

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE YER ALAN
İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	22.10.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	26.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	21.12.2018
RAPOR TARİHİ	21.12.2018
RAPOR NO	ISGY-1810040
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ (2905 ADA 17 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	MALTEPE MAHALLESİ ASKERİ FIRIN ÇIKMAZI SOKAK NO:1 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Tapu belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 21.12.2018 tarih ISGY-1810040 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.12.2018 tarihinde tapu sicil müdürlüğünden yazılı olarak alınmış olup taşınmazlar üzerinde her hangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Ayrıca 28.11.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden de bazı bölümlerin kayıtları alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

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

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

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

İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesis

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

BEYANLAR

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

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

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(05.03.2014 - 2813)

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(06.03.2014 - 2885)

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(20.08.2014 - 10057)

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(05.05.2015 - 5752)

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(11.05.2015 - 6033)

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(03.06.2015 - 7214)

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

ŞERHLER

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ve ekte sunulan 18.10.2018 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İstanbul Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2905 Ada, 17 Parsel sayılı gayrimenkul; 08.04.2011 tarih ile onanan 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planında; net parsel 2000 m²'den büyük olduğu için E=2.00'dir. Ayrık nizam, " Ticaret + Hizmet + Konut Alanında " kalmaktadır. Plan Notları rapor eklerinde verilmiştir.



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2905 ada 17 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde devam edilen projede bulunan yapılara ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden A ve B Bloğa ait 25.04.2016 tarihli, C,D,E,E,F Bloğa ait 14.12.2016 tarihli, G ve H Bloğa ait 30.06.2017 tarihli tadilat projeleri (kat irtifakı projeleri incelenmiştir.)

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın genel olarak geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. Parsel kendi içinde 4 ayrı etaba ayrılmış durumdadır. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri, mimari işleri, elektrik tesisat ve asansör işleri, mekanik tesisat işleri kısmen tamamlanmıştır. Yine İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre parseldeki bloklar şantiye içinde 1.Etap ta A-B-C-D Bloklar, 2.Etap ta E-F-G Bloklar, 3.Etap ta H-I-J Bloklar, 4.Etap ta K-L-M Bloklar olarak isimlendirilmişlerdir. Yapı ruhsatlarında belirtilmiş olan blok isimlerine karşılık gelen bloklar şu şekildedir; A Blok şantiyedeki A Bloğa, B Blok şantiyedeki B-C-D Bloğa, C Blok şantiyedeki E Bloğa, D Blok şantiyedeki G-F Bloğa, E Blok şantiyedeki H-I Bloğa, F Blok J Bloğa, G Blok şantiyedeki K-L Bloğa, H Blok şantiyedeki M Bloğa denk düşmektedir. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan gözlemlere göre ; 1.Etapta A Blok %98, B Blok %98, C Blok %98, D Blok %98, 2.Etapta E-F-G Bloklar %98 (Bu blokların fiziki imalatları tamamlanmış olup iskan belgeleri alınmamış-kat mülkiyeti kurulmamıştır), 3.Etapta H Blok %80 , I Blok %84 , J Blok %78 , 4.Etap ta K Blok %65, L Blok %62, M Blok %59 inşaat seviyesine sahiptirler. Ruhsatlardaki bloklara göre ise ortalama olarak A Blok %98 , B Blok %98, C Blok % 98 , D Blok %98, E blok %82 , F Blok %78 , G Blok %64, H Blok %59 inşaat seviyesine sahiptirler.

BLOK İSİMLERİ						
Uygulama Projesi	Ruhsat Projesi	BİTİMLİK ORANI	Etap (Proje Adı/Satıştaki Adı)	Daire Adedi	Dükkan Adedi	Toplam
A BLOK	A BLOK	98%	1.ETAP (GALA)	789	0	789
B BLOK	B BLOK 1.KISIM	98%				
C BLOK	B BLOK 2.KISIM	98%				
D BLOK	B BLOK 3.KISIM	98%				
E BLOK	C BLOK	98%	2.ETAP (LOKAL)	946	0	946
F BLOK	D BLOK 1. KISIM	98%				
G BLOK	D BLOK 2. KISIM	98%				
H BLOK	E BLOK	80%	3. ETAP (HAYAT)	404	0	404
I BLOK	E BLOK	84%				
J BLOK	F BLOK	78%				
K BLOK	G BLOK	65%	4. ETAP (KONSEPT)	585	17	602
L BLOK	G BLOK	62%				
M BLOK	H BLOK	59%				

