sözleşmeye göre konut satışlarının 200.000.000,-USD'ye kadar gerçekleşmesi halinde hasılatın % 28'i Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecektir. Hasılatın 200.000.000,-USD'yi aşması durumunda 200.000.000,-USD'yi aşan kısım % 50 - % 50 olarak paylaşılacaktır. Yine sözleşmeye göre Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecek bedel 50.000.000,-USD'nin altında olmayacaktır. Ancak rapor ekinde sunulan KAP bildiriminde konutların hasılat paylaşımının Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Ticaret Ltd. Şti. ödenmesine karar verilmiştir. İlgili açıklama ve fatura rapor ekinde sunulmuştur. Bu nedenle konutlar için İş GYO payı %100 olarak hesaplanmıştır.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup, taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu A Blok için; B enerji performansında Y2334A7C5AA12 numaralı ve 04.03.2018 tarihli, B Blok için; B enerji performansında Y2334D0F31906 numaralı ve 04.03.2018 tarihli ve C Blok için; B enerji performansında Y2334600C9AB3 numaralı ve 04.03.2018 tarihli enerji verimlilik belgesi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

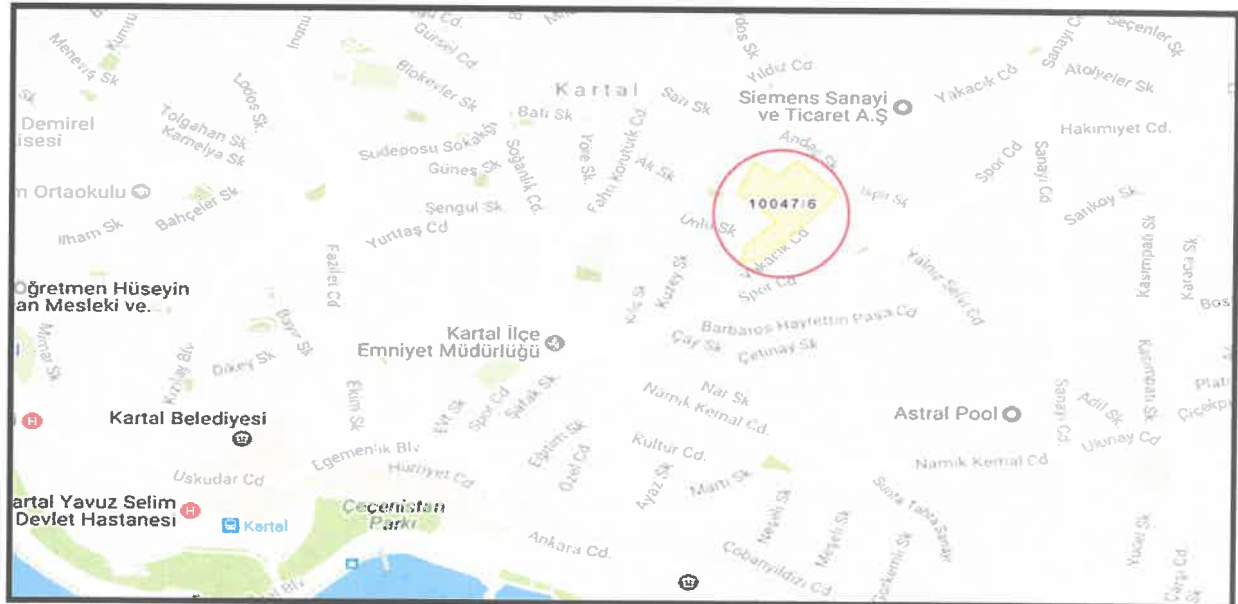
5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi üzerinde yer alan Manzara Adalar Projesi bünyesindeki A Blok'ta 89 adet konut, B Blok'ta 92 adet konut ve C Blok'ta 79 adet konut olmak üzere toplam 260 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Manzara Adalar Projesi'ne ulaşım; D-100 Karayolu üzerinde Pendik istikametinde ilerlenirken Kartal sapağına dönülüp yaklaşık 500 m sonra sağ tarafta kalan Yakacık Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Projenin yakın çevresinde, Dumankaya Horizon, Dumankaya Vizyon, Kartal Kule, Sky Blue Residence ve Metrowin gibi konut ve ticari ünitelerin yer aldığı projeler bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
KAT ADEDİ	A Blok: 46 (5 bodrum + zemin + 40 normal) B Blok: 41 (4 bodrum + zemin + 36 normal) C Blok: 41 (3 bodrum + zemin + 37 normal) D Blok: 26 (3 bodrum + zemin + 22 normal) E Blok: 18 (2 bodrum + zemin + 15 normal) F Blok: 6 (4 bodrum + zemin + 1 normal)
BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	A Blok: 77.932,38 m ² B Blok: 73.282,07 m ² C Blok: 74.692,03 m ² D Blok: 43.526,12 m ² E Blok: 28.814,13 m ² F Blok: 19.155,40 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Fan coil
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Adresli yangın ihbar sistemi, duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

