

DEĞERLEME RAPORU

İŞGYO A.Ş.

KARTAL / İSTANBUL

2274 ADA 400 PARSEL

10050 ADA 395 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 08 Haziran 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 16 Haziran 2016
Rapor Tarihi	: 21 Haziran 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 – 2016/5581
Değerleme Konusu	Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak,
Gayrimenkullerin Adresi	: 2274 ada 400 no'lu parsel ve 10050 ada 395 parsel Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m ² yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m ² yüzölçümlü 395 no'lu parsel
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Parsellerin Yüzölçümleri	: 10050 ada 395 parsel.....1.204,05 m ² 2274 ada 400 parsel.....170,00 m ²
İmar Durumu	: Bkz. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler
Raporun Konusu	: Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 30.06.2016 tarihli mali tablolarda kullanılmak amacıyla yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
10050 / 395 Parselin Pazar Değeri	5.055.000,-TL
2274 / 400 Parselin Pazar Değeri	300.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
3.4.1	Belediye İncelemesi	14
3.4.2	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	14
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	15
4.2	PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	18
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	20
5.2	BÖLGE ANALİZİ	25
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	27
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	27
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	30
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	30
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	32
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	34
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	38
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	39
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	40

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
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.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kartal
MAHALLESİ	:	Yukarı
MEVKİİ	:	Yakacık yolu Hotmantepe
PAFTA NO	:	G22A14B2B
ADA NO	:	10050
PARSEL NO	:	395
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.204,05 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	9290
CİLT NO	:	81
SAYFA NO	:	7905
TAPU TARİHİ	:	18.06.2008

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 13 Haziran 2016 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur

2274 ada 400 parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

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

10050 ada 395 parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

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

Taşınmazlar tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak arsa niteliğindedir. Bu nedenle portföyde de arsa olarak bulunmalarında bir sakınca yoktur. Beyanlar bölümündeki notların taşınmazların değeri üzerinde kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamakta olup taşınmazların kullanımına ilişkin beyan edilmişlerdir. Ancak rapor tarihi itibarıyla kullanım ise mevcut imar durumuna istinaden belirlenmektedir.

Tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 19.04.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

10050 ada 395 no'lu parsel yapılaşma şartları

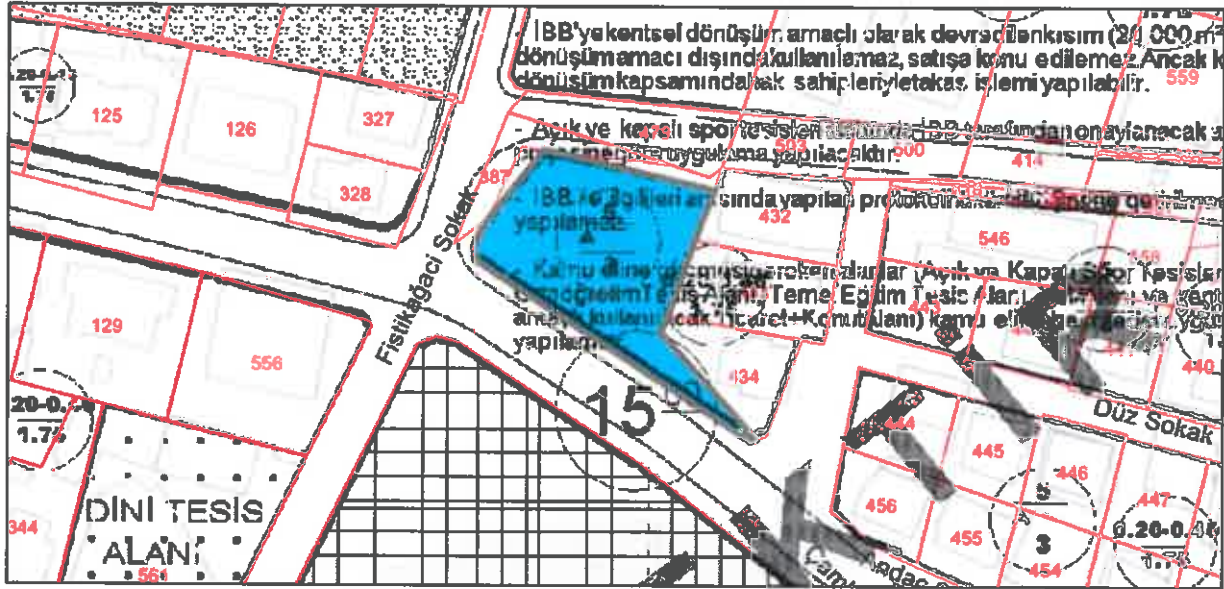
Fonsiyon: Konut Alanı

TAKS: 0,20 – 0,40

KAKS: 1,75

İnşaat Nizamı: Ayrık nizam

Parsel müstakil olarak yapılaşmaya uygun büyüklüktedir.



2274 ada 400 no'lu parsel yapılaşma şartları

Fonksiyon: Konut + Ticaret Alanı ve Yol

TAKS: Konut + Ticaret alanında TAKS: 0,40

KAKS: Konut + Ticaret alanında KAKS: 2,00

İnşaat Nizamı: Blok nizam

Parselin 54,46 m² yüzölçümlü kısmı Konut + Ticaret Alanı'nda, 115,54 m² yüzölçümlü kısmı ise Yol'da kalmaktadır. Ticaret + Konut Alanı fonksiyonuna sahip kısmın üzerinde müstakil olarak yapılaşma mümkün değildir. Terkiler sonrası kalan kısmın komşu parsellerle tevhit edilerek uygulama yapılması gerekmektedir.