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 80.239,89 m² alana sahip 2905 ada 17 parsel üzerine inşa edilen ve yapı ruhsatlarına ve kurulmuş olan kat irtifakına göre 8 adet bloktan (A-B-C-D-E-F-G-H Bloktan) oluşmaktadır. Yapı ruhsatlarına göre: A Bloкта 334 adet, B Bloкта 455 adet, C Bloкта 354 adet, D Bloкта 592 adet, E Bloкта 237 adet, F Bloкта 167 adet, G Bloкта 420 adet, H Bloкта 182 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 2741 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Projede kat irtifakı tesis edilmiş durumdadır. Proje inşaat halinde olup inşaatın devam etmekte olduğu görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

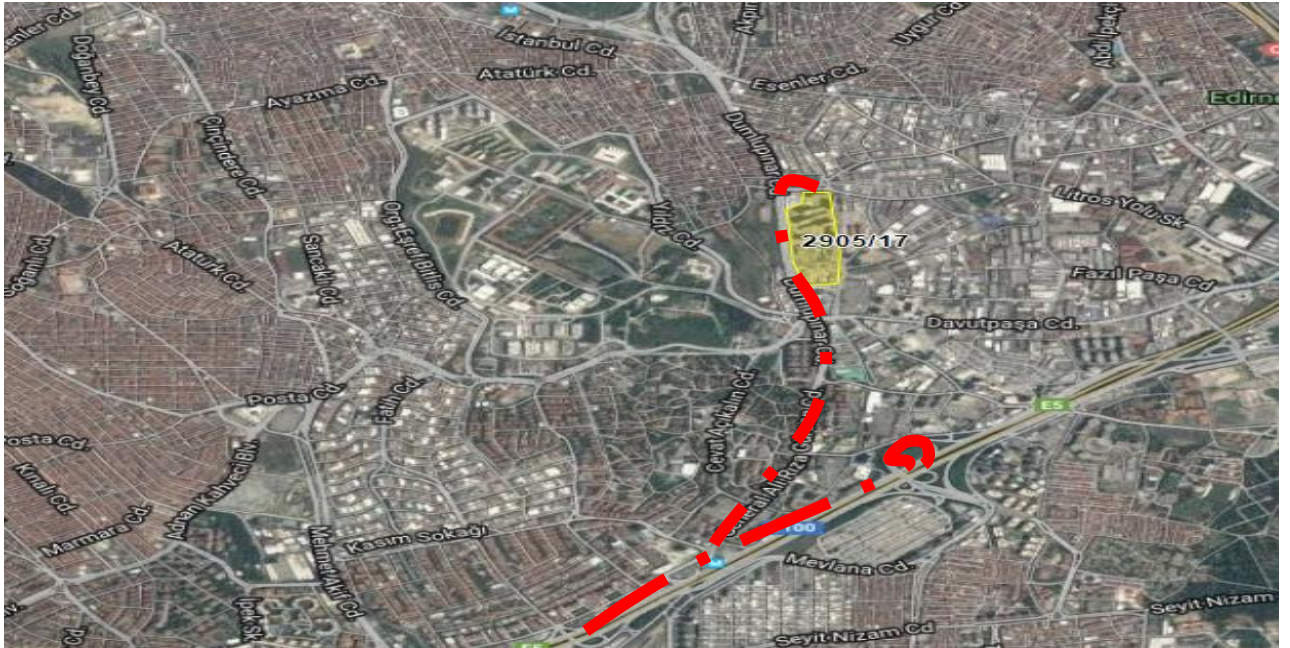
Taşınmaz konum olarak konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olan bölgede konumludur. Ayrıca bölgede işyerleri ve tesisler de bulunmaktadır. Yakın çevresinde Mercedes Tesisi, Akşam Gazetesi Tesisi, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu İstanbul Topkapı Projesi; 80.239,89 m² alan üzerine kurulmuş olan 8 bloktan (A-B-C-D-E-F-G-H Bloktan) ve 2.741 adet bağımsız bölümden (2.724 adet mesken ve 17 adet işyeri olmak üzere) oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlarını içeren kompleks yapılaşma inşa edilmektedir. Hali hazırda inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu İstanbul'un Avrupa yakasında, 12 km² yüzölçümüne sahip bir ilçedir. 13 mahallesi vardır. Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara denizine bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, Kuzeyinde Bayrampaşa, Batısında Güngören, Bakırköy, Güneyinde ise Marmara Deniziyle çevrilidir. 1953 yılına kadar doğusunda bulunan Fatih ile batısında bulunan Bakırköy ilçeleri tarafından yönetilmiş, 1953 yılında belediye olmuş ve 1957 yılında da İstanbul'un 14. ilçesi olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 287.378 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Bölgede eski ticari ve sanayi tipi yapıların yerine iş merkezleri ve residence tarzında yeni yapılaşmaların yapılmakta olduğu gözlemlenmiş olup, bölgede incelenen projeler A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Bölgede residence tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arterine cephe konumdadır.
- * Gelişmekte olan bölgede bulunmaktadır.
- * Nitelikli bir proje olup kat irtifakı tesis edilmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje inşaat halindedir