5.2.2. BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı Manzara Adalar Projesi; 10047 adada kayıtlı 36.724,88 m² yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde inşa edilen toplam 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde toplam 1.220 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin 975 tanesi konut, 35 adedi dükkan, 210 tanesi ise ofistir.
- Projede yer alan tüm blokların tipi, kat adedi, kullanım alanı ve bağımsız bölüm adedi bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	BLOK TİPİ	KAT ADEDİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	BAĞ. BÖL. TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALAN (M ²)
A	Konut	46	332	36.104,53	41.827,85	77.932,38
B	Konut	41	324	33.950,13	39.331,94	73.282,07
C	Konut + Ticaret	41	322	34.603,34	40.088,69	74.692,03
D	Ofis + Ticaret	26	131	16.140,95	27.385,17	43.526,12
E	Ofis + Ticaret	19	86	10.685,25	18.128,88	28.814,13
F	Ofis + Ticaret	6	25	4.191,77	14.963,63	19.155,40
TOPLAM			1.220	135.675,97	181.726,16	317.402,13

- Projede yer alan toplam 1.220 adet bağımsız bölümün adet ve nitelikleri bakımından blok bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. TOP. İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
A	77.932,38	36.104,53	Mesken	332
B	73.282,07	33.950,13	Mesken	324
C	74.692,03	33.845,74	Mesken	319
		757,60	Ofis ve işyeri	3
D	43.526,12	16.140,95	Ofis ve işyeri	131
E	28.814,13	10.685,25	Ofis ve işyeri	86
F	19.155,40	4.191,77	Ofis ve işyeri	25
TOPLAM				1.220

- A Blok bünyesinde 332 adet mesken, B Blok bünyesinde 324 adet mesken, C Blok bünyesinde 319 adet mesken ve 3 adet dükkan, D Blok 5 adet dükkan ve 126 adet mesken, E Blok bünyesinde 2 adet dükkan ve 84 adet ofis, F Blok bünyesinde ise 25 adet dükkan yer almaktadır.
- Projenin toplam brüt inşaat alanı 317.402,13 m²'dir.
- Yapı ruhsatlarına göre konutlarda bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı 103.900,40 m², ticari ünitelerde bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı ise 31.775,57 m²'dir.
- Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Proje içerisinde blok yerleşimi dışında kalan alanda, yeşil ve sert peyzaj alanları ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.

5.2.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazlar; A Blok 89 adet konut, B Blok 92 adet konut ve C Blok 79 adet konuttur.
- Değerlemeye konu 260 adet konutun toplam brüt genel kullanım alanı **49.547,82 m²**'dir.
- Bağımsız bölümlerin kullanım alanları raporun "4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ" bölümünde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu konut niteliğindeki gayrimenkullerden 8 tanesi kiracıları tarafından kullanılmakta olup, diğerleri boş durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, konut niteliğinde olup; kısmen kiracıları tarafından konut olarak kullanılmakta, kısmen de boş durumda olan taşınmazlar konut kullanımına uygun şekilde inşa edilmiştir.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2019 dördüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %1,9 büyürken, yıllık büyüme hızı %6,0 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2019 genelinde GSYH Yeni Ekonomi Programı (YEP) beklentisi olan %0,5'in üzerinde %0,9 büyümüştür. 2019 yılı genelinde dolar cinsi GSYH 2018 yılındaki 789 milyar 43 milyon dolardan 753 milyar 693 milyon dolar seviyesine gerilerken, kişi başında GSYH 9 bin 693 dolardan 9 bin 127 dolara inmiştir.

Öncü veriler yılın ilk iki ayında ekonomik aktivitedeki toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Ocak ve Şubat aylarında sanayi üretimi yıllık bazda %7 ortalama büyüme hızı yakalarken, perakende satışlarda yıllık bazda reel olarak büyüme oranı %9,5 olarak gerçekleşmiştir. COVID-19 küresel salgınının ülkemizde de etkisini göstermeye başlamasıyla Mart ayında ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır. Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir.

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır.

İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir. Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak - Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

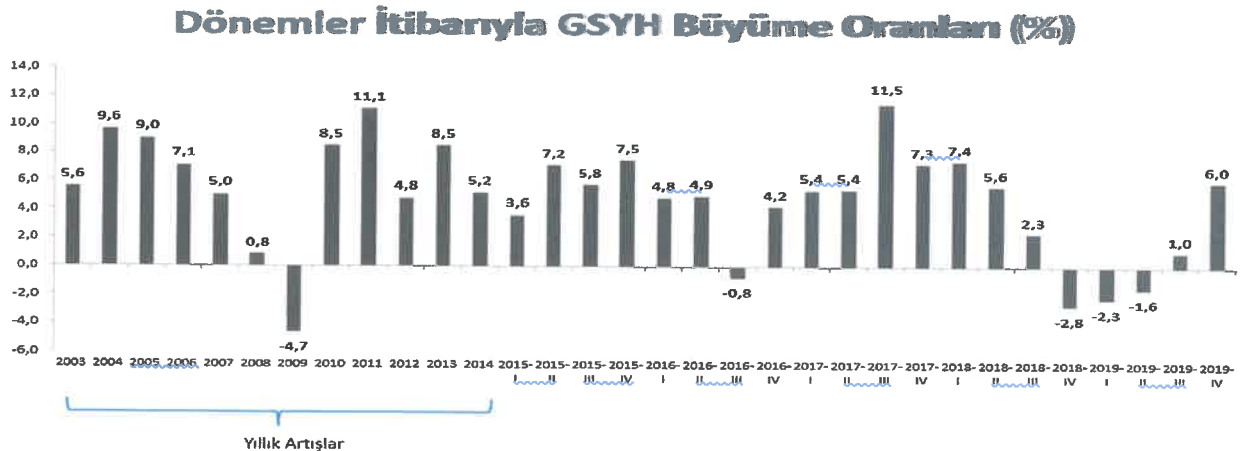
Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin aynı dönemine kıyasla daha iyi bir tablo ortaya koymuştur. Ocak - Mart döneminde vergi gelirleri 2019'un aynı dönemine göre %14,2 artarken, vergi dışı gelirler %24,4 ve toplam gelirler %17,2 artışa işaret etmiştir. Faiz giderlerindeki yıllık bazda artışlar %14,6 olurken, faiz dışı giderlerdeki artış hızı %11,8 ile sınırlı kalmıştır. Böylece geçen yıl ilk çeyrekte 36,2 milyar TL olan bütçe açığı 29,6 milyar TL'ye inerken, faiz dışı denge 2,8 milyar TL açıktan 8,7 milyar TL fazlaya dönmüştür.

Enflasyon dinamiklerindeki ılımlı seyir ve küresel eğilimlerle 2019 yılındaki önden yüklemeli faiz indirimlerinin ardından TCMB 2020 yılı ilk çeyrekte de faiz indirimlerine devam etmiştir. Ocak toplantısında 75 baz puan indiren TCMB, Şubat toplantısında 50 baz puanlık daha indirime giderek politika faizini %10,75'e çekmiştir. Mart ayında yaşanan gelişmeler üzerine TCMB politika faizini 100 baz puan, Mayıs ayında ise 50 baz puan daha indirerek %8,25'e düşürmüştür. Bununla birlikte, COVID-19'un ekonomik etkilerini sınırlamak ve finansal istikrarı güçlendirmek üzere TL ve yabancı para likidite tedbirleri almıştır. (*)

(*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 1. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

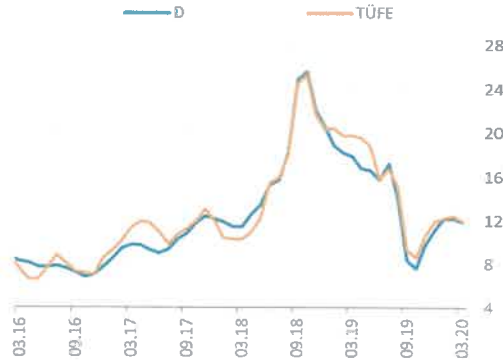
Türkiye Ekonomisi 2019 yılının dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 oranında büyürken 2019 yılının tamamında ise %0,9 oranında büyümüştür. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: Ticaret Bakanlığı, Ekonomik Görünüm, Nisan 2020