Plan Uygulama Hükümleri

- (AJE) Ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alanlarda sondaja dayalı ayrıntılı çalışmalar yapıp ilgili bakanlığa onaylatılacaktır.
- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında İstanbul imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürölüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Eğımden dolayı kazanılan ve iskan olarak kullanılan katlar emsal değeriine dahil edilecektir.
- Otopark yönetmeliğı, deprem yönetmeliğı, sığınak yönetmeliğı, İSKİ yönetmeliğı ve ilgili diğeri yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.
- Planda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda İstanbul İmar yönetmeliğı hükümleri geçerlidir.
- Plan sınırları içerisinde bulunan tescilli ağaçlar korunacaktır.
- Mevcut trafolar korunacaktır. trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil ve donatı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak ayrılabilir. trafo yeri ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değeri uygulama aşamasında zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
- Emsal değeri net parsel üzerinden uygulanacaktır.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- İfraz hattı bir parseli böldüğünde tevhide gereken parselin yapılanabilmesi için bu parçaya ihtiyacı yoksa, artık parça planın getirdiğı şartlarda tek başına yapılanamıyorsa ifraz hattı bölünen parselin sınırı kabul edilir.
- İmar adalarının yol cephesinde bulunan yol kenarı pasif yeşil bantlar, dere yapı yaklaşma sınırı, parselin mareci kabul edilir. imar planlarında 4.00 mt. veya daha geniş olan yaya yolu ve ağaçlandırılacak yaya yollarından otopark giriş çıkışı yapılabilir.
- Binaların otopark ihtiyacı meri otopark yönetmeliğıne göre hesaplanacaktır. Otopark düzenlemeleri ise aşağıdaki şekilde yapılır.
- Parsellerin bodrum katlarında, bodrum kat tavan döşemesi tabi zeminin 50 cm altında kalmak ve yol cephelerinde, planda öngörölen ön bahçe çekme mesafesi kadar çekilmek koşuluyla, komşu parsel sınırlarına kadar, parsel tamamında veya bir kısmında otopark düzenlenebilir. bina bahçesinde yeterli otopark ayrılması mümkün olan parseller için de bodrumda kapalı otopark düzenlemesine izin verilir.
- Yola göre yükselen kotta ve dik meyilli arazilerde, ön bahçe mesafesi içerisinde mevcut ve korunması gerekli ağaç bulunmayan kısımda, en az 1.50 m parsel giriş koridoru ayrıldıktan sonra (parsel cephesi x 6.00 m) ölçülerindeki arazinin yol seviyesine kadar hafredilerek açık otopark olarak düzenlenmesine izin verilebilir. düzenleme alanı çevresine, tabi zemin kotuna kadar istinat duvarı yapılarak, istinat duvarının tabi zemin kotundan en fazla 0,20 m (tehlikeli hallerde 1.00 m) yükselmesine izin verilir.

- Yola göre düşen kotlu dik meyilli arazilerde, ön bahçe mesafesi içerisinde mevcut ve korunması gerekli ağaç bulunmayan kısımda, en az 1.50 m parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 m) ölçülerindeki arazinin yol seviyesine kadar tesfiyesi ile açık otopark olarak düzenlenmesine izin verilebilir. Düzenleme alanı çevresine, yol kotuna kadar istinat duvarı yapılarak, istinat duvarının yol kotundan en fazla 0,20 m (tehlikeli hallerde 1.00 m) yükselmesine izin verilir.
- Yola göre yükselen setli arazilerde, mevcut ve korunması gerekli ağaçların bulunmadığı kısımlarda, en az 1,50 m parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 m) ölçülerinde set altı garajının yapılmasına, yönetmelik şartlarında izin verilir.
- Üzerinde fiilen mevcut yapılar bulunan, bu planın getirdiği imar istikametini ve komşu parsellere tecavüzü bulunmayan parsellerden, KAKS limitleri dahilinde ilave talepleri halinde, statik koşulların el verdiği ölçülerde ve plan fonksiyonlarına, planda verilen çekme mesafelerine uygun olması koşuluyla kat ilavesi verilir.
- Öneri kitle verilen alanlarda ölçülen sınırlar ile belirtilen inşaat alanı maks. olup, bu toplam inşaat alanı aşılamaz. kitle ebatları boyutları sınırları avan proje safhasında serbestçe düzenlenebilir. toplam kitle inşaat alanı plan üzerinde belirlenen alan büyüklüğü veya ölçü rakamları ile tanımlanır.
- Kamu kuruluşlarının (iski, dsi, telekom, igdaş, ayedaş vb.) mülkiyetinde olup da imar planlarında yolda kalan bu tip parsellerden mahreç almak zorunda olan parseller için kurumun muvaffakati aranmaksızın geçiş hakkı verilecektir.
- Tescilli parseller ve bu parsellerle bitişik komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınacaktır.
- Küçük sanayi alanında max emsale göre avan proje ile uygulama yapılacaktır. max. emsal 0,90'dır.
- İGDAŞ'ın talebi halinde park ve yeşil alanlarda vana ve regülatör odası yapılabilecektir.
- Konut - konut + ticaret ve ticaret alanlarında planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve TAKS değerinin aşılmaması kaydıyla blok ebatları serbesttir.
- Meydan, parklar ve dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların (planlama ve imar daire başkanlığı, İSKİ genel müdürlüğü, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, UKOME, park ve bahçeler müdürlüğü, zemin ve deprem inceleme müdürlüğü gibi vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağan üstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.



- Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvaffakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
- İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zeminaltı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir. (İBB ulaşım planlama müdürlüğü ibb imar şehircilik daire başkanlığı) a.33. imar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde, kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.
- Parsel maliklerinin muvaffakatı alınmak, o parseller tarafından kullanılmak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak) zemin üstünde ise park ve yeşil alan, çocuk bahçeleri olarak kullanılabilir.
- Ticaret, fonksiyonu verilen alanlarda plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin ek-1a ve ek-1c tablosunda verilen minimum alan büyüklüklerini sağlamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların (İSKİ genel müdürlüğü, ulaşım daire başkanlığı, v.b. tesisi gerçekleştirilecek yatırımcı bakanlığın (milli eğitim bakanlığı, sağlık bakanlığı) uygun görüşü doğrultusunda özel eğitim tesisi, özel kreş, özel anaokulu alt fonksiyon olarak verilebilir.
- İmar planında, anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi v.b. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin eğitim tesisleri içinde düzenlenen ek-1-a tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi, v.b. lejantlar arasında planlama ve imar daire başkanlığı ve il milli eğitim müdürlüğünün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.
- D-100 karayoluna cepheli bütün parsellerin d-100 karayoluna cephesi olan kısımdan 10 m yapı çekme mesafesi uygulanacaktır.
- Uygulama esas net emsal hesabında kullanılacak tablo
K1 brüt yoğ. 150 kişi/ha – Emsal:0.50
K2 brüt yoğ. 500 kişi/ha – Emsal:1.50
K3 brüt yoğ. 600 kişi/ha – Emsal:1.75
TK1 brüt yoğ. 600 kişi/ha – Emsal:1.75
TK2 brüt yoğ. 700 kişi/ha – Emsal:2

Planlama alanında imar kanunun 15. ve 16. maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda kamuya ayrılan tüm donatı alanları (DOP ve KOP alanlarının tamamı) kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

KONUT ALANLARI

E= 0,50 E= 1,50 E= 1,75 E= 2,00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri, yurt, özel sosyal kültürel tesis alanı yapılabilir.