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde projenin inşaatının devam ediyor olması nedeniyle Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin arsa payının belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Palancı Emlak

Tel 212 483 20 50

Yakın konumda E-5 Yan Yol aksı üzerinde bulunan E=1.60 H=45 m. Ticaret+Konut yapılaşma şartlarına haiz olduğu belirtilen net 2.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	2000	.-M ²	20.000.000	.-TL	10.000	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

2 Palancı Emlak

Tel 212 483 20 50

Yakın konumda bulunan E=2.00 Ticaret+Hizmet+Konut yapılaşma şartlarına haiz olduğu belirtilen net 4.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	4200	.-M ²	40.000.000	.-TL	9.524	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

3 WTB Emlak

Tel 538 525 25 25

Yakın konumda bulunan E=2.00 Ticaret+Hizmet+Konut yapılaşma şartlarına haiz olduğu belirtilen net 26.504 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	26504	.-M ²	245.000.000	.-TL	9.244	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

4 Bodurlar Emlak

Tel 212 632 25 48

Yakın konumda bulunan E=2.00 Ticaret+Hizmet+Konut yapılaşma şartlarına haiz olduğu belirtilen net 5.600 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	5600	.-M ²	51.000.000	.-TL	9.107	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

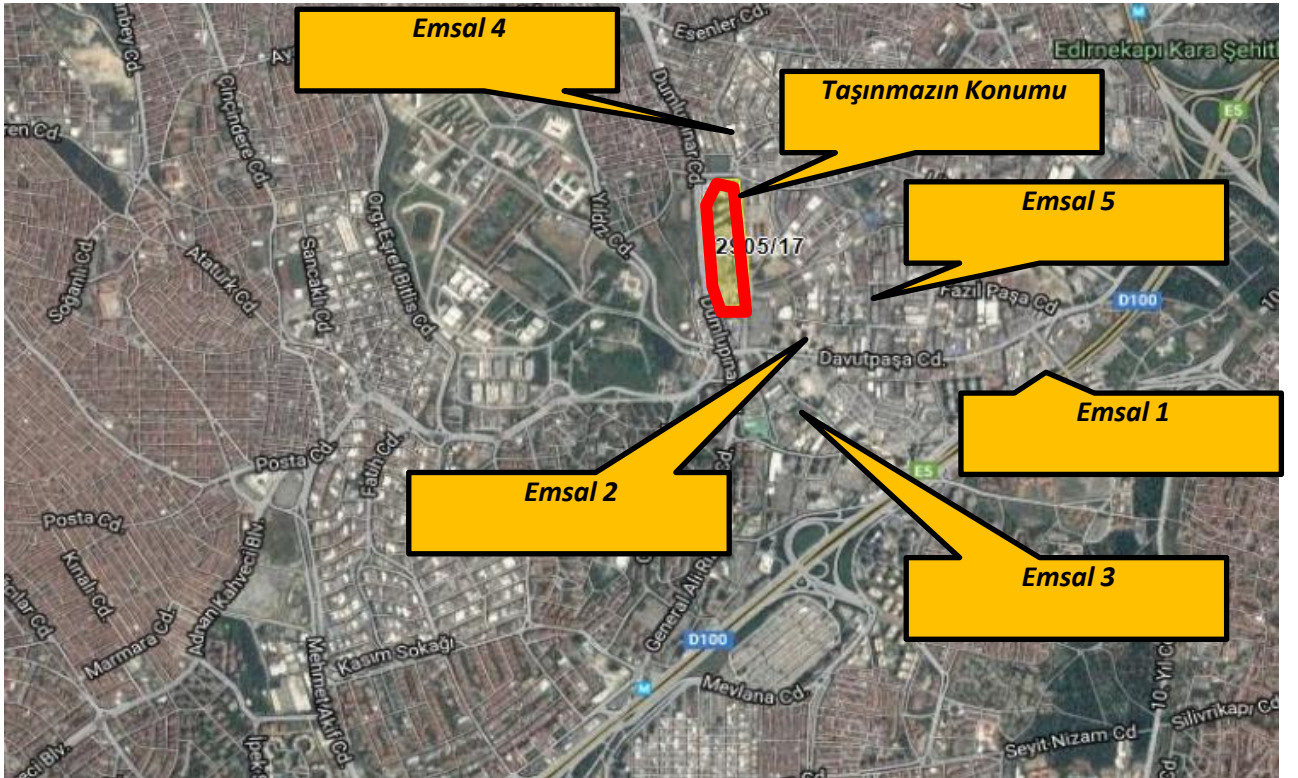
5 Bodurlar Emlak

Tel 212 632 25 48

Yakın konumda bulunan E=2.00 Ticaret+Hizmet+Konut yapılaşma şartlarına haiz olduğu belirtilen net 3.845 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	3845	.-M ²	38.250.000	.-TL	9.948	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

ARSA EMSALLERİ KROKİSİ



Konut Emsaller*** Doğru Gayrimenkul**

Tel 212 653 68 68

Nef13 Projesinde bulunan 45 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı ara kattaki dairedir.

SATILIK	45	.-M ²	345.000	.-TL	7.667	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Doğru Gayrimenkul**

Tel 212 653 68 68

Nef13 Projesinde bulunan 86 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 kullanımlı ara kattaki dairedir.

SATILIK	86	.-M ²	575.000	.-TL	6.686	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Eylül Emlak**

Tel 532 212 48 78

Nef12 Projesinde bulunan 125 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı ara kattaki dairedir.

SATILIK	125	.-M ²	770.000	.-TL	6.160	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Turyap Merter**

Tel 212 481 05 19

Nef12 Projesinde bulunan 38 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 kullanımlı ara kattaki dairedir.

SATILIK	38	.-M ²	260.000	.-TL	6.842	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Sahibinden**

Tel 537 016 22 88

Nef12 Projesinde bulunan 64 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı ara kattaki dairedir.

SATILIK	64	.-M ²	435.000	.-TL	6.797	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* **Serkanlar Emlak**

Tel 537 016 22 88

Avrupa Konutları Kale Sitesi'nde bulunan 165 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı ara kattaki dairedir.

SATILIK	165 .-M ²	1.800.000 .-TL	10.909 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

* **Remax Yuvam**

Tel 212 801 31 90

Avrupa Konutları Kale Sitesi'nde bulunan 80 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı ara kattaki dairedir.

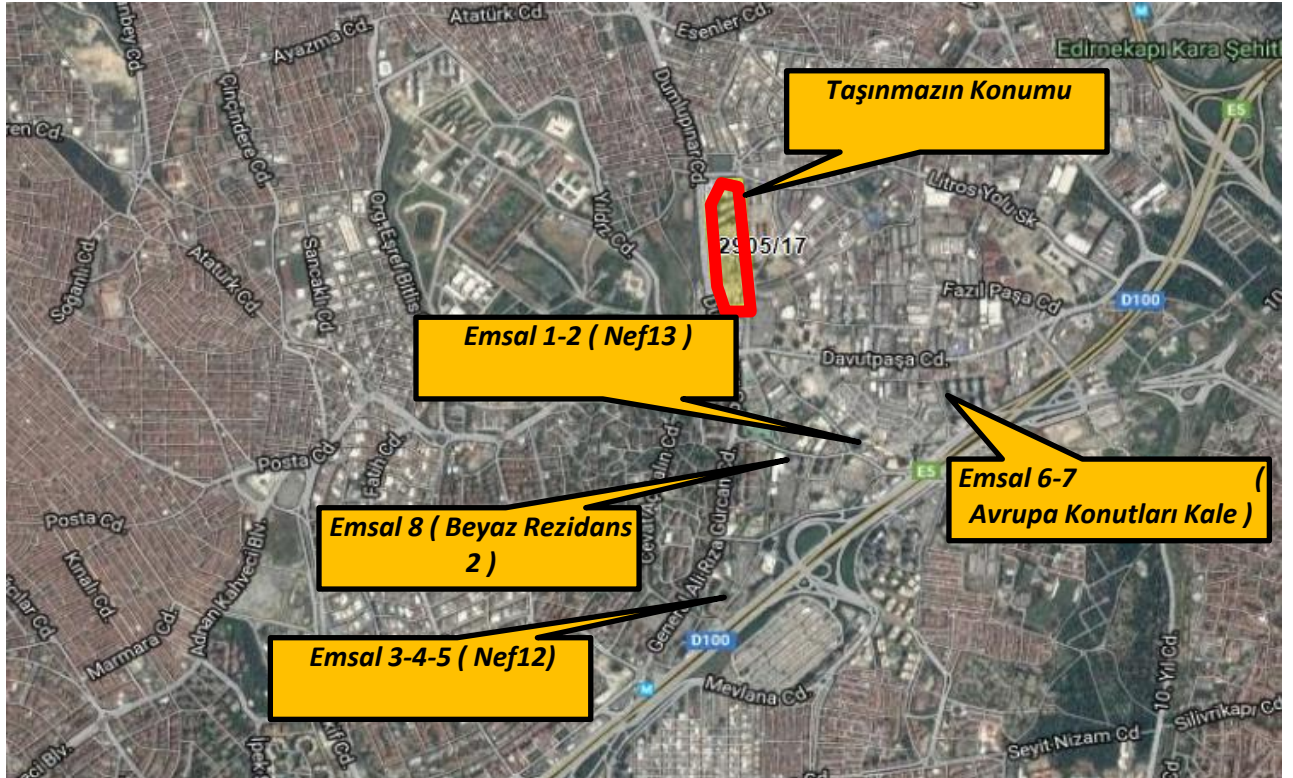
SATILIK	80 .-M ²	740.000 .-TL	9.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

* **Serkanlar Emlak**

Tel 537 016 22 88

Beyaz Rezidans-2 de bulunan 148 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı ara kattaki dairedir.

SATILIK	148 .-M ²	1.250.000 .-TL	8.446 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



Ticari Emsaller

* Beyaz İnşaat

Tel 532 363 11 90

Beyaz Rezidans 2 de bulunan 41 m² alanlı olarak pazarlanan cadde cepheli dükkandır.

SATILIK	41 .-M ²	905.000 .-TL	22.073 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

* Beyaz İnşaat

Tel 532 363 11 90

Beyaz Rezidans 2 de bulunan 41 m² alanlı olarak pazarlanan cadde cepheli dükkandır.

SATILIK	35 .-M ²	835.000 .-TL	23.857 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

* Özgüler Emlak

Tel 532 594 18 57

Nef 13 Projesinde bulunan 90 m² alanlı olarak pazarlanan cadde cepheli dükkandır.

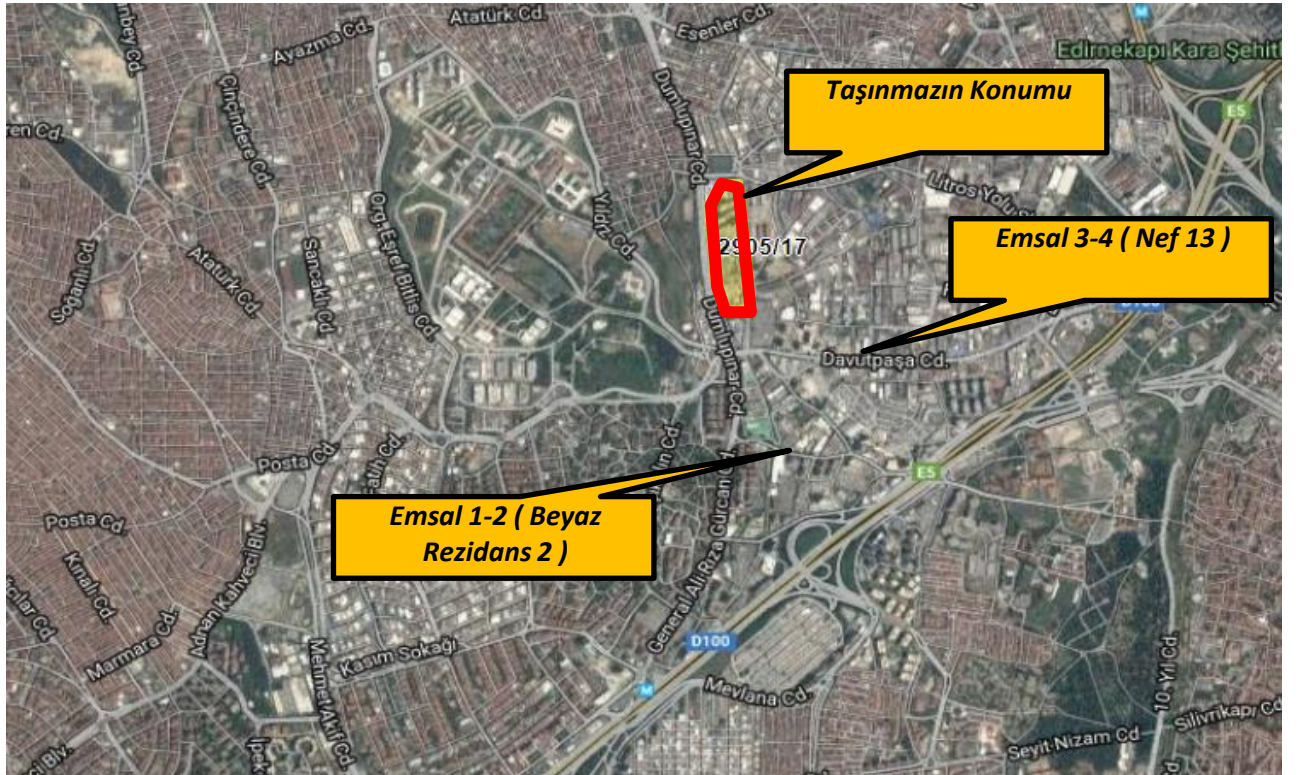
SATILIK	90 .-M ²	1.400.000 .-TL	15.556 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

* Helin Emlak

Tel 212 510 01 09

Nef 13 Projesinde bulunan 75 m² alanlı olarak pazarlanan cadde cepheli dükkandır.

SATILIK	75 .-M ²	1.250.000 .-TL	16.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		20.000.000	40.000.000	245.000.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATIŞTA BENZER 0%	SATIŞTA BENZER 0%	SATIŞTA BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	80.239,89	2.000	4.200	26.504
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10.000 ÇOK KÜÇÜK -30%	9.524 ÇOK KÜÇÜK -30%	9.244 KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E: 1.60	E: 2.00	E: 2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	T+H+K	T+K	T+H+K	T+H+K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		NET PARSEL	NET PARSEL	NET PARSEL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-30%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.350	8.000	6.667	7.395

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		345.000	770.000	740.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80	45	125	80
BİRİM M ² DEĞERİ		7.667	6.160	9.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
KAT		Ara kat	Ara kat	Ara kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-4%	-4%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-14%	16%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.509	6.563	7.121	8.843

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		865.000	1.400.000	1.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	41 21.098	90 15.556	75 16.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -7%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%
DİĞER BİLGİLER	ÇARŞI İÇİNDE			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İŞLEK CADDE CEPHELİ İYİ -9%	İŞLEK CADDE CEPHELİ İYİ -9%	İŞLEK CADDE CEPHELİ İYİ -9%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-42%	-22%	-29%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.997	12.152	12.071	11.767

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda olan benzer nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Konut emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konutların birim m² değerlerinin ise 6.000.-TL/m² ile 8.500.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 7.509 TL/m² takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan dükkan birim m² değerlerinin ise 11.000.-TL/m² ile 18.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup projede yer alan dükkan ünitelerinin bir kısmının bodrum katta, bir kısmını zemin katta, bir kısmının ise zemin+1.katta konumlu olmaları dikkate alınmış ortalama birim m² değeri olarak 11.997.-TL/m² takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin istenen değerler üzerinden 6.500 ile 10.500 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. İstlenen değerler üzerinden pazarlık paylarının bulunduğu düşünülmektedir.

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler, elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 2905 ada 17 parselin arsa birim m² değeri olarak 7.350.-TL takdir edilmiştir

PARSELİN ARSA DEĞERİ TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
2905	17	80.239,89	7.350	589.763.191,50	111.920.142,61
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				589.764.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 7.350.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

İnşaatın geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri tamamlanmış, mimari işler, elektrik tesisat ve asansör işleri, mekanik tesisat işleri devam etmektedir. Bu verilere istinaden tüm projenin kaba yapı işleri, mimari işler, elektrik tesisat ve asansör işleri, mekanik tesisat işleri kısmen tamamlanmıştır. Ruhsatlardaki bloklara göre ise ortalama olarak A Blok %98 , B Blok %98, C Blok % 98 , D Blok %98, E blok %82 , F Blok %78 , G Blok %64, H Blok %59 inşaat seviyesine sahiptirler. Buna istinaden yine İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere istinaden blokların kullanım alanlarına göre bitmişlik oranları dikkate alınarak tüm projenin bitmişlik seviyesi ortalama % 87 olarak kabul edilmiştir.

Aşağıdaki hesaplamalarda proje için öngörülen toplam maliyet ve mevcut inşa seviyesine göre gerçekleşmiş olan toplam maliyet değerleri gösterilmiştir.

Bu hesaplamalar sırasında proje için düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınmıştır. Projenin görselleri incelenmiş, oluşan maliyetler irdelenmiş ve bu verilere de bağlı olarak projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüştür.

2018 yılı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A yapı sınıfı birim maliyeti 1.642.-TL/m² 'dir.

2018 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; lüks inşaat ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.714,30.-TL/m² ' dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Rapor konusu projenin lüks standartlarda inşa edilen bir proje olması, İş GYO A.Ş.' den edinilen maliyet bilgileri, inşaat maliyetlerine ilişkin sektörden elde edilebilen veriler ve projenin genel özellikleri dikkate alındığında birim m² bazında inşaat maliyetinin ilan edilen birim m² maliyetlerinden daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna istinaden aşağıdaki tabloda konut bloklarının birim m² inşaat maliyetinde 1.900.-TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır. Proje için oluşacak yüklenici kârının öngörülen birim m² maliyetlerine dâhil olduğu varsayılmıştır.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan inşaat ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır. Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet				
Blok Adı	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
A	1.900	x	34.847,00	= 66.209.300
B	1.900	x	77.699,00	= 147.628.100
C	1.900	x	40.379,00	= 76.720.100
D	1.900	x	69.242,00	= 131.559.800
E	1.900	x	55.539,00	= 105.524.100
F	1.900	x	46.437,00	= 88.230.300
G	1.900	x	42.241,00	= 80.257.900
H	1.900	x	33.371,00	= 63.404.900
Bloklar İçin Toplam Maliyet				= 759.534.500
Çevre düzeni, peyzaj (%3)				= 22.786.035
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)				= 782.320.535
Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli (%7) (B)				= 54.762.437
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)				= 23.469.616
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)				= 860.552.589

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet (D=A+B+C)	= 860.552.589 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 87%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti (D*%58)	= 748.680.752 TL

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre Projenin 1/1 Hissenin Değeri;	
İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ ARSA DEĞERİ	589.763.192 TL
İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT TOPLAM MALİYET	748.680.752 TL
İNİSTANBUL TOPKAPI MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.338.443.943 TL
İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.338.444.000 TL

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre İŞ GYO A.Ş. 1/2 Hissesine Düşen Değer:

Projenin Mevcut Durumuna İstinaden İŞ GYO A.Ş. 1/2 Hissenin Toplam Değeri (-TL)	669.222.000,00
---	----------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Projenin ruhsatının alınmış olması, bölgedeki arz-talep dengesi, inşaat seviyesi vb. koşullar değerlendirilerek risk primi % 2,50 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 16,50 Risksiz Oran + % 2,50 Risk Primi = %19,00 indirgeme oranı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen İstanbul Topkapı Projesi kapsamında yer alan ünitelerin alan bilgileri İŞ GYO A.Ş den edinilmiş olan mimari projeler, yapı ruhsatları, çarşaf listeler ve kat irtifakı listesindedeki brüt kullanım alanlarına istinaden belirtilmiştir. Alınan bu bilgilere göre konut ünitelerinin kat irtifakı projesine esas toplam alanı yaklaşık 149.449 m², dükkan ünitelerinin kat irtifakı projesine esas toplam alanı yaklaşık 2.432 m² dir. Satılabilir alan olarak ise ünitelerin proje alanlarına ilave olarak bloklardaki ortak kullanım alanlardan gelen payları da ilave edilerek konut üniteleri için satılabilir alan 251.830 m², dükkan üniteleri için satılabilir alan 2.606 m² olarak alınmıştır. Projenin görselleri de incelenmiş ve bu görsellere ve yerinde yapılan imalatlar da dikkate alınarak lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden residence ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %40' ının, 2.dönemde %40' ının, 3.dönemde ise %20' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkan tiplerinde ünitelerin ise 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %40' ının, 3.dönemde ise %30' unun satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.509.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 11.997.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek bu varsayımlara göre oluşturulacak projenin net bugünkü değeri 1.572.094.516.-TL olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde farklılık olabilir.

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	251.830,00
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	2.606,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	254.436,00

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	40,00%	40,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	100.732	100.732	50.366	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	7.509	8.635	9.931	
Satış Geliri (Konut)	756.396.588	869.856.076	500.167.244	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	782	1.042	782	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	11.997	13.797	15.866	
Satış Geliri (Dükkan)	9.379.255	14.381.524	12.404.064	
Satış Gelirleri (Toplam)	765.775.843 TL	884.237.600 TL	512.571.308 TL	2.162.584.751 TL

Nakit Akım	765.775.843 TL	884.237.600 TL	512.571.308 TL	2.162.584.751 TL
-------------------	----------------	----------------	----------------	------------------

Net Bugünkü Değer (NPV)	1.572.094.516 TL
İNDİRGEME ORANI	19,00%

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.572.094.516 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (TL)	1.572.095.000 .-TL

- **Projenin Tamamlanması Durumundaki İŞ GYO A.Ş. 1/2 Hissesine Düşen Değer:**

Projenin Tamamlanması Durumundaki İŞ GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (-TL)	786.047.500,00
---	-----------------------

6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Taşınmazın bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde küçük ölçekli parsellerde kat karşılığı paylaşım oranının %45-%55 civarında olduğu görülmüştür. Büyük ölçekli ve proje geliştirmeye müsait parsellerde ise %40-%50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırmalar neticesinde büyük ölçekli proje yapımına müsait parsellerde hasılat paylaşım oranının %45 ila %55 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 50 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	1.572.094.516	.-TL
Hasılat Payı Oranı	50%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	786.047.258	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	149.169.230	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	628.837.806	.-TL
Toplam Arsa Alanı	80.239,89	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	7.836,97	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN (1/1) TAMAMININ MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri =	628.837.806	.-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti =	748.680.752	.-TL
Projenin Mevcut Durum Değeri =	1.377.518.558	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE İŞ GYO A.Ş. 'NİN 1/2 HİSSESİNİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Mevcut Durumuna İstinaden İŞ GYO A.Ş. 1/2 Hisselinin Toplam Değeri (.-TL) =	688.759.279	.-TL
---	--------------------	-------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 2905 ada 17 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	1.338.444.000,00
İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer (-TL)	669.222.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	1.572.095.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değeri(-TL)	786.047.500,00
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	1.377.518.558,43
İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değeri(-TL)	688.759.279,21

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı yönteminde değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu proje için yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Proje niteliğinde olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve inşaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlara başlanmış durumda olup inşaat tamamlanma aşamasına gelmek üzeredir. Bu çerçevede söz konusu parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin **İŞ GYO A.Ş.'nin 1/2 hissesinin;**

21.12.2018 tarihli

669.222.000 .-TL

(Altı Yüz Altmış Dokuz Milyon İki Yüz Yirmi İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

789.681.960 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNİN (1/1 TAM HİSSESİ İÇİN) MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.338.444.000	253.998.292	221.912.657	1.579.363.920

2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNİN İŞ GYO A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
669.222.000	126.999.146	110.956.329	789.681.960

2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNİN (1/1 TAM HİSSESİNİN) TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.572.095.000	298.338.552	260.651.756	1.855.072.100

2905 ADA 17 PARSELDE YER ALAN INISTANBUL TOPKAPI PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ İŞ GYO A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
786.047.500	149.169.276	130.325.878	927.536.050

1 USD = 5,2695 .-TL 20.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0314 .-TL 20.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.