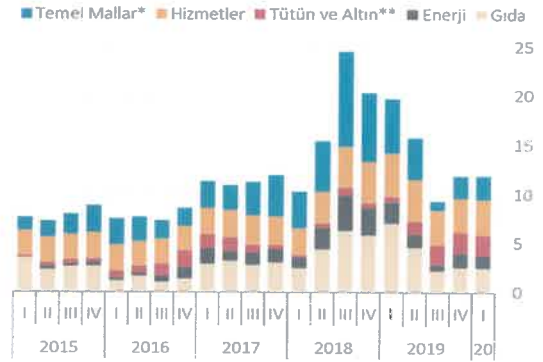
6.1.2. ENFLASYON

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ilk çeyreğinde yataya yakın seyretmiş ve yüzde 11,86 ile Ocak Enflasyon Raporu öngörüsü ile uyumlu gerçekleşmiştir (Grafik 3.1). Bu çeyrekte enerji ve gıda grupları enflasyona düşüş yönünde katkı verirken, temel mal ve hizmet gruplarının enflasyona katkısı önceki çeyreğe kıyasla artmıştır (Grafik 3.2). Yakın dönemde salgınla beraber yatırımcıların güvenli liman arayışı rezerv paralara olan talebi artırmış ve Türk lirası ilk çeyrekte döviz kuru sepeti karşısında değer kaybetmiştir. Diğer taraftan, küresel büyümedeki zayıflamanın emtia talebini sınırlamasıyla başta ham petrol ve metal fiyatları olmak üzere uluslararası emtia fiyatlarında sert düşüşler gözlenmiştir. Ocak-Şubat döneminde ekonomideki güçlü seyir korunurken, salgın Mart ayı ile birlikte iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Nisan ayında yıl sonu enflasyon beklentilerindeki iyileşme sürmüş, orta vadeli beklenti dağılımı ise salgının etkilerine ilişkin belirsizliğin bir miktar arttığına işaret etmiştir.



Grafik: TÜFE ve D Endeksi* (Yıllık % Değişim)
Kaynak: TÜİK

* İşlenmemiş Gıda İle Alkol Tütün Dışı TÜFE



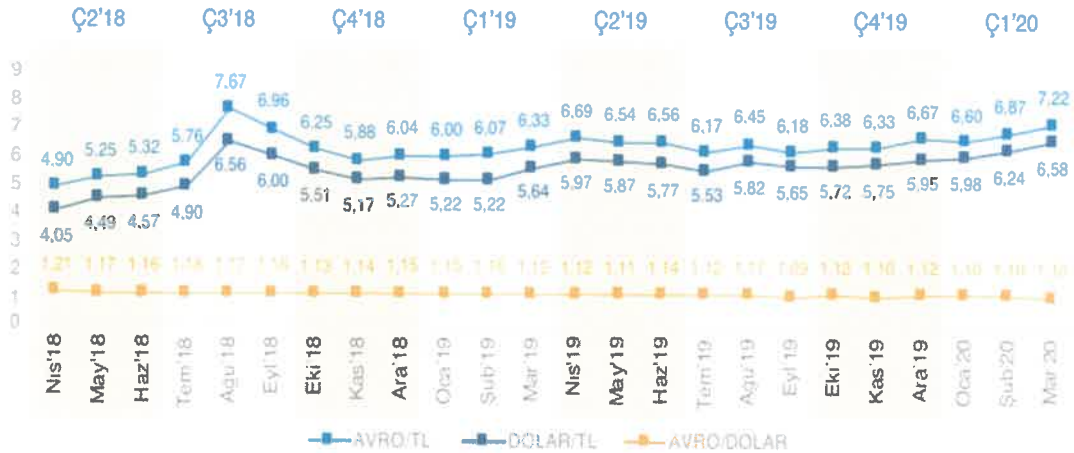
Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)
Kaynak: TCMB, TÜİK

* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

** Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

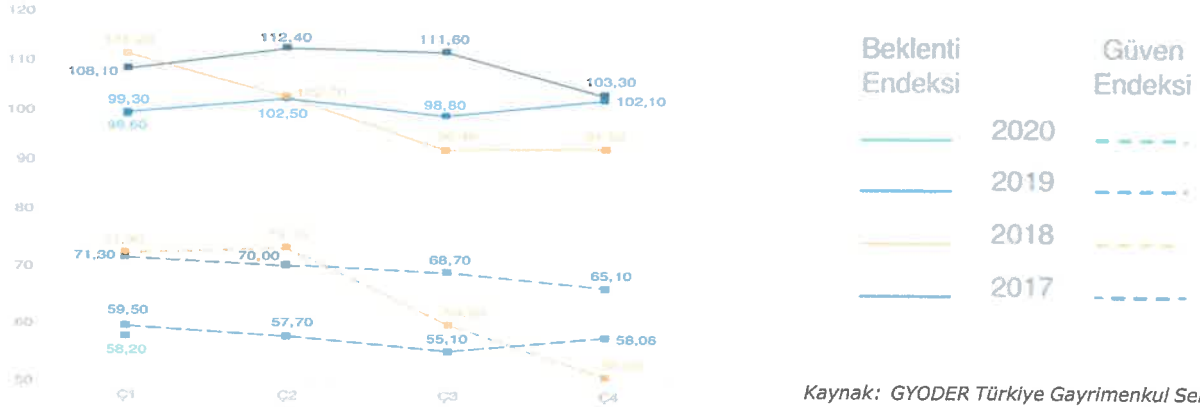
2019 yılının 4. çeyreğini 5,95 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Mart ayında 6,58'e; 6,67 ile kapatan Euro ise 2020 Mart ayında 7,22 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