KONUT+ TİCARET ALANLARI

Ticaret + Konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + Konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir.

Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılarında kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0,20-0,40 arasında serbest bırakılmıştır.

Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

Plan Uygulama Hükümleri İlave Düzenlemeler

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar, yol, park, çocuk oyun alanı ve kamu kullanımına ayrılmış olan diğer bütün alanlar (idari tesis, spor alanı, bha, tekbiik altyapı, sosyal kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, eğitim tesis alanı, okul alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planda ön bahçe mesafesi verilmeyen yerlerde minimum ön bahçe mesafesi 3m'dir. ancak komşu parsellerinde teşekküle esas bina olan parsellerde mevcut teşekküle uyulur. Teşekküle esas bina en az bodrum kat + zemin kat+2 normal katlı binadır. ön bahçe mesafesi hiçbir koşulda 10m. ve 10m.den dar yollarda 2m.den, 10m'den geniş yollarda ise 3m.den az olamaz. Korunması gerekli ağaçların bulunduğu hallerde yukarıdaki koşullara uymak kaydı ile ön bahçe mesafesini arttırmaya belediyesi yetkilidir. yan ve arka bahçe mesafesi minimum 3m'dir. 5 kattan sonra her kat için bu mesafe 0.50 m artırılır. Teşekkül haricinde ön bahçe mesafesi 5m'dir.
- Planda verilen bahçe mesafelerine göre cephe veya derinliği 6 m'nin altına düşen parsellerde ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 2m.ye kadar düşürülebilir. Bu parsellerde planda verilen ön bahçe mesafesine ve değerine uyulması kaydı ile TAKS değeri aranmaksızın uygulama yapılır. İlçe belediyesi tarafından gerekli görülmesi halinde planda verilen KAKS değerinin aşılmaması kaydıyla ikiz üçüz çözümlere gidilebilir.
- K2, K3 rumuzlu konut alanlarında, Tk1 ve TK2 rumuzlu ticaret + konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 artırılarak uygulama yapılır. Yapı adasının

tamamının tevhid edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,75 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhidten önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

- Aynı yapı adasında bulunan konut, konut + ticaret fonksiyonunda kalan parsellerinde yapılanma şartlarında farklılık olmadığı durumlarda parseller tevhid edilebilir. uygulama konut fonksiyonuna göre yapılacaktır.
- Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.
- Bu planın onayı tarihinden önce yapı ruhsatı alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Planda iptal edilerek imarlı alan haline gelen kadastral boşluklar ve yol alanları ilgili parsellere tevhid edilerek uygulama yapılacak olup bu alanların ayrı bir parsel halinde tesciline izin verilemez.

3.3.1 Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Taşınmazlar arsa niteliğinde olduklarından arşiv dosyalarında herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar arsa niteliğinde olduklarından yapı denetime tabi değildir.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.

3.4.1 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumlarında değişiklik olmadığı, geçmiş dönemli planlama sürecinin ise aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

10050 ada 395 parsel 19.09.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı – TAKS: 0,20 – 0,40, KAKS: 1,75" yapılaşma şartlarına sahip olup daha sonraki 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da "Konut Alanı – TAKS: 0,20 – 0,40, KAKS: 1,75" yapılaşma şartlarına sahiptir.

2274 ada 400 parsel 19.09.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında "Açık Kapalı Spor Tesisleri Alanı ve Yol" lejantına sahip iken 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da "Konut + Ticaret Alanı ve Yol" lejantına sahip olup "Konut + Ticaret Alanı'nda TAKS: 0,40 – KAKS: 2,00" yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.4.2 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- 10050 ada 395 parselin son üç yıl içerisinde malik durumunda değişiklik gerçekleşmemiştir. Taşınmaz İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 18.06.2008 tarih ve 9290 yevmiye no ile satış işleminden geçilmiştir. Ancak 28.04.2014 tarih ve 8456 yevmiye no ile kamuya bedelsiz terk işleminden 1.204,05 m² yüzölçümlü olarak tescil edilmiştir.
- 2274 ada 400 parselin maliği 12.05.2004 tarih ve 3555 yevmiye no ile tahsis işleminden Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. iken 17.06.2014 tarih ve 12511 yevmiye no ile satış işleminden T.T.A Gayrimenkul A.Ş.'ne tescil edilmiş, devamında ise yeniden satış işleminden 07.01.2015 tarih ve 323 yevmiye no ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

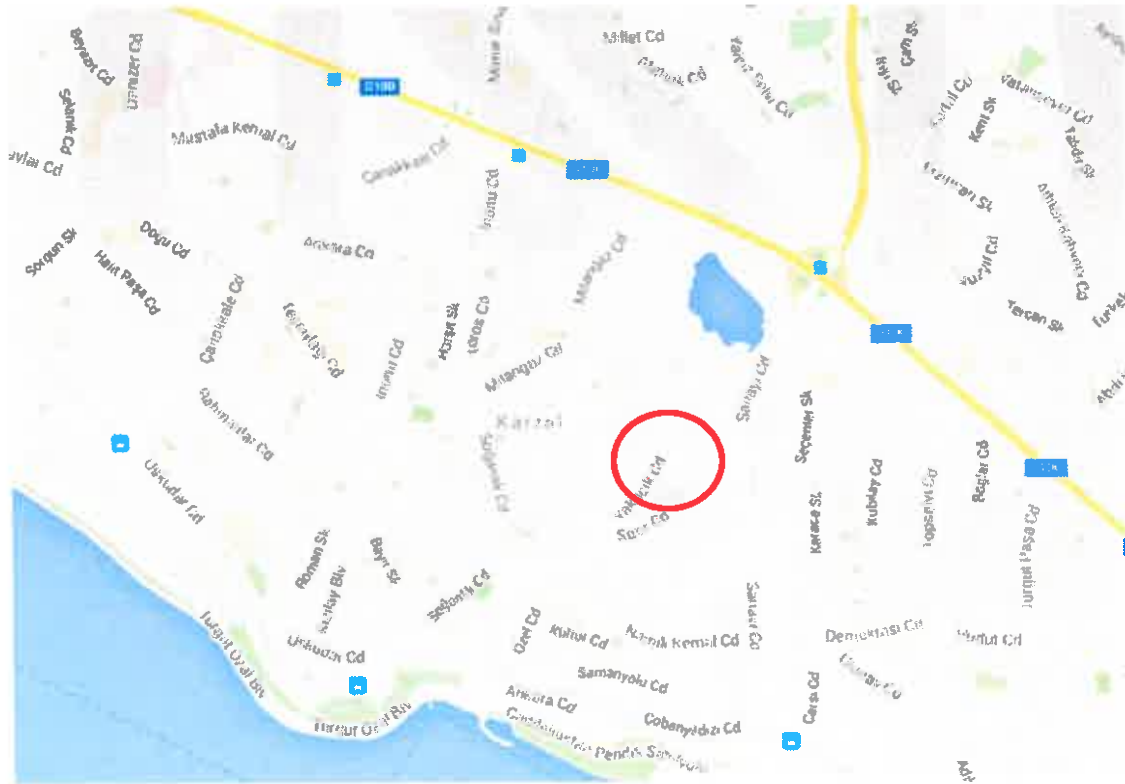
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak üzerindeki 10050 ada 395 parsel ile 2274 ada 400 parseldir.

