

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
TUZLA / İSTANBUL
6408 NO'LU 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 Tarihi	: 01 Aralık 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 22 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 27 Aralık 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2016/9787
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	İstasyon Mahallesi, Şehitler Caddesi, 6408 no'lu parsel Tuzla / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 62.655 m ² yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Durumu	Kısmen Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı Hmax: 18,50 m ve Emsal (E): 1,75 Kısmen Park Alanı
Parsel Yüzölçümü	: 62.655 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	150.370.000,-TL	42.836.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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.

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM ŞİRKETİ 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 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
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 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	15
4.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	16
4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
5. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	17
5.2 BÖLGE ANALİZİ	23
5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	26
5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI.....	27
6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	32
6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	32
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	33
7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	33
7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	35
8. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	42
9. BÖLÜM SONUÇ	43

1. BÖLÜM**ŞİRKETİ 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, Kayışdağ 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

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın 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 gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün 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.

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Tuzla
MAHALLESİ	: Merkez
MEVKİİ	: Kanlımandıra
PAFTA NO	: 18
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 6408
ANA GAYRİMEMKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 62.655 m ²
HİSSESİ	: Tam
YEVMIYE NO	: 1703
CİLT NO	: 75
SAYFA NO	: 7316
TAPU TARİHİ	: 29.01.2016

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 Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 01.11.2016 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.03.2016 tarih ve 4267 yevmiye no ile)

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

Rehin hakları Bölümü:

- T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Derece 250.000.000,-TL bedelle ipotek. (29.01.2016 tarih ve 1703 yevmiye no ile)

Beyan Notuna İlişkin Açıklama:

6306 Sayılı Kanun gereğince parsel üzerindeki yapılar riskli yapı ilan edilmiştir. Bu kanuna göre devlet riskli yapı sahiplerine binalarını yenilemesi için çeşitli kolaylıklar (% 1 KDV oranı, kredi desteği, kira desteği, gelir desteği, yıkım ve taşıma masrafları desteği vb.) sağlamaktadır. Bu sebepten dolayı taşınmazın üzerindeki yapıların riskli yapı ilan edilmesi taşınmaza kısıtlamadan ziyade fayda sağlamaktadır. Rapor tarihi itibarıyla parsel üzerindeki yapıların riskli yapı ilan edilip yıkılmışlardır. Bu nedenle bu beyan notlarının projenin değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "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." hükmü bulunmaktadır.

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 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.

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak arsa niteliğindedir. Bu nedenle portföyde de arsa olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında 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.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı paftasında kısmen **"Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı"** lejantına kısmen de **"Park Alanı"** lejantına sahip olduğu öğrenilmiştir. Müşteriden temin edilen bilgiye göre hizmet ağırlıklı gelişim alanında kalan kısmı yaklaşık **54.184,01 m²**'dir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

- **Emsal (E):** 1,75 (*)
- **H_{max}:** 18,5
- **Çekme mesafeleri (çevre yeşili dahil)**
Ön: 32 m – Yan: 18 m – Arka: 30 m
- **Çevre Yeşili Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren**
Ön: 9 m – Yan: 6 m – Arka: 8,50 m

Ancak Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgilere göre rapora konu taşınmaz için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın plan tadilatı çalışması olduğu öğrenilmiştir.

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ise; "Bakanlığın 09.12.2016 sayılı ve 20000 tarihli yazısı ile; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 no'lu parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri ile Plan Açıklama Raporlarının 6306 sayılı Kanun, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca NİP-23468 ve UİP-23469 plan işlem numarası ile 09/12/2016 tarihinde tadilen re'sen onaylandığı bildirilmiş. Söz konusu plan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 20.12.2016-18.01.2017 (30 gün) tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarıldığı" öğrenilmiştir.

Askıya çıkarılan planların raporları üzerinde yapılan incelemede;

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği değerlendirme ve plan yapım gerekçesi

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi 0 Ada 6408 Parsel 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı'nda Kısmen Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen de Yol lejtantında planlanmış olup, bahsi geçen parsel 15 metrelik yol en kesitine sahip plan yolunun sahada fiziki şartlar nedeniyle inşası ve kullanımı mümkün değildir. Söz konusu planlarda yol güzergâhı arazinin son derece dik şeve sahip bölümü üzerine tekabül etmiştir. Bu yolun inşası gereğinden fazla maliyete ve konforsuz standartlara sahip bir yolun ortaya çıkmasına neden olacak ve kamuyu zarara uğratacaktır. Bu nedenle yolun yine parselin mülkiyet sınırları içerisinde kalmak, yol ve park toplam donatı miktarını değiştirmemek kaydıyla kaydırılması zarureti ortaya çıkmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve plan notları

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 Ada 6408 Parsel, 03.01.2003 T.T.'Li 1/1000 Ölçekli Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı'nda kısmen Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de Yol lejtantında kalmaktadır.

Bir önceki bölümde bahsedilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu parselde yapılanma koşulları aynen korunarak, parselin kuzeyinde bulunan ulaşım ağı parsel mülkiyet çizgisine paralel olacak şekilde revize edilmiştir.