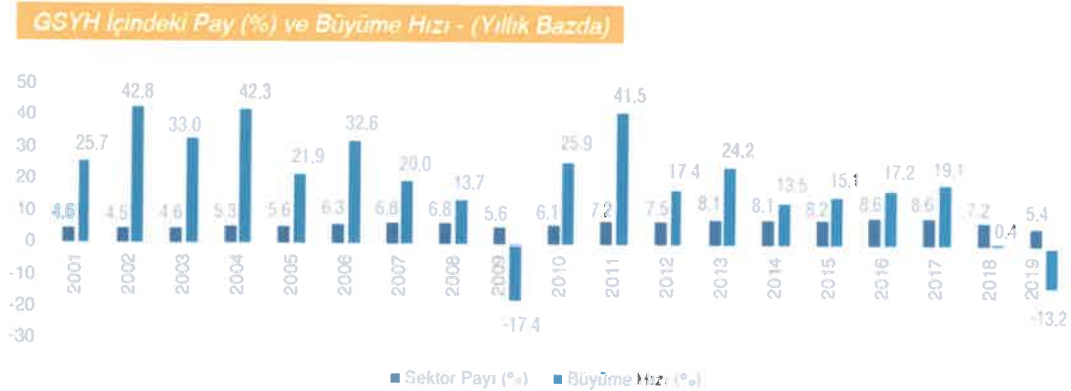
Beklenti Endeksi 2020 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 0.7'lik düşüşle 98,60; Güven endeksi ise %2,10'luk düşüşle 58,20 olarak açıklandı.



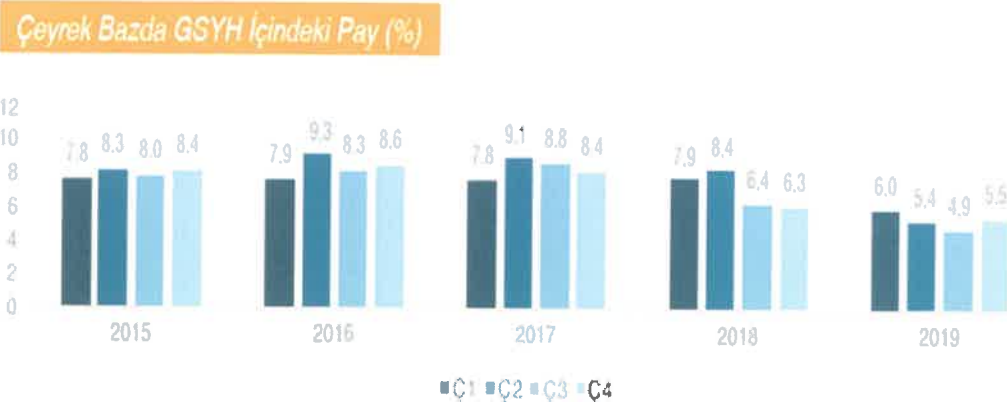
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 1. Çeyrek Raporu

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2019 sonu itibariyle %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %13,2 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %13,1 oldu. GSYH ise, %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL oldu.

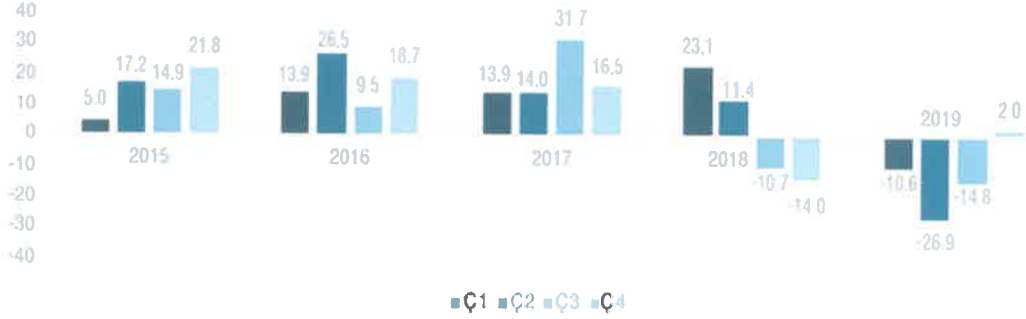


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 1. Çeyrek Raporu



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 1. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 1. Çeyrek Raporu

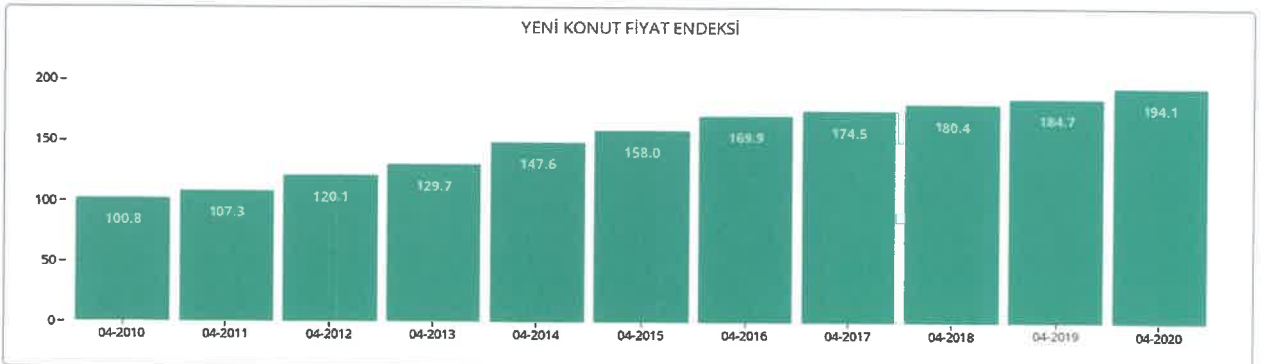
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

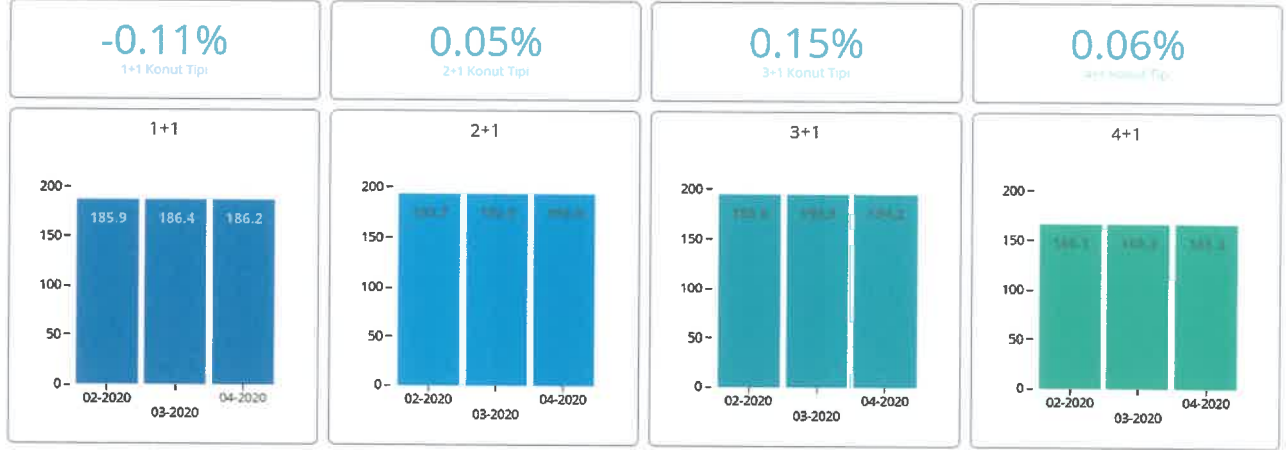
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenlenme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

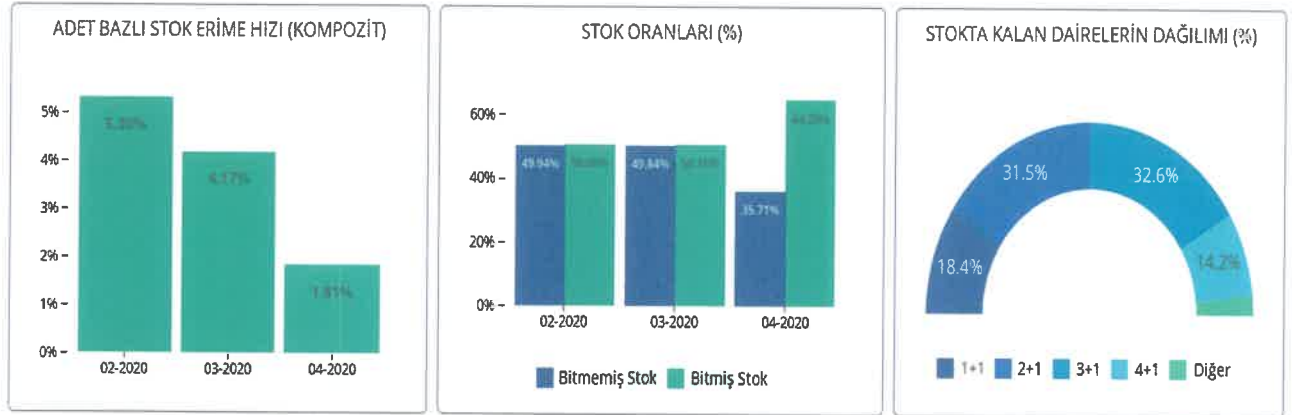
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Nisan Ayı sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0,15, geçen yılın aynı dönemine göre %5.09 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %94.10 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