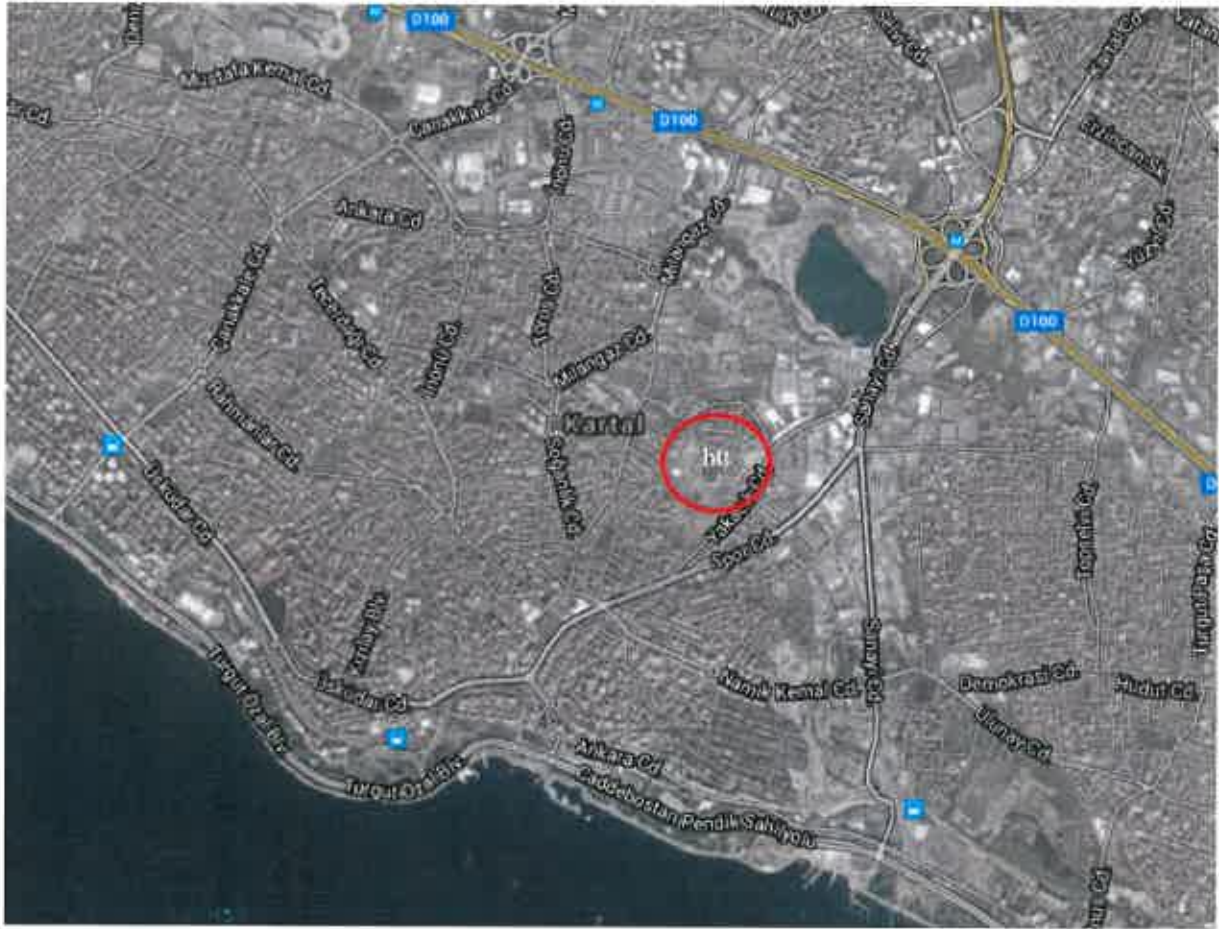
Taşınmazlara ulaşım; D100 (E-5) Karayolu üzerindeki Kartal Kavşağı'ndan girilip sahil istikametinde devam eden Yakacık Caddesi'ne girilip devamında sağ taraftaki Çamlık Sokak'a girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Bölgede genel olarak işyerleri ve binalar bulunmaktadır. Bölgede son dönemlerde sanayiden hizmet ve konut sektörüne doğru bir değişim gözlenmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde İŞGYO Manzara Adalar Projesi, Dumankaya Horizyon, Dumankaya Vizyon, Yasa Kule, Kartal Kule, Mesa Kartal, Çukurova Tower, Mai Residence, Sky Blue Residence, Monumento, Esadon, MetroWin, projeleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak Spor Caddesi'ne 400 m., D 100 Karayolu'na 1,5 km, Kartal Sahil Yoluna 1,7 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 17 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Kartal Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Ancak bölgenin sanayi yerleşimi için düzenlenen altyapısı ticaret-hizmet-konut yerleşimine göre yeniden düzenlenecektir.





2274 ada 400 parsel



g



10050 ada 395 parsel



ef



4.2 PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
2274 / 400	170,00
10050 / 395	1.204,05
TOPLAM	1.374,05

- Parseller üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamakla beraber 10050 ada 395 parsel üzerinde halihazırda İŞGYO A.Ş.'ne ait şantiyenin taşınabilir prefabrik yapısı bulunmaktadır. 2274 ada 400 parselin büyük bir kısmı ise halihazırda yolda kalmaktadır.
- Parseller Çamlık Sokak'a cephelidirler.
- Düz bir topografik yapıdadırlar.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- Sınırları kısmen demir profilli saç panel ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.



4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları da dikkate alındığında en verimli kullanım seçenekleri aşağıda belirtilmiştir.

2274 Ada 400 Parsel

Yola terk işlemleri gerçekleştikten sonra geriye kalan Konut + Ticaret Alanı fonksiyonuna sahip kısmın komşu parsel ile tevhid edilerek üzerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran konut projesi geliştirilmesi en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir. Ancak mevcut durum itibarıyla müstakil yapılanmaya uygun olmaması nedeniyle üzerinde proje geliştirilememektedir.

10050 Ada 395 Parsel

Taşınmaz konut imarlıdır. Ancak bölgedeki konut projelerinin yoğunluğu ve potansiyeller dikkate alındığında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin İkinci Bölüm 3a maddesi doğrultusunda üzerinde özel eğitim tesisi projesi geliştirilmesi en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

Not: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin İkinci Bölüm 3a maddesi: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

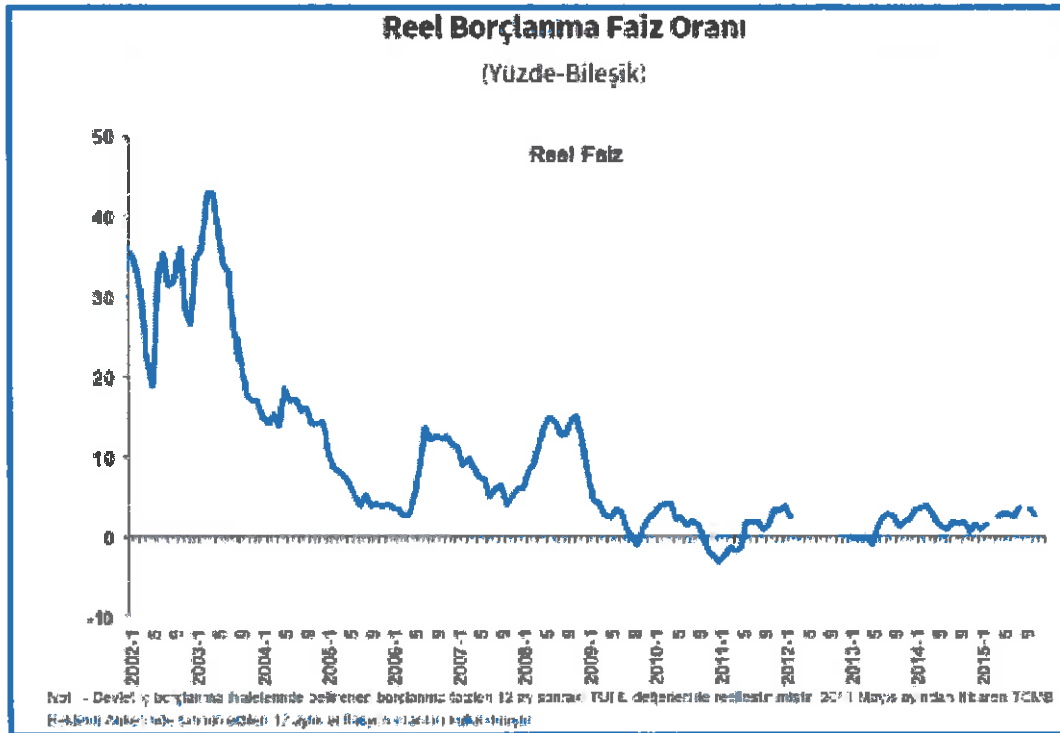
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

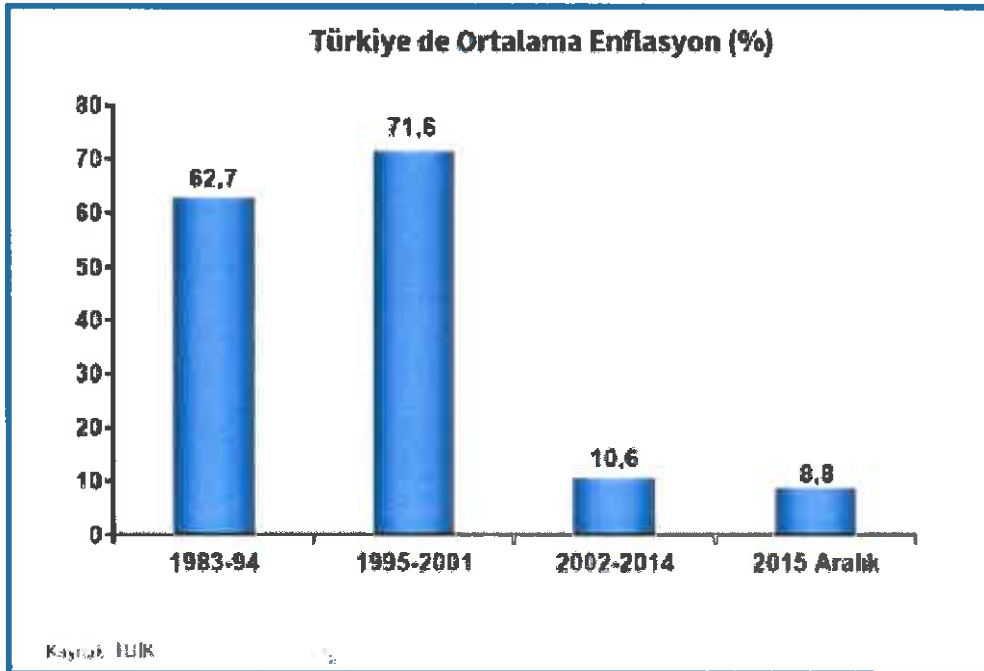
2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır.



g

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'ın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'ın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur.

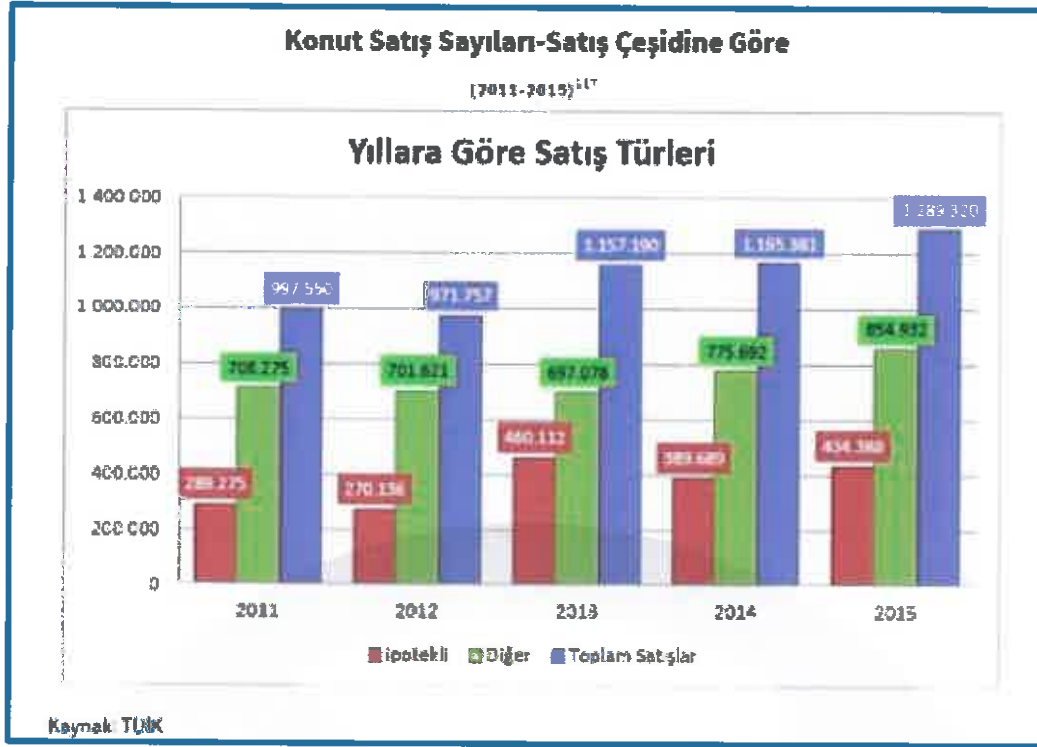
2015 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı % 12,3 yüzölçümü % 16,4 değeri % 11,4 daire sayısı ise % 15,5 oranında azalmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-2015 Yılı					
Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2015					
Göstergelei	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ¹⁾	2013 ¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	122 243	139 439	121 754	-12,3	14,5
Yüzölçümü (m ²)	184 050 956	220 264 118	175 807 606	-16,4	25,3
Değer (TL)	155 712 678 652	175 667 839 097	126 690 345 650	-11,4	38,4
Daire sayısı	870 515	1 030 684	839 630	-15,5	22,8

¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 1,9 azalarak 84.556 olmuştur.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,22, yüzde 0,19 ve yüzde 1,95 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 19,57, 9,87 ve 16,69 oranlarında artış gözlenmiştir. (Kaynak: TCMB)



5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyıcı olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında için öngörümüz ise göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

g

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Kartal İlçesi

Kartal, 1928 yılında bağlı bulunduğu Üsküdar'dan ayrılarak ilçe hâline getirildi. 1987'de Pendik'in, 1992'de Sultanbeyli ve Maltepe'nin, 2008'de Sancaktepe'nin ilçe yapılmasıyla son biçimini almıştır. İlçenin güneyinde Marmara Denizi ve açıkta Adalar; doğusunda Pendik; batısında Maltepe; kuzeyinde Sancaktepe ve Sultanbeyli ilçeleri bulunur.

İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, 2008 sayımına göre 501,209 (TÜİK) ve mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüz ölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonı diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

2015 yılı itibarıyla nüfusu 457.552 kişidir.

Ulaşım

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 16 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayoluda Kartal'dan geçer. Kadıköy Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; trafik ve otopark sorununun olmaması, TEM Otoyolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır. Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ile Kadıköy – Kartal Metro İstasyonu'na yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmaza önemli avantajlar sağlamaktadır.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- D100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı,
- Merkezi konum,
- Ulaşımın kolaylığı ve çeşitliliği,
- İstanbul gayrimenkul piyasasının hızlı gelişen bir bölgesinde konumlu olması,
- 10050 ada 395 no'lu parselin mevcut imar durumu,
- Yakın çevrede Manzara Adalar Projesi'nin bulunması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- 2274 ada 400 parselin mevcut imar durumu, büyük bir kısmının yolda kalması ve terkler sonrası oluşacak parselin müstakil yapılaşmaya uygun olmaması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Serî: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

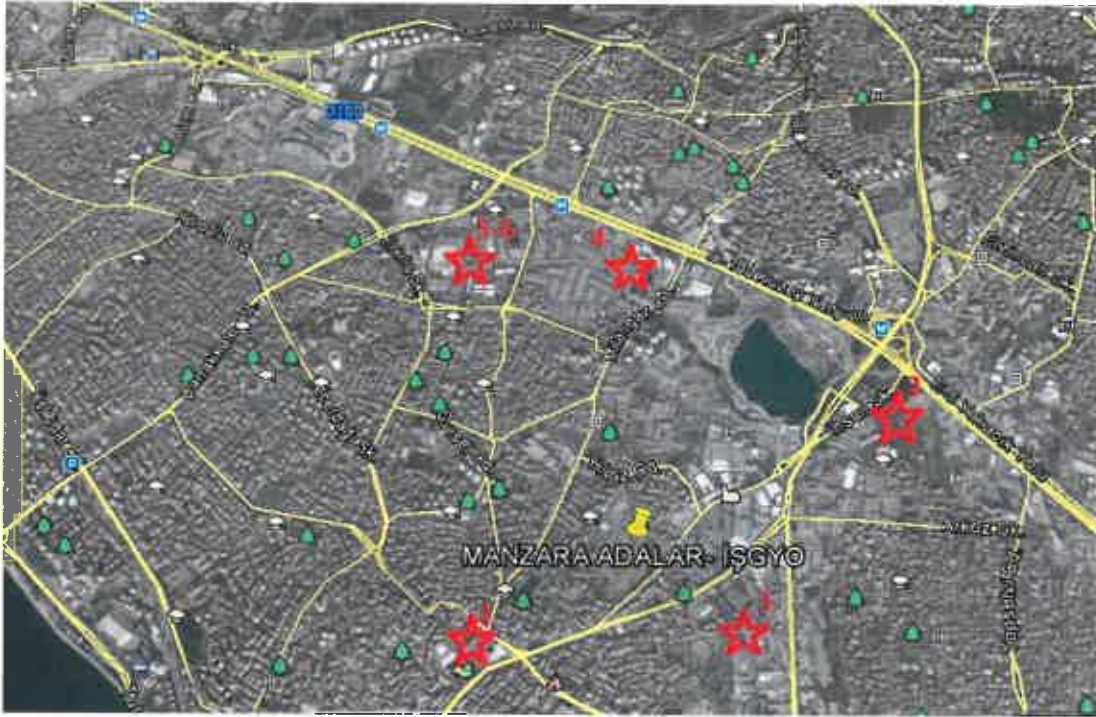
Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.

Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmamaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan arsalar

1. Taşınmaza yakın konumda yer alan Soğanlık Caddesi'ne cepheli konumda "Konut + Ticaret Alanı" ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip 2.550 m² yüzölçümlü arsa 5.500.000,-USD bedelle satılıktır. (m² birim değeri 2.155,-USD / 6.245,-TL)
İlgili kişi / Century 21 ABC: 0216 355 70 60
2. Taşınmaza yakın konumda D100 (E-5) Karayolu üzerinde yer alan "Konut + Ticaret Alanı" ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma şartına sahip 27.500 m² yüzölçümlü arsa 60.000.000,-USD bedelle satılıktır. (m² birim değeri 2.180,-USD / 6.320,-TL)
İlgili kişi / Yöney Emlak: 0216 354 65 15
3. Çavuşoğlu Mahallesi'nde, "Konut + Ticaret" lejantına sahip Emsal (E): 2,00 olduğu belirtilen, 12.000 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen kentsel dönüşüm alanında kalan parselin satış değeri 24.000.000,-USD'dir.(m² birim değeri 2.000,-USD/ ~ 5.800,-TL)
İlgili kişi: 0 (532) 277 95 99
4. Kartal'da D-100 Karayolu'na konumlu olduğu belirtilen, 28.000 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E):2,00" yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın yaklaşık 1 sene önce 5.835,-TL birim fiyat üzerinden satıldığı öğrenilmiştir.
5. Soğanlık Mahallesi, "Konut + Ticaret", "Park, Yol ve Yeşil Alan" lejantlarında KAKS: 2,00 yapılaşma şartına sahip, 4485 ada, 28, 38, 39, 164 ve 165 numaralı Adel Kalemcilik A.Ş.'ne ait parsellere kayıtlı toplam brüt 16.681 m² yüzölçümlü taşınmazlar Temmuz 2015 tarihinde 56.100.000,-TL bedelle satın alınmıştır.
(m² satış değeri ~ 3.365,-TL)

Not: 1) Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 2,8984 TL'dir.
2) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



Arsa emsallerinin uydu görünümü

Bölgedeki kiralık binalar

1. Taşınmaza yakın konumda yer alan Esentepe Mahallesi Toros ve Kocatepe Caddeleri kesişiminde yer alan toplam 620 m² kullanım alanlı bina için aylık 12.000,-TL kira istenmektedir. Binanın 155 m² kapalı alanı bodrum katta yer almaktadır. Yapı yaşı 20 yaş üzeridir. Bakımsız durumdadır.
(aylık m² birim kira değeri ~ 20,-TL)
2. Taşınmaza yakın konumda Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan halihazırda dersane olarak kullanılmakta ve yaklaşık 10 yaşında olan toplam 1.950 m² kullanım alanlı bina için aylık 35.000,-TL kira istenmektedir.
(aylık m² birim kira değeri ~ 18,-TL)
İlgilisi / 0216 572 05 05
3. Taşınmaza yakın konumda Topselvi Caddesi üzerinde yer alan yeni inşa edilmiş toplam 7 katlı olan 570 m² kullanım alanlı bina için aylık 18.000,-TL kira istenmektedir. (aylık m² birim kira değeri ~ 32,-TL)
İlgilisi / 0532 231 18 20
4. Taşınmaza yakın konumda D100 (E-5) Karayolu'na 1 parsel konumunda toplam 2.500 m² kullanım alanlı bina için aylık 55.000,-TL kira istenmektedir.
(aylık m² birim kira değeri 22,-TL)
İlgilisi / 0216 354 65 15



6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı’nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı’nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazlardan 10050 ada 395 parselin pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. 2274 ada 400 no’lu parselin değerlemesinde ise sadece **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle maliyet yaklaşımı yöntemi bu gayrimenkulün değerlemesinde kullanılmamıştır.

UDS’nın 2.7. maddesine göre; Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine UDS’nın 5.10. maddesine göre; Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise

bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. **Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe** değerleme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

Rapor konusu taşınmazlardan 2274 ada 400 no'lu parselin büyük bir kısmının **"Yol Alanı"**nda kalması, kalan küçük bir kısmının ise tek başına yapılaşmasına hem izin verilmemesi (tevhid şartı olması) hem de fiziksel olarak imarlı kısmın çok küçük olması sebebiyle üzerinde bir proje geliştirilememektedir.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında UDS'nin 5.10. maddesine dayandırılarak; rapor konusu 2274 ada 400 no'lu parselin kısıtlı imar durumuna ve üzerinde proje geliştirmeye uygun bir büyüklüğe sahip olmaması zorlayıcı sebep kabul edilerek pazar değerinin tespitinde sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazın mevcut kullanımda da büyük bir kısmının yolda kalıyor olması sebebiyle de kiralanamayacağı kanaatindeyiz. Bütün bu nedenlerden dolayı gelir indirgeme yöntemi bu taşınmaz için kullanılamamıştır.

Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi de uygulanamamıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN TESPİTİ

PAZAR

DEĞERİNİN

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 EMSAL ANALİZİ

Taşınmazın / taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi 10050 ada 395 parsel

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	1.204,05	2.550	27.500	12.000	28.000	16.681
m² Birim Satış Değeri (TL)	---	6.245	6.320	5.800	6.300	5.195
İmar durumu	Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,75	2,00	1,75	2,50	2,00	2,00
Lokasyon için ayarlama	---	İyi - % 20	Çok İyi - % 50	Orta iyi - % 10	Çok İyi - % 35	Çok İyi - % 30
Büyüklik için ayarlama	---	Orta kötü % 5	Çok büyük % 30	Çok büyük % 25	Çok büyük % 25	Çok büyük % 25
İmar durumu için ayarlama	---	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	İyi - % 12,5	Benzer % 0	Çok iyi - % 30	İyi - % 12,5	İyi - % 12,5
Pazarlık payı	---	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Yok	Yok
Ayarlanmış değer (TL)	---	4.360	3.905	4.340	4.480	3.975
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 4.200					

Not: 5 no'lu emsal brüt parsel olup yaklaşık % 30 terki bulunmaktadır. Bu bilgiden hareketle bu emsalin değeri; (3.365,-TL / 0,30) 4.810,-TL'dir. 4 ve 5 no'lu emsal yaklaşık 1,5 sene önce satışı gerçekleşmiştir. Bu değeri günümüze enflasyon düzeltmesiyle düzenleyerek hesaplamalar yapılmıştır. (yaklaşık 1,08 fazlası alınarak hesaplanmıştır. 4.810,-TL x 1,08 = 5.195,-TL ve 5.835,-TL x 1,08 = 6.300,-TL)

2274 ada 400 parsel için ortalama emsal değerinin hesabında;

Rapor konusu parsel 170 m² yüzölçümlüdür. Parselin 115,54 m²'lik kısmının yol alanında, 54,46 m²'lik kısmının ise "Konut + Ticaret alanı içerisinde kalmaktadır. İmar plan şartları ve notları gereği rapora konu parsel tek başına yapılaşması mümkün olmamaktadır. Taşınmazın güneyinde yer alan ve mülkiyetinin tamamı İŞGYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 36.724,88 m² alanlı 10047 ada 6 parsel ile tevhit edilmesi gerekmektedir. Bu kısıtlılık hali göz önüne alındığında 54,46 m²'lik kısım için 4.200,-TL x (2,00 / 1,75 - yapılaşma hakkı düzeltmesi) x 1,15 (büyüklik düzeltmesi) = 5.520,-TL takdir edilmiştir. Yol alanında kalan kısmı bedelsiz terk edileceğinden o kısım için bir değer takdir edilmemiştir. (54,46 m² x 5.520,-TL = 300.620,-TL) / 170 m² = 1.770,-TL parsel için ortalama m² birim değeri hesaplanmıştır.

Bina Emsal Analizi (Gelir İndirgeme Yönteminde Kullanılmak Amacıyla)

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Aylık m ² Birim Kira Değeri (TL)	20	18	32	22
Lokasyon için ayarlama	Benzer % 0	Orta iyi - % 10	Çok iyi - % 30	Çok iyi - % 20
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Kötü % 20	Orta kötü % 10	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 10
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Proje İnşaat Seviyesi Düzeltmesi	- % 15	- % 15	- % 15	- % 15
Ayarlanmış değer (TL)	19	14	16	13
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 15			

Proje İnşaat seviyesi düzeltilmesi; rapora konu parsel üzerinde olası geliştirilecek projenin bir senede biteceği varsayılarak emsallere göre bir iskonto yapılması öngörülmüştür.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
10050	395	1.204,05	4.200	5.055.000
2274	400	170	1.770	300.000
TOPLAM				5.355.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi sadece 10050 ada 395 parsel için uygulanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti :

- Parsel üzerinde bina (okul, iş merkezi vs.) inşa edileceği varsayılmıştır.
- Parselin yüzölçümü ise 1.204,05 m²'dir.
- Mevcut imar planı notlarına göre Emsal (E): 1,75'dir.
- Bu bilgiden hareketle parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bloğunun emsal alanı; $1.204,05 \times 1,75 \approx 2.105 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Parselin TAKS (taban alanı oturumu) 0,40 yapılaşmadan; $1.204,05 \times 0,40 \approx 480 \text{ m}^2$ hesaplanmıştır. Bina için iki bodrum kat yapılacağı varsayılmıştır. Benzer projeler incelendiğinde % 30'u kadar ortak alan inşa edilebilmektedir. Tüm bu verilerin ışığında toplam inşaat alanı $(480 \text{ m}^2 \times 2 \text{ kat}) + (2.105 \text{ m}^2 \times 1,3) = 3.695 \text{ m}^2$ hesaplanmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan bloğun yapı sınıfı III-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2016 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-B olan yapıların m² birim bedeli 750,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle m² birim maliyetinin 1.100,-TL mertebesinde olacağı görüşündeyiz.
- İnşaat alanının düşük olmasından dolayı bloğun bir yıl içerisinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Bloğun toplam inşaat maliyeti değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI İNŞAAT ALANI	M ² BİRİM İNŞAAT DEĞERİ (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
3.695	1.100	4.065.000

II – PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

• Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan:

- Projenin finansal değerinin bulunmasında geliştirilecek proje alanların tamamının kiralanacağı varsayılmıştır.
- Emsal analizinden rapora konu parsel üzerindeki geliştirilecek bloğun aylık m² birim kira değeri için 15,-TL takdir edilmiştir.
- Bu durumda bloğun toplam aylık kira değeri $3.695 \text{ m}^2 \times 15,-\text{TL} = 55.425,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.
- Aylık m² kira değerinin 2017 yılından sonra yıllık ortalama enflasyon oranına yakın bir değer olan % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Kiralama Oranı:

Projenin bir yıl içerisinde tamamlanacağı varsayımı ile kira başlangıç tarihi 2017 olarak alınmış ve bina bir bütün halde kiralanacağından doluluk oranı % 100 olarak kabul edilmiştir.

• İskonto Oranı 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 2015-2016 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 9 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın 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. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 2,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 9 Risksiz Oran + % 2,50 Risk Primi = % 11,50 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 11,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam kira hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri (11.024.787,-TL) **11.025.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	11.025.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 4.065.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	6.960.000

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre 10050 ada 395 parsel için ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	5.055.000,-TL
Gelir İndirgeme	6.960.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	5.055.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değeri **5.055.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Rapor konusu 2274 ada 400 parsel ve 10050 ada 395 parselin toplam pazar değeri ise **5.355.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.



8. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 01 Aralık 2014

Ekspertiz Tarihi : 29 Aralık 2014

Rapor Tarihi : 30 Aralık 2014

Rapor No : 003 - 2015/12429

Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

10050 / 395 Parselin Pazar Değeri	4.900.000,-TL
2274 / 400 Parselin Pazar Değeri	290.000,-TL

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (USD)
10050 / 395	5.055.000	1.741.000
2274 / 400	300.000	103.000
TOPLAM	5.355.000	1.844.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 2,9037 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Parsellerin KDV dahil toplam pazar değeri 6.318.900,-TL'dir.

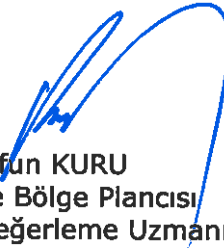
Rapor konusu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Haziran 2016

(Ekspertiz tarihi: 16 Haziran 2016)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
 Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
 İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görünüşleri
- Takyidat yazıları ve tapu suretleri
- İmar durumu yazısı,
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

NOVA TD RAPOR NO: 2016/5581