FONKSİYON	MERİ PLAN FONKSİYON DAĞILIMI
	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
HİZMET-GELİŞİM ALANI	54,184.01
PARK ALANI	1,396.99
YOL ALANI	7,074.00
TOPLAM	62,655.00

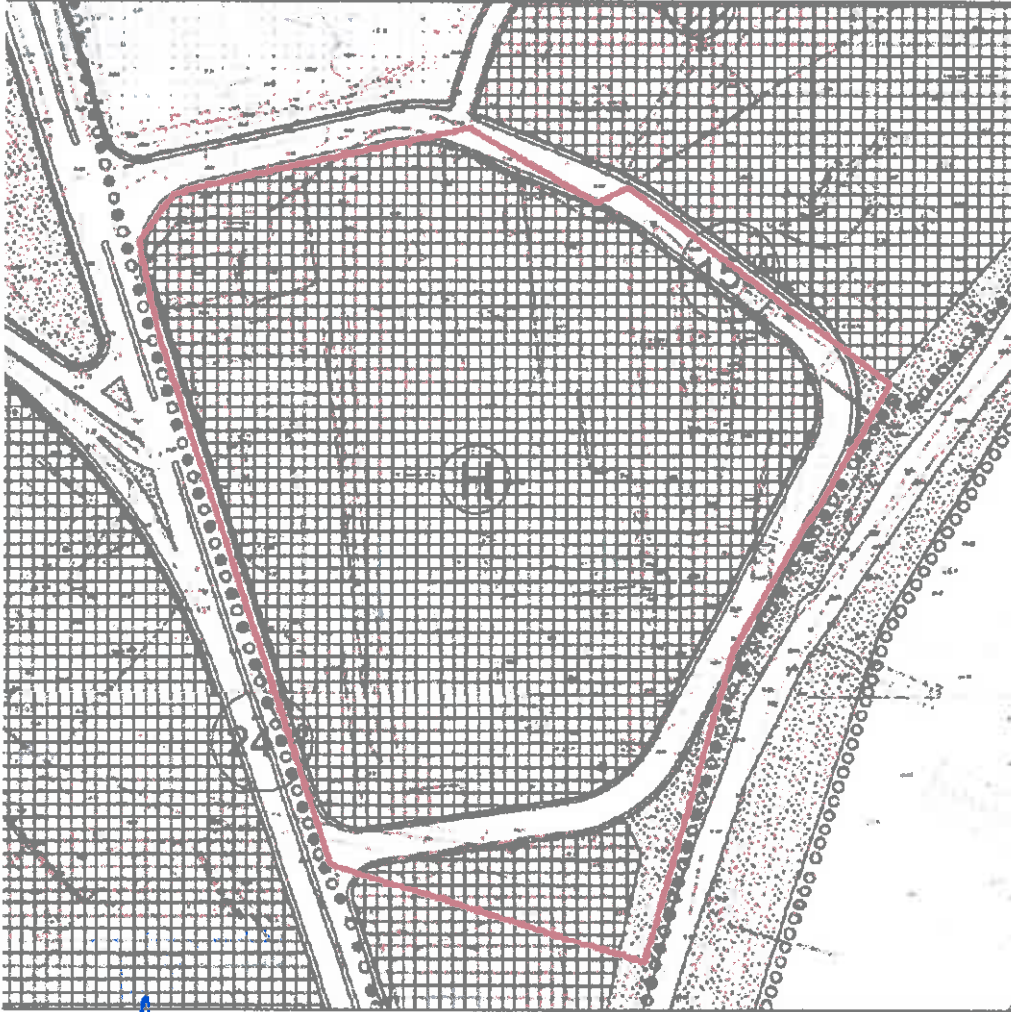
6408 Parselin Tamamına ait Meri İmar Planına göre Alan Dağılımı

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

FONKSİYON	MERİ PLAN FONKSİYON DAĞILIMI		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ FONKSİYON DAĞILIMI	
YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	YÜZDE	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	YÜZDE
HİZMET-GELİŞİM ALANI	3,044.94	54.48%	2,355.16	42.14%
PARK ALANI	245.578	4.39%	383.25	6.86%
YOL ALANI	2,298.52	41.13%	2,850.63	51.00%
TOPLAM	5,589.04	100.00%	5,589.04	100.00%

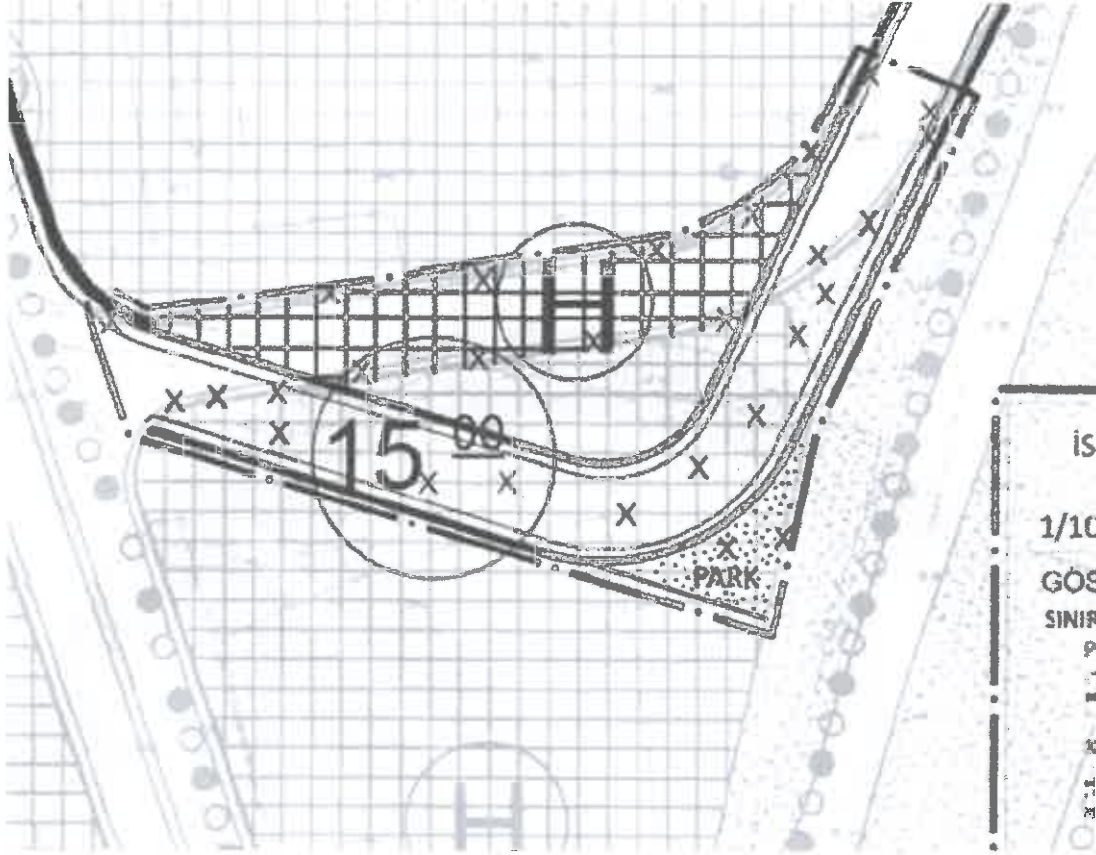
Plan Değişikliğine Konu Alanın (0 Ada 6408 Parselin Bir Kısımı) Meri İmar Planı ve Plan Değişikliğine Göre Fonksiyon Dağılımı Karşılaştırması

MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

TADİLAT PLANI ÖRNEĞİ



PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan kısmen hizmet ağırlıklı gelişim alanı, kısmen park, kısmen de taşıt yoludur.
2. Hizmet ağırlıklı gelişim alanında inşaat hesabı parselin 03.01.2003 t.t.'li 1/1000 ölçekli tuzla E-5 karayolu ile demiryolu arası sanayi şeridi dönüşüm uygulama imar planında görüldüğü alanı üzerinden yapılacaktır.
3. İstanbul büyükşehir belediyesi ulaşım planlama müdürlüğü'nün 17.06.2016 gün ve 117231 sayılı kurum görüşü doğrultusunda hizmet ağırlıklı gelişim alanında yapılacak ticaret fonksiyonu alanında otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30 m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planı hükümleri ve meri imar yönetmeliği geçerlidir.

Yukarıdaki bilgilerden hareketle rapora konu parselin mevcut imar durumunun ve yapılaşma koşullarının değişmediği sadece parsel kenarında kalan kısmın bütünlük arz etmesi için tadilat planı verilmiştir. Halihazırda 20.12.2016 tarihinde tadilat planı askıya çıkmıştır. Askı süresi 30 gündür.

PLAN NOTLARI
TUZLA E-5 KARAYOLU İLE DEMİRYOLU ARASI SANAYİ ŞERİDİ DÖNÜŞÜM PLANI
(İÇMELER KÖPRÜSÜ İLE TUZLA DERESİ ARASI)
(03.01.2003 T.T.)

Genel hükümler :

1. Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ve plan notları ile bir bütündür.
2. Avan proje uygulamaları sırasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.
3. Toplam inşaat alanı 10.000 m²'yi aşan ticaret ve hizmet alanları, sosyal ve kültürel tesisler ile yönetim ve idari tesislerin; 1/1000 ölçekli planlar onandıktan sonra hazırlanacak olan kentsel tasarım ve açık alan düzenlemesinin de yer aldığı avan projeleri Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onandıktan sonra yürürlüğe girecektir.
4. Okul, hastane, kat otoparkı gibi kamu yapıları ve tüm yapılarda ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
5. Deprem yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Tuzla E-5 karayolu ile demiryolu arası sanayi dönüşüm planına göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; İmar Kanunun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümenince onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
8. Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından hazırlanan nazım imar planının onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanununun 18. Maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik alt yapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.
9. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
10. Planda belirtilen çevreyolu istimlak alanı içinde kalan boş alanlar T.C. Karayolları tarafından yeşillendirme gayesiyle kamulaştırıldığından adı geçen kamu kuruluşunca bu saha dahilinde yapı yapılmaksızın ağaçlandırma yapılacaktır.
11. Max.H : 12:50 m ve daha yüksek yapılaşmalarda en az bir bodrum kat yapımı zorunludur.
12. 18. madde uygulanacak özel proje alanında ve diğer 18. madde sınırı tanımlanmış alanlarda, alanın tamamını içeren tek bir 18. madde uygulama etabı yapılacaktır.

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

13. Planda Verilen Emsal Değerleri Net Parsel Üzerinden Hesaplanacaktır. Ancak Daha Önce Uygulama Görmüş Veya Rızaen Terk Yapılmış Parsellerde Bu Plana Göre İlave Terkler Çıkması Ve Toplam Terk Miktarının %40 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. **(21.07.2014 T.T.)**

H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları :

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb), toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb) ile kirleticisi olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilgi, enformasyon, vb), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.
2. H- Hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir:
Min. parsel büyüklüğü: 5.000 m²'dir.
5000-10.000 m² arası parsellerde; KAKS: 1.50 Max H = 15.50 m'dir.
10.000 m²'den daha büyük parsellerde KAKS:1.75 Max H: 18.50 m'dir.
Her bir yapı için max. oturma alanı 8.000 m²'yi geçemez.

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

Tuzla Belediyesi Dijital İmar Arşivi'nde yer alan dosyasında yapılan incelemede herhangi bir olumsuz belge ile karşılaşılmemiştir. Dosyasında parsel üzerinde riskli yapı ilan edilen yapılara ait resmi belgeler bulunmaktadır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz arsa niteliklidir.

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

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

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 taşınmazın imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4.2 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Rapora konu parsel daha önceden; Alamsaş Alarko Ağır Makina Sanayi A.Ş. adına kayıtlı iken 29.01.2016 tarih 1703 yevmiye no ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne satılmıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi, Şehitler Caddesi üzerinde konumlu 6408 parsel üzerinde yer alan arsadır.

Taşınmazın konumlu olduğu parsel Şehitler Caddesi'ne yaklaşık 260 m cepheli olup eğimsiz, düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıdadır.

Taşınmaza ulaşım için D-100 Karayolu ile Ankara yönünde ilerlenirken Tuzla Kavşağına girilip devamında İstasyon Mahallesi yönünde Şehitler Caddesi'ne devam edilir. Ekspertize konu taşınmaz bu cadde üzerinde sol kolda konumlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Tokai Fabrikası, Hyundai Assan Fabrikası, Tuzla Piyade Okulu, Şişecam Fabrikası ve Çınarlı Bahçe Sitesi bulunmaktadır.

Taşınmaz; Tuzla Merkez'e 2,7 km, D100 Karayolu'na 600 m, Anadolu Otoyolu'na 12 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na 17 km mesafededir.

Ticari hareketliliği bulunan bir bölgede konumlu olması, ana arterlere yakın olması ve D-100 Karayolu'na yakın mesafeli olması ve mevcut imar durumu taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Parsel Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Rapora konu parselin yüzölçümü 62.655 m²'dir.
- Parsel üzerinde ham toprak ve betondur.
- Parselin üzerinde riskli yapı ilan edilen eski fabrika binaları mevcut durumda yıkılmıştır.
- Taşınmaz düzensiz çokgen forma yakın bir geometriye sahiptir.
- Parsel hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Sınırları kısmen betonarme ihata duvar ile çevrilidir.
- Tamamlanmış altyapıya sahiptir. Ancak bölgenin sanayi yerleşimi için düzenlenen altyapısı ticaret-hizmet-konut yerleşimine göre yeniden düzenlenecektir.

4.3 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 taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yasal izinleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin gerekli izinler alınıp parselin fonksiyonuna uygun şekilde **"bünyesinde ticari üniteler barındıran konut"** projesi geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

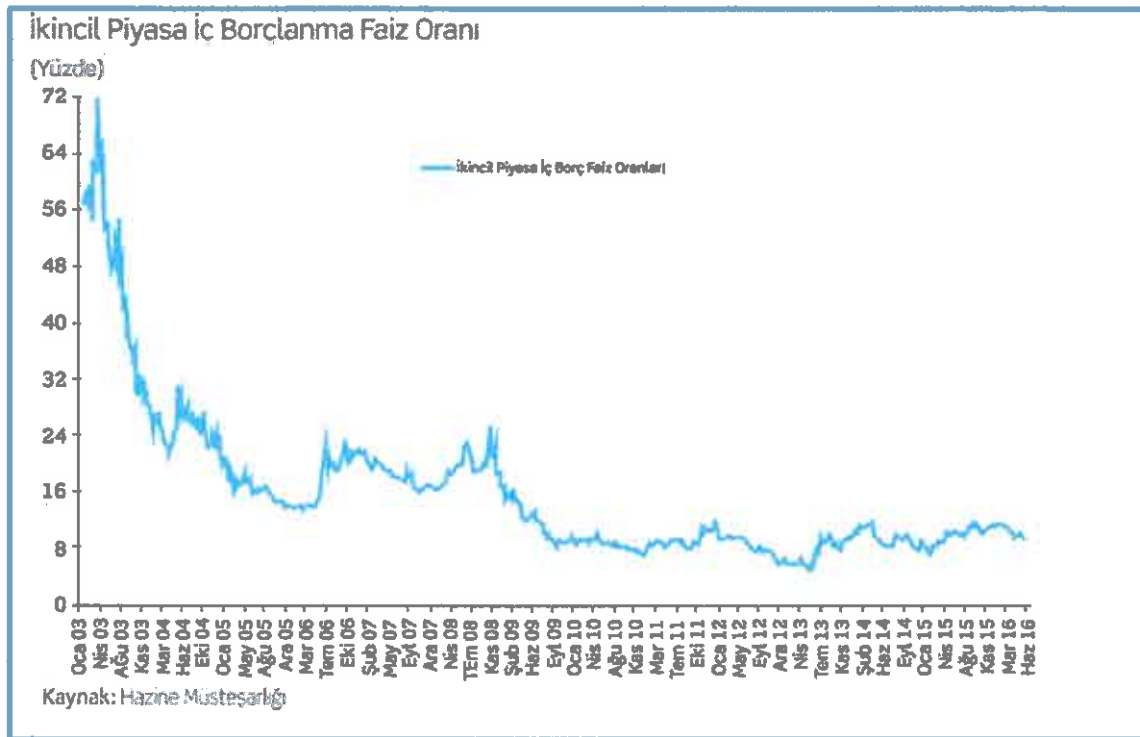
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

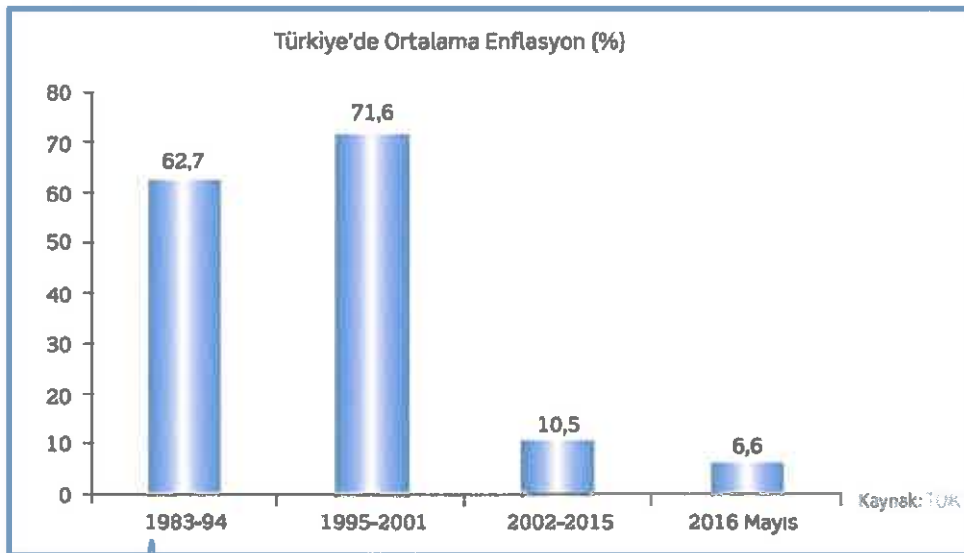
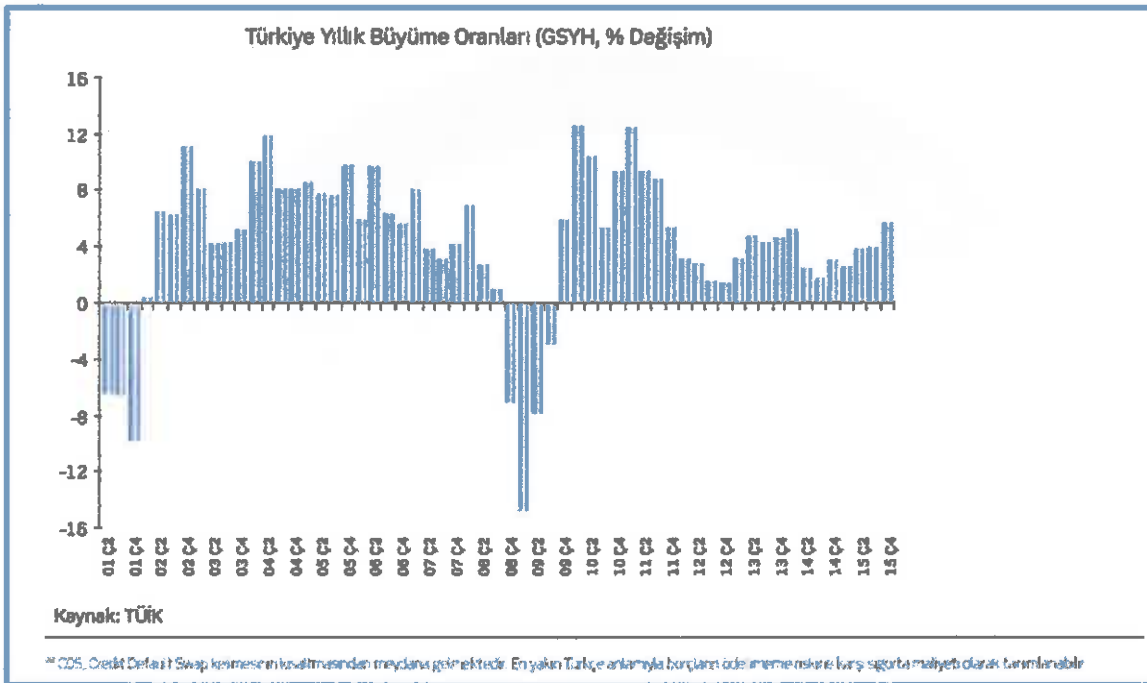
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle 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. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



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. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

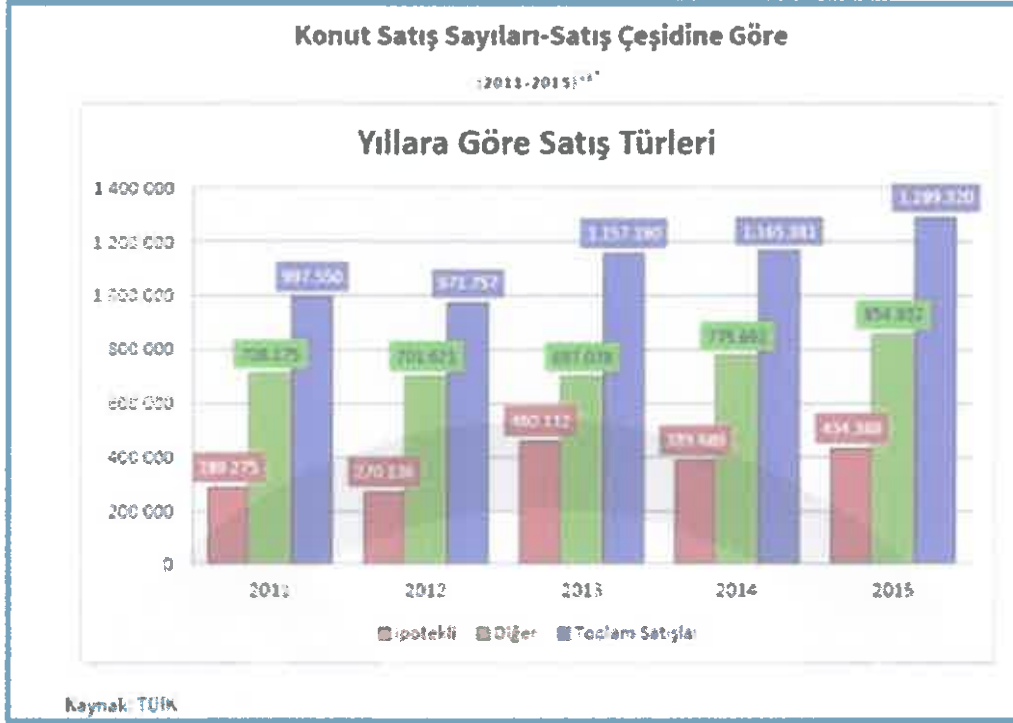
Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kınımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^(a)	2014 ^(a)	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

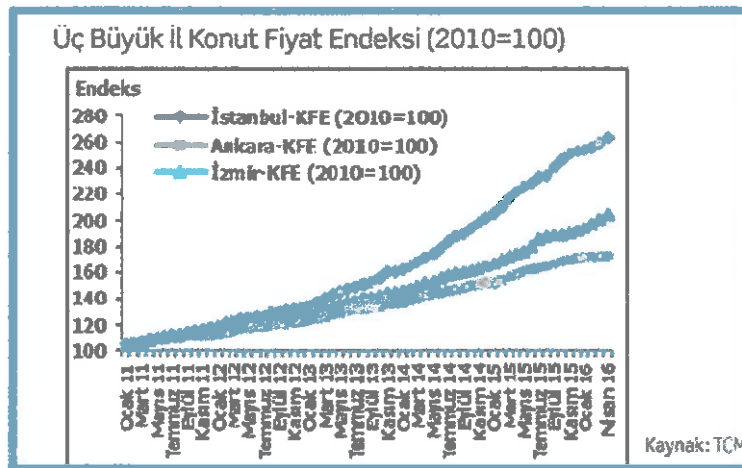
^(a): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

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 yarı 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. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



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 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile heme hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Kaynak: TUIK

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı 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 artırıyor 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 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz 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 yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı olsa artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. 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.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersanesi Tuzla'da bulunmaktadır.

1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır. Merkezde İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri

okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Tuzla Anadolu Lisesi, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi, Süleyman Şah Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Koç Özel Lisesi ve Sabancı Koleji de Tuzla'da yer almaktadır.

Tuzla, İstanbul'un en güneyinde yer alır. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik İlçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Gebze ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridine sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle engebelidir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır. Tuzla; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklığı 15°C'dir. Kışın sıcaklık sıfırın altına nadiren düşer. Bahar ayları yağışlıdır ve nisan ayından itibaren sıcaklık belirgin bir şekilde yükselir. 1975'ten beri yapılan ölçümlere göre kış ayları ortalama sıcaklığı 6,4°C-8,5°C arasında, yaz ayları ortalama sıcaklığı ise 22°C-24,3°C arasındadır.

2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin toplam nüfusu 208.807 kişidir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesinin kurulması nedeniyle Pendik İlçesine bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- D100 (E-5) Karayolu'na kısıtlı da olsa cepheli konumda olması,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Mevcut imar durumu,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: 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 bulunmaktadır.
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.

Tuzla Bölgesinde Satışta Olan ve Satışı Gerçekleşmiş Arsalar

1. İstanbul Tuzla'da D100 (E-5) Karayolu üzerinde yer alan 10.998 m² alanlı kısmen "Hizmet Dönüşüm Alanı" kısmen "Kentsel Hizmet Alanı" ve kısmen de yola terki olan ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma hakkına sahip 4554 no'lu parseli Emlak Konut GYO A.Ş. 28 Ocak 2015 tarihinde TOKİ'den KDV hariç 20.016.360,-TL bedel ile satın almıştır. Bu arsanın Hizmet Dönüşüm Alanı'nda kalan kısmı yaklaşık 6.540 m²'dir. Kalan kısımları kamulaştırılacak ve terk edilecek alanlardır. (net m² satış değeri ~ 3.060-TL) Taşınmazın bugünkü birim değeri enflasyon düzeltmesi ile yaklaşık 3.500,-TL olarak hesaplanmıştır.
İlgilisi / Kamuyu Aydınlatma Platformu
2. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda D100 (E-5) Karayolu üzerinde yer alan 37.903,98 m² alanlı "Ticaret Alanı" lejandına sahip olan ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip Makine Takım Endüstri A.Ş.'ne ait 1867 ada 10 nolu parsel ve 1867 ada 11 nolu parsel Sun Doğal Gıda Ambalaj Sanayi A.Ş. tarafından 29 Kasım 2016 tarihinde KDV hariç 93.081.000,-TL bedel ile satın almıştır. Parseller üzerindeki toplam inşaat alanı 14.795 m²'dir. Ancak taşınmazın değeri ve potansiyelindeki en önemli etken arsa değeridir. Parsellerin yola terki yaklaşık 891 m² olup net parsel alanı yaklaşık 37.013 m²'dir. (net m² satış değeri ~ 2.515-TL)
İlgilisi / Kamuyu Aydınlatma Platformu
3. Assan Fabrikası yakınında konumlu, 2.200 m² net alanlı "Ticaret Ağırlıklı Gelişim Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,75, H:18,50" yapılaşma koşullarına sahip arsanın 7.480.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 3.400,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 504 46 04
4. Assan Fabrikası yakınında konumlu, 1.054 m² net alanlı "Ticaret Ağırlıklı Gelişim Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,75, H:18,50" yapılaşma koşullarına sahip arsanın 3.162.000,-TL bedelle satılık olduğu ve pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir.
(m² satış değeri ~ 3.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 508 72 91

5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda D100 (E-5) Karayolu'na cepheli olan 20.547 m² yüzölçümlü "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma hakkına sahip arsanın 40.000.000,-USD bedelle satılık olduğu ve pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. Taşınmaz çok uzun süredir satılıktır.

(m² satış değeri ~ 1.945,-USD / ~ 6.815,-TL)

İlgilisi / 0212 351 56 51

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 3,5041 TL'dir.



Arsa emsal haritası

Yakın gölgedeki nitelikli konut projeleri



1. Çınarlı Bahçe Projesi bünyesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde bahçe katı, brüt 64 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 350.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.470,-TL)
 - Proje bünyesinde bahçe katı, brüt 64 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 354.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.530,-TL)
 - Proje bünyesinde 4. katta, brüt 70 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 375.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.355,-TL)
 - Proje bünyesinde 2. katta, brüt 93 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 470.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.055,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. katta, brüt 94 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 480.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.105,-TL)
 - Proje bünyesinde 4. katta, brüt 135 m² olarak beyan edilen 3+1 daire için satış değeri 730.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.405,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. katta, brüt 160 m² olarak beyan edilen 3+1 daire için satış değeri 825.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.155,-TL)

Not: Ortalama satış birim değeri 5.295,-TL'dir

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787

2. Cordella Sitesi bünyesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 2. katta, brüt 84 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 290.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.450,-TL)
- Proje bünyesinde 2. katta, brüt 80 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 290.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.625,-TL)
- Proje bünyesinde 1. katta, brüt 88 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 340.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.865,-TL)
- Proje bünyesinde 1. katta, brüt 88 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 340.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.865,-TL)
- Proje bünyesinde 5. katta, brüt 146 m² olarak beyan edilen 2+1 dubleks daire için satış değeri 530.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.630,-TL)

Not: Ortalama satış birim değeri 3.690,-TL'dir

3. Tuzla Modern Park Projesi bünyesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 2. katta, brüt 83 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 298.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.590,-TL)
- Proje bünyesinde 3. katta, brüt 85 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 310.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.645,-TL)
- Proje bünyesinde 2. katta, brüt 82 m² olarak beyan edilen 1+1 daire için satış değeri 330.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.025,-TL)
- Proje bünyesinde 3. katta, brüt 100 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 420.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.200,-TL)
- Proje bünyesinde bahçe katında, brüt 100 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 480.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.800,-TL)
- Proje bünyesinde bahçe katında, brüt 167 m² olarak beyan edilen 3+1 daire için satış değeri 580.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.475,-TL)

Not: Ortalama satış birim değeri 3.955,-TL'dir.

4. Port Life Tuzla Projesi bünyesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 1. katta, brüt 95 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 350.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.685,-TL)
- Proje bünyesinde bahçe katında, brüt 90 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 365.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.055,-TL)

- Proje bünyesinde 1. katta, brüt 135 m² olarak beyan edilen 2+1 daire için satış değeri 539.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.995,-TL)
- Proje bünyesinde 2. katta, brüt 158 m² olarak beyan edilen 3+1 daire için satış değeri 695.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.400,-TL)
- Proje bünyesinde 2. katta, brüt 160 m² olarak beyan edilen 3+1 daire için satış değeri 670.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.190,-TL)

Not: Ortalama satış birim değeri 4.065,-TL'dir.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün 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 yaklaşımında 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 yaklaşımında, 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

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

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN 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.

EMSALLERİN ANALİZİ

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, mevcut durumu, fiziksel / inşaat özellikleri 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	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Net Parsel Yüzölçümü (m ²)	6.540	37.903,98	2.200	1.054	20.547
m ² Birim Satış Değeri (TL)	3.500	2.515	3.400	3.000	6.815
İmar durumu	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları	Ticaret	Ticaret	Ticaret	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,75	1,50	1,75	1,75	1,75
Lokasyon için ayarlama	İyi - % 20	Benzer % 0	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	İyi - % 20
Büyüklik için ayarlama	Küçük - % 15	Benzer % 0	Küçük - % 20	Küçük - % 20	Orta küçük - % 10
İmar durumu için ayarlama	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Yapılaşma şartı için ayarlama	Benzer % 0	Kötü % 15	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Net / Brüt parsel düzeltmesi	% 0,87	% 0,87	% 0,87	% 0,87	% 0,87
Pazarlık payı	Yok	Yok	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 30
Ayarlanmış değer (TL)	2.070	2.515	2.360	2.085	2.990
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 2.400				

Konut Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
m ² Birim Satış Değeri (TL)	5.295	3.690	3.955	4.065
Lokasyon için ayarlama	Benzer % 0	Kötü % 20	Kötü % 20	Kötü % 20
İnşaat Özellikleri ve proje niteliği için ayarlama	Benzer % 0	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 10
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	5.030	4.630	4.960	5.100
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 4.930			

Not: Proje için henüz ruhsat vs. alınmadığında dolayı yukarıda takdir edilen değerden % 10'luk bir iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda birim değer **4.435,-TL** takdir edilmiştir.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki yapının mevcudiyeti de dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değeri aşağıda tabloda yer almaktadır.

ADA/ PARSEL NO	TAPU ALANI	LEJANTI	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
0/6408	62.655	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı	2.400	150.370.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların 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.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Projeye ilişkin kabul ve varsayımlar

- Müşteri planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 14. Maddesinin 3 fıkrasının c - ç maddelerine istinaden parsel üzerinde konut projesi geliştirileceğini belirtmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği;

14. madde

3. Alan Kullanımları;

c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları: Yüksek nitelikli konutlar hariç, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, hizmet, ticaret+konut, hizmet+konut, ticaret+hizmet+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmet kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir. Konut kullanımına da yer verilen binaların bulunduğu parsellerde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli düzenleme ortaklık payı kesintileri alınıp bu alanlar ayrılmadan ruhsat düzenlenemez.

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): Ticaret+hizmet, ticaret+konut, ticaret+hizmet+konut, merkezi iş alanı ve konut alanlarında yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Sosyal ve teknik altyapı kesintileri konut kullanımı üzerinden yapılmayan parsellerde bu amaçla ruhsat düzenlenemez.

- Yukarıdaki notlara istinaden parsel üzerinde bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi geliştirilmesi öngörülmüştür.
- Rapora konu parselin yüzölçümü 62.655 m²'dir. Müşterinden alınan bilgiye göre parselin net imarlı kısmı yaklaşık 54.184,01 m²'dir.
- Mevcut imar durumuna göre Emsal (E): 1,75 yapılaşma hakkına sahiptir.
- Yukarıdaki bilgiden hareketle emsale dahil satılabilir alan yaklaşık olarak 54.184,01 m² x 1,75 = 94.822 m² olarak hesaplanmaktadır.

- Rapor konusu taşınmaza yakın konumdaki benzer yüzölçümüne sahip parseller üzerinde gerçekleştirilen projelere bakıldığında ortak alanlar, emsal inşaat alanın yarısı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Bu bilgiden hareketle parsel üzerinde gerçekleştirilebilecek projenin toplam inşaat alanının emsal inşaat alanının iki katı olacağı kabul edilmiştir. Bu durumda toplam inşaat alanı $94.822 \text{ m}^2 \times 2 = 189.644 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.

I) Projenin geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m^2 birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.
- Toplam brüt inşaat alanı **189.644 m^2** 'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfının V-A olacağı varsayılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı m^2 birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m^2 birim bedeli ise 1.320,-TL'dir. Ancak bölgedeki benzer ticaret merkezi projeleri incelendiğinde yapıların ortalama m^2 birim bedeli 1.850,-TL olarak gerçekleşmekte olduğu görülmektedir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.
- İnşaat birim maliyetleri belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı inşaat birim maliyet tabloları dikkate alınmış ve proje bazından bölgedeki çeşitli müteahhit firmalardan da görüşler alınmıştır. 2013-2016 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 6 - 8 arasında arttığı (KAYNAK: 2013 ve 2014 yıllarına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat Birim Maliyet Tabloları) gözlenmiştir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile yapılan görüşmelerde ve ortak çalışmalarda alt ve orta gruba hitap eden projelerdeki maliyet değerlerinin yıllara göre çok artış göstermediği yönünde periyodik olarak bilgiler temin edilmektedir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2017 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 7 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2016	2017	2019	2020
İnşaat oranı	% 0	% 40	% 40	% 20

• **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 ayarlamamanın 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 % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 9 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 12 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği 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 toplam maliyet değeri **322.940.438,-TL (~ 322.940.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projelerin hasılatının bugünkü finansal değeri

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- ☞ Konut ve ticari alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- ☞ Emsal inşaat alanı 94.822 m²'dir. Benzer karma konut projeleri incelendiğinde satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının % 30 fazlası olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumda toplam satılabilir inşaat alanı yaklaşık olarak 94.822 m² x 1,30 = 123.270 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanın % 2'sinin ticari alan olarak ayrılacağı varsayılmıştır. Bu durumda toplam satılabilir konut alanı 120.805 m², satılabilir ticari alan ise