



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karlıktepe Mahallesi, 1 Adet Parsel,
KARTAL/İSTANBUL
2024/İŞGYO/006



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	: 15.10.2024 tarih ve 006 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 19.12.2024
Rapor Tarihi	: 23.12.2024
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2024/İŞGYO/006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Karlıtepe Mahallesi, Çamlık Sokak, 10047 Ada, 400 No'lu Parsel Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Karlıtepe Mahallesi, 10047 ada, 170,97 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 400 no'lu parsel
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Halihazırda parsel boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; kısmen "Ticaret + Konut Alanı", kısmen de "Yol Alanı" içerisinde kalmaktadır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Pazar Değeri	0, -TL
---------------------	---------------

Not: Taşınmaz halihazırda bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) projesinin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır. Adı geçen 10047 ada, 6 no'lu parselde bulunan bağımsız bölümler için firmamız tarafından hazırlanan 23.12.2024 tarih ve 2024-İŞGYO-007 numaralı değerlendirme raporunda bu durum göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur. Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmaz bütünleyicisi olduğu 10047 ada, 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Zafer TOKA (SPK Lisans Belge No: 406509)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

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	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ.....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	7
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	7
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	9
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ	9
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER..	9
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	10
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
4.7.	GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM V DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.9.	PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	10
4.10.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	11
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	12
5.2.1.	PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	12

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
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.....	12
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.....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	15
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	15
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	16
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	17
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	17
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	19
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI, MALİYET YAKLAŞIMINI VE GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	19
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	19
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULÜ YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	20
7.6.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	20
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	20
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	20
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	21
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	21
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL 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.....	22
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	22
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 HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	22
8.8.	GAYRİMENKULÜN 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	22
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	23
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	23



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.12.2024 tarihinde, 2024/İŞGYO/006 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Zafer TOKA – SPK Lisans No: 406509 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını bitirmiş ve 23.12.2024 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 006 no'lu ve 15.10.2024 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** : Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış iki adet değerlendirme raporu bulunmakta olup raporlara ait 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	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-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	: 06.08.1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 7.000.000.000,-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 değerlemeye konu taşınmazın Türk lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında 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 değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- 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 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN 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 : Karlıktepe

MEVKİİ : ---

PAFTA NO : G22-a-14-b-2-b

ADA NO : 10047 (*)

PARSEL NO : 400

NİTELİĞİ : Arsa

YÜZÖLÇÜMÜ: 170,97 m² (*)

YEVMIYE NO : 25625 (*)

CİLT NO : 2

SAYFA NO : 102

TAPU TARİHİ: 11.10.2019 (*)

(*) Değerlemeye konu taşınmazın eski adası 2274 ada olup alanı 170 m²'dir. Ancak 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye no ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek-1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemi ile yüzölçümü; 170,97 m², ada numarası da 10047 olarak değişmiştir. Rapor ekinde sunulan tapu eski tapu olup bilgilendirme amacı ile verilmiştir.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

04.12.2024 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır. (30.03.1984 tarih ve 884 yevmiye no ile)

4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

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

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 11.10.2024 tarih ve E-37169365-310-510659 sayılı imar durumu yazısında "19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 5/BL-5/3, 0.40/2.00 (26.10.2020 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden " Kat adedi verilen Konut+Ticaret blok yapılanmalarında kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmış olup güneyindeki adalarda Yençok:10 Kat, kuzeyindeki adalarda Yençok:15 Kat olarak belirlenmiştir.") yapılanma şartlarında Ticaret+Konut alanında kısmen de yolda kalmaktadır." denilmiştir.

Belediyede yapılan incelemede taşınmazın 58 m²'lik alanın kısmen "**Konut + Ticaret Alanı**" yaklaşık 113 m²'lik alanın da kısmen "**Yol**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın "Konut + Ticaret Alanı" içerisinde kalan kısmın derinliği 6 metreden az olup plan notlarında yapılaşma için en az 6 metre derinlik şartı aranmaktadır.