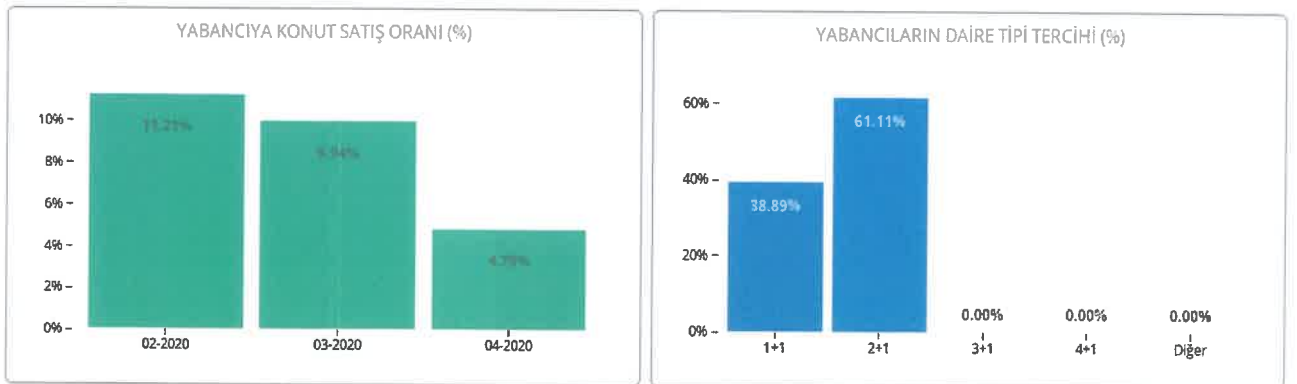
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Nisan ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.11 oranında nominal azalış; 2+1 konut tipinde %0.05 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.06 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



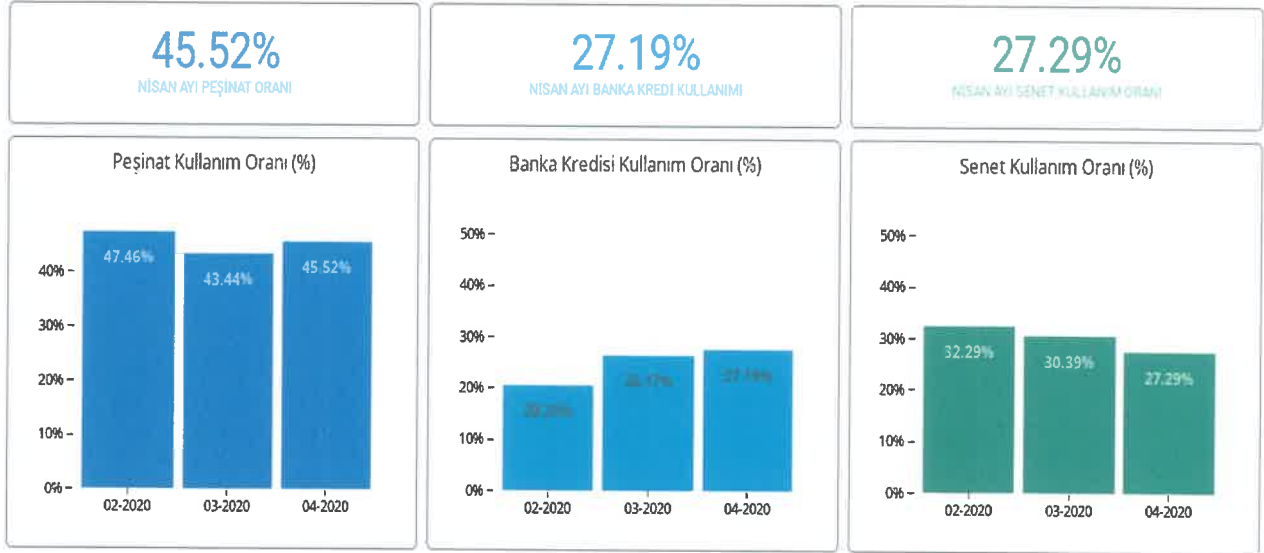
Nisan ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %1.81 oranında erime gözlenmiştir. Nisan ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %64.29'u bitmiş konut stoklarından, %35.71'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2020 Nisan ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %4.78'lik (son 6 aylık ortalama %8) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Nisan ayında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %61.11'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat kullanım oranı %45.52, banka kredisi kullanım oranı %27.19 ve senet kullanım oranı %27.29 olarak gerçekleşmiştir.



6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KARTAL İLÇESİ

Kartal ilçesi İstanbul' un Anadolu Yakasında yer almaktadır. Güneyde Marmara Denizi; batıda Maltepe; doğuda Pendik; kuzeyde Sultanbeyli ve Sancaktepe İlçeleri ile komşudur. Kartal; Anadolu Yakası nüfusunun %9'luk kısmını, İstanbul genelinin %3,2'sini oluşturmaktadır. 1947 yılında endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1973'te, Haydarpaşa - Gebze banliyö tren hattının açılması, Otoyol bağlantıları ve sahil yolu ile birlikte arttırılan ulaşım ağları ve son olarak açılan Kadıköy-Kartal Metro hattı ilçeyi ilgi ve cazibe bölgesi haline getirmiştir.

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. İstanbul'da bulunan iki havalimanından biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı Kartal ilçesine yakın konumdadır. 2013 yılı başında faaliyete geçen Kartal-Kadıköy metro hattı ile bölgenin kent merkezi ile arasındaki bağ iyice kuvvetlenmiştir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

Atalar, Çarşı, Çavuşoğlu, Cevizli, Cumhuriyet, Esentepe, Gümüşpınar, Hürriyet, Karlıktepe, Kordonboyu, Kordonboyu 2, Orhantepe, Orta, Petrol-İş, Soğanlık, Topselvi, Uğur Mumcu, Yakacık, Yalı, Yukarı, Yunus olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmakta olup 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin nüfusu 470.676 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Otoparkının olması,
- Yeni inşa edilmiş ve nitelikli bir projede yer almaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Çevrenin ticaret potansiyelinin düşük olması,
- Projenin satış hızının düşük olması,
- Yaşanan pandemi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Haziran 2020 döneminde COVID-19 salgınının ülkemizde azalması ile yeni normalleşme süreci doğrultusunda faizlerin yeniden düşmesi gayrimenkule olan talebi artırmıştır. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlandığı bölgenin yakın analizi yapılmış ve piyasa araştırmalarında da taşınmazlarla benzer özelliğe sahip taşınmazların da görüldüğü üzere istenen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı site bünyesinde bir önceki yıla göre büyük bir artış gözlemlenmemiştir. Rapor konusu taşınmazların, raporun; "6.3. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme 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. Ayrıca değerlemeye konu gayrimenkuller halihazır durumları ile henüz gelir elde etmemektedir. Bu nedenlerle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi 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 maddesi'nin 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 konusu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık konut emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 32. katında yer alan, 95 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 1.800,-TL bedelle kiralıktır.

(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 18,90 TL)

İlgili Tel: 0505 036 42 35

2) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 39. katında yer alan, 88 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 1.800,-TL bedelle kiralıktır.

(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 20,50 TL)

İlgili Tel: 0505 036 42 35

7.6. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralanması 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 taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (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 satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.6.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu A Blok, 279 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise konumlandığı blok, kat, kullanım alanı, yönelim v.b. bakımından, A Blok, 279 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

KONUTLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	18,90	-10%	0%	0%	-5%	-10%	14,20
Emsal 2	20,50	-15%	0%	0%	0%	-10%	15,40
Emsal 3	19,40	-5%	0%	0%	0%	-15%	15,50
Emsal 4	18,40	-5%	0%	0%	-5%	-10%	14,70
Emsal 5	18,90	-5%	0%	0%	-5%	-10%	15,10
Ortalama							15,00

7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için blok bazında ve bağımsız bölüm bazında takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

BLOK BAZINDA DEĞERLER				
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Nitelikleri	Değerlemeye Konu Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Bağımsız Bölümlerin Satışa Esas Toplam Brüt Alanı (M ²)	Yuvarlatılmış Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
A	89 Adet Mesken	89	18.146,29	275.480
B	92 Adet Mesken	92	16.566,76	244.880
C	79 Adet Mesken	79	14.835,58	226.770
TOPLAM		260	49.548,63	747.130

7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin “konut” olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **747.130,-TL** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı değişikliğinin, kat mülkiyeti beyanının, kira şerhlerinin ve cins değişikliği harcı beyanlarının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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 ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar konut niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "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 değerleme 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." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

8.9. SİGORTAYA ESAS DEĞERİ

Taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"ın 5A yapı sınıfı maliyetleri esas alınmıştır. Bağımsız bölümlerin brüt alanları toplamı 49.548,63 m²'dir.

Sigortaya Esas Değer: 49.548,63 m² x 2.400,-TL/m² = **118.916.712,-TL**'dir.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan aylık peşin kira fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden KDV hariç toplam aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
260 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	747.130	109.100	94.200

Not: 23.07.2020 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 6,8471 TL ve 1,-EURO = 7,9333 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 881.955,60 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır. Taşınmazların sigortaya esas değeri 118.916.712,-TL'dir.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

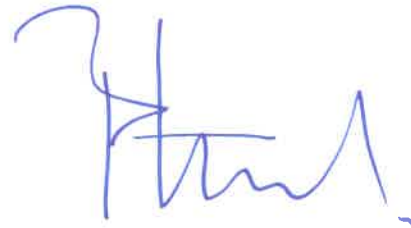
Bilgilerinize sunulur. 24 Temmuz 2020

(Değerleme tarihi: 20 Temmuz 2020)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Aylık Pazar Kira Değerleri Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje Kapakları
- Hasılat Paylaşım Sözleşmesi
- Yönetim Kurulu Kararı ve Fatura
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri (Ekli 1 Adet Klasörde)