Taşınmaz halihazırda bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) projesinin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

A-8 sayılı plan notu "Mevcut trafolar korunacaktır." şeklindedir.

Bu sebeplerden dolayı parselin tek başına yapılaşma imkanı yoktur.

Plan notlarına göre "Ticaret + Konut Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat Nizamı:** Blok nizam
- **TAKS:** 0,20 – 0,40
- **KAKS:** 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.



4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyaları üzerinde yapılan incelemelerde parselde ait yeni tarihli proje, ruhsat vb. belgeye rastlanılmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır." beyanı bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişiğindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN 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 gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu parselin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

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

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz; kısmen "**Ticaret + Konut Alanı**", kısmen de "**Yol**" içerisinde kalmaktadır.

Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde; konut, ticaret ve açık/kapalı spor tesisleri alanı lejantına sahip üzerlerinde yapılar bulunan parseller bulunmaktadır.



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

Taşınmaz ile ilgili herhangi bir yasal evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) ile herhangi bir olumsuz evrak (durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti) bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA 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

Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

Üzerinde yapı olmadığından herhangi bir yasal evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul arsa nitelikli olup yapı denetime tabi değildir.

4.9. 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 raporu, belirli bir proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkul arsa nitelikli olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak üzerindeki 10047 ada, 400 no'lu parseldir.

Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

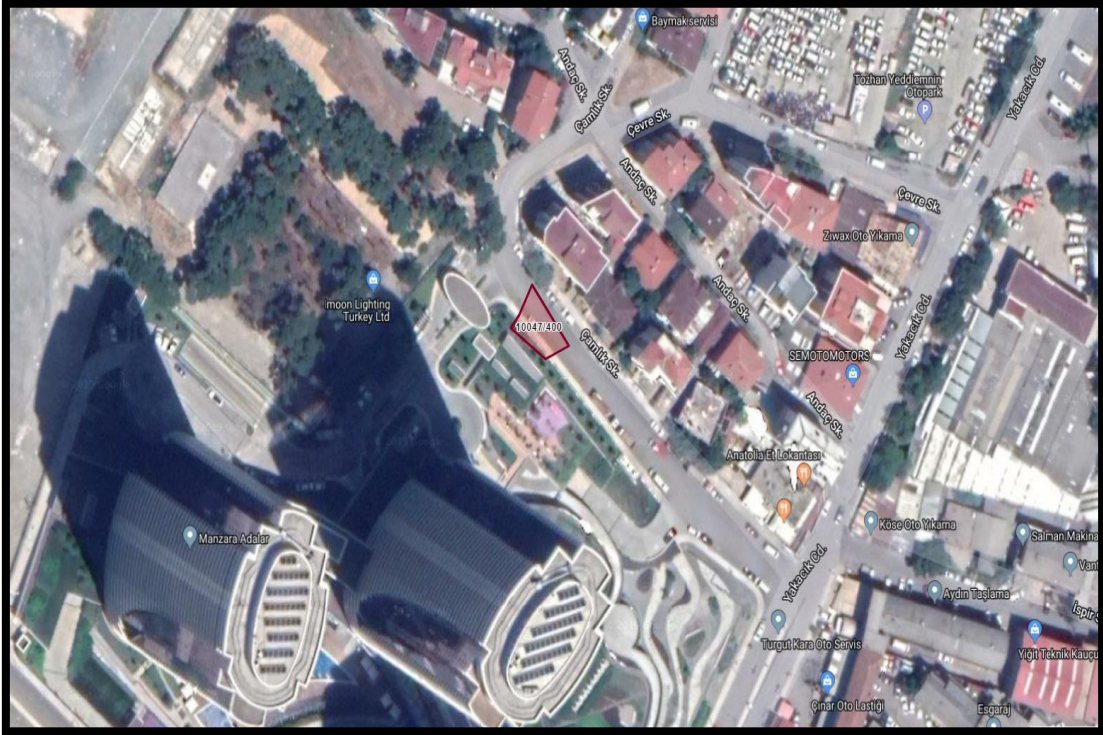
Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım; D-100 Karayolu üzerinde Pendik istikametinde ilerlenirken Kartal sapağına dönülüp yaklaşık 500 m sonra sağ tarafta kalan Yakacık Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Taşınmaz Yakacık Sokak'ı dik kesen Çamlık Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Dumankaya Horizon, Dumankaya Vizyon, Kartal Kule, Sky Blue Residence ve Metrowin gibi konut ve ticari ünitelerin yer aldığı projeler bulunmaktadır.

Taşınmaz; sahile 500 m, D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 2 km, Büyükçekmece'ye 6 km, Avcılar'a ise yaklaşık 20 km mesafede yer almaktadır.

Konumu, taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemekte, kısıtlı imar durumu da olumsuz yönde etkilemektedir.

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





5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- Parselin yüzölçümü 170,97 m²'dir.
- Parsel düz eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometriye sahiptir.
- Çamlık Sokak üzerinde konumludur.
- Sınırları belirleyici herhangi bir unsur (çit, kazık, duvar, vb.) bulunmamaktadır.
- Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişiğindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmaz halihazırda bitişiğindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) projesinin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır. Adı geçen 10047 ada, 6 no'lu parselde bulunan bağımsız bölümler için firmamız tarafından hazırlanan 23.12.2024 tarih ve 2024-İŞGYO-007 numaralı değerlendirme raporunda bu durum göz önünde bulundurulurak değer takdirinde bulunulmuştur. **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmaz bütünleyicisi olduğu 10047 ada, 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.**

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

Kartal Belediyesi İmar Arşivinde değerlemeye konu taşınmaza ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve Yapı kullanma izin belgesi vs.) 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

Taşınmaz boş arsa niteliğinde olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir durum bulunmamaktadır.

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

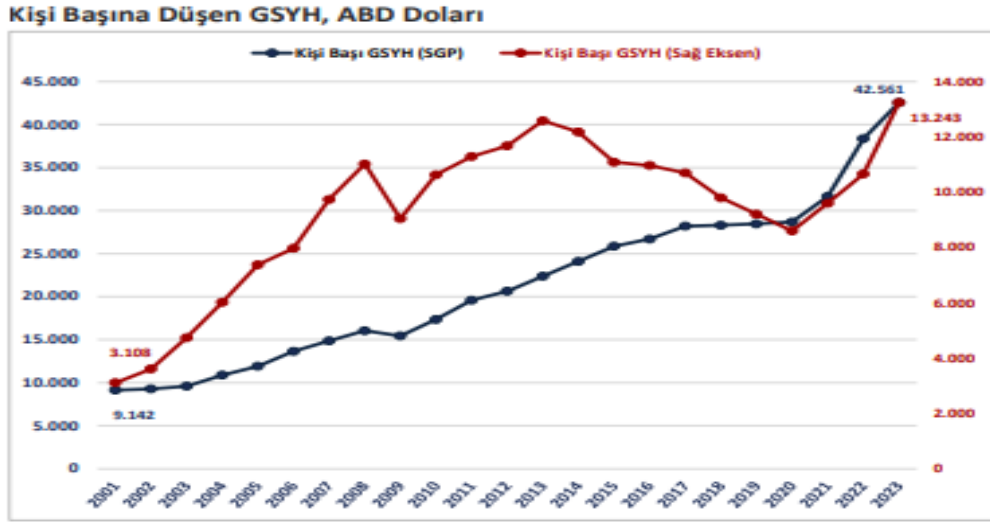
Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişiğindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

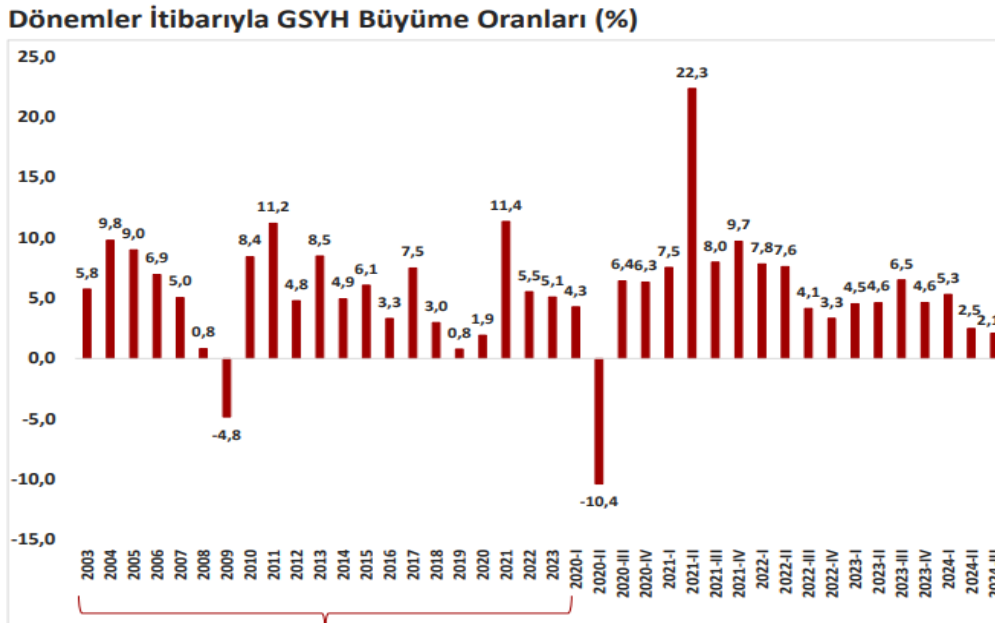
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,7 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

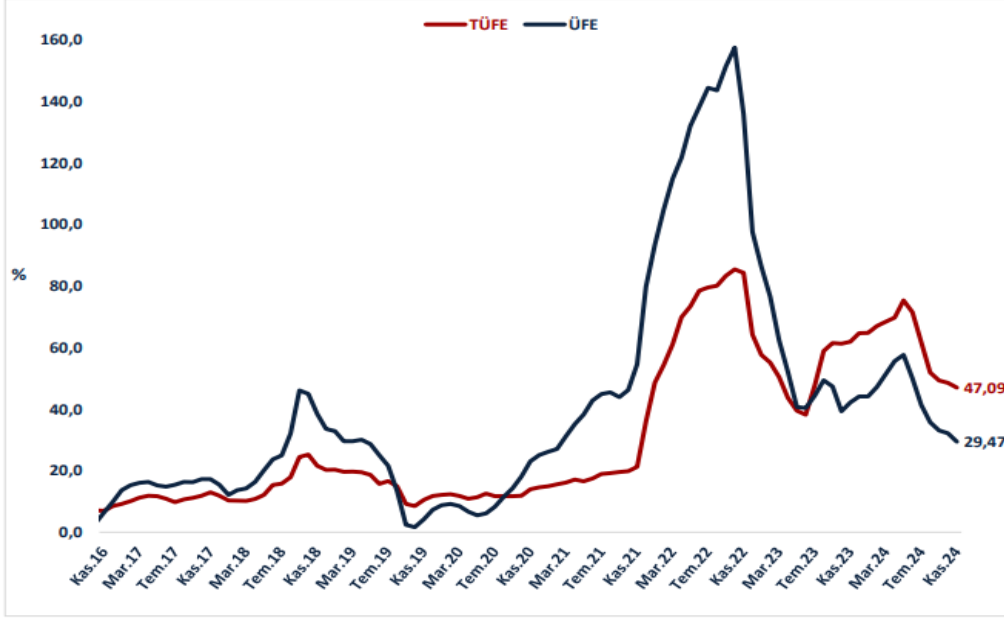
Yıllık Artışlar

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024

6.1.2. ENFLASYON

2024 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %47,09 oranında, Yİ-ÜFE'de ise %29,47 oranında artış gerçekleşmiştir.

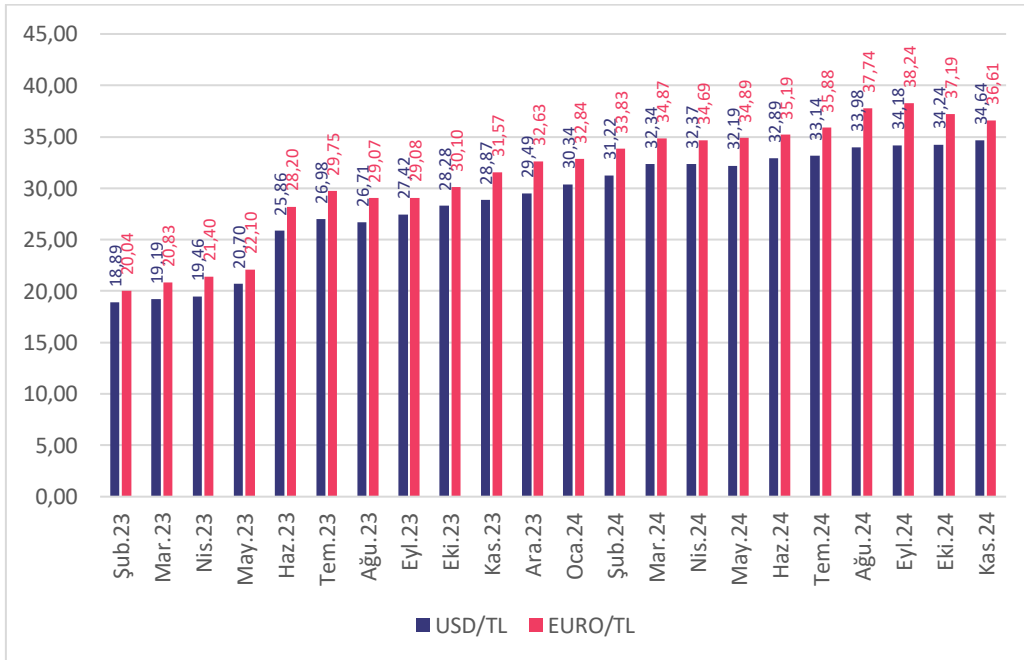
Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2024 – Son Güncelleme Tarihi: 06.12.2024

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2024 yılının 3. çeyreğini 34,18 TL ile kapatan Amerikan doları 2024 kasım ayını 34,64 TL seviyesinde, 2024 yılının 3. çeyreğini 38,24 TL ile kapatan Euro ise; 2024 kasım ayını 36,61 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

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 konumludur. 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 bulunmaktadır.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Değerleme konusu parselin "Trafo Yeri" olarak belirlenmiş olması,
- İmar planı kapsamında net parsel alanının yapılaşmaya elverişli olmaması,
- Yüksek enflasyon nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



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

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.

İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yıllık olarak %70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde %54,82, işçilik maliyetlerinin de %108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazların emsal analizinde sunulan şerefiye kriterleri ve değerlendirme konusu taşınmazın raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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 yaklaşımları 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 değer 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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 subjektif 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 değer, 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 görülmele 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 yansıtmamasının 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- 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 görülmele 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 gerçekleştiren 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

Belediyede yapılan incelemede taşınmazın 58 m²'lik alanın kısmen "**Konut + Ticaret Alanı**" yaklaşık 113 m²'lik alanın da kısmen "**Yol**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın "**Konut + Ticaret Alanı**" içerisinde kalan kısmın derinliği 6 metreden az olup plan notlarında yapılaşma için en az 6 metre derinlik şartı aranmaktadır.

Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

Tapu kayıtları üzerinde de "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır." beyanı bulunmaktadır. A-8 sayılı plan notu "Mevcut trafolar korunacaktır." şeklindedir.

Bu sebeple parselin tek başına yapılaşma imkanı yoktur.

Adı geçen 10047 ada, 6 no'lu parselde bulunan bağımsız bölümler için firmamız tarafından hazırlanan 23.12.2024 tarih ve 2024/İŞGYO/007 numaralı değerlendirme raporunda bu durum göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur.

Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmaz bütünleyicisi olduğu 10047 ada, 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.

Raporun "7.3. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan emsal taşınmazlar bilgi amacı ile verilmiştir.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI, MALİYET YAKLAŞIMINI VE GELİR YAKLAŞIMINIAÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Raporun "7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi" başlığı altında yazan nedenlerden dolayı değerlendirilmede pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır.

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

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmaza yakın konumda yer alan, 9.795 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "E: 2,00" yapılaşma şartlarına sahip arsa 550.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 56.150,-TL)
İlgili tel.: 0552 880 50 07
- 2) Taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.650 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "E: 2,00" yapılaşma şartlarına sahip arsa 185.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 69.811,-TL)
İlgili tel.: 0532 353 62 47
- 3) Taşınmaza yakın konumda yer alan, 9.000 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "E: 2,00" yapılaşma şartlarına sahip arsa 675.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 75.000,-TL)
İlgili tel.: 0532 353 62 47
- 4) Taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.312 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "E: 2,00" yapılaşma şartlarına sahip arsa 375.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 70.595,-TL)
İlgili tel.: 0216 473 14 15
- 5) Rapor konusu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2024 yılı birim m² rayiç bedeli 6.784,49 TL/m² 'dir.

7.5. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.6. 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 sözcüğü 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 rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü ile mevcut imar durumu da dikkate alındığında dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin; **“trafo alanı ve yol”** olarak kullanılması 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

Belediyede yapılan incelemede taşınmazın 58 m²'lik alanın kısmen **“Konut + Ticaret Alanı”** yaklaşık 113 m²'lik alanın da kısmen **“Yol”** içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu öğrenilmiştir.



Değerlemeye konu taşınmazın "Konut + Ticaret Alanı" içerisinde kalan kısmın derinliği 6 metreden az olup plan notlarında yapılaşma için en az 6 metre derinlik şartı aranmaktadır.

Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

Tapu kayıtları üzerinde de "İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır." beyanı bulunmaktadır. A-8 sayılı plan notu "Mevcut trafolar korunacaktır." şeklindedir.

Bu sebeple parselin tek başına yapılaşma imkanı yoktur.

Adı geçen 10047 ada, 6 no'lu parselde bulunan bağımsız bölümler için firmamız tarafından hazırlanan 23.12.2024 tarih ve 2024/İŞGYO/007 numaralı değerlendirme raporunda bu durum göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur.

Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmaz bütünleyicisi olduğu 10047 ada, 6 parsel ile bir değer oluştururken tek başına bir değer oluşturmadığı ve gayrimenkul pazarında bir karşılığının bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenlerden dolayı konu parsel değer takdirinde bulunulmamıştır.

Raporun "7.3. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan emsal taşınmazlar bilgi amacı ile verilmiştir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkul "arsa" niteliğinde olup dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL 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 tapu kayıtlarında yer alan beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL 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 taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) 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 taşınmazın edinilme tarihi 07.01.2015 tarihidir. Parsel üzerinde daha önce bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) projesi için trafo inşa edilmiş olup güncel durumda parsel projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

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 HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN 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

Taşınmaz üzerinde daha önce halihazırda bitişindeki 10047 ada, 6 parsel üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından projelendirilmiş ve hayata geçirilmiş (Manzara Adalar) proje için trafo yapısı bulunmakta iken güncelde projenin bütünleyici bir parçası ve boş durumda olup bir bölümü üzerinde de imar planına uygun olarak yol bulunmaktadır.

Adı geçen 10047 ada, 6 no'lu parselde bulunan bağımsız bölümler için firmamız tarafından hazırlanan 23.12.2024 tarih ve 2024-İŞGYO-007 numaralı değerlendirme raporunda bu durum göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle parsel için takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
Pazar Değeri	0	0	0

- 23.12.2024 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,- USD: 35.0697 TL ve 1,-EURO = 36.6132 TL'dir.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 23.12.2024

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 19.12.2024)

Saygılarımızla,

Zafer TOKA
SPK Lisans Belge No: 406509
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaz Ait Tapu Kaydı Görseli
- İmar Durumu Yazısı ve Plan Notları
- 2024 Yılı Emlak Rayiç Bedeli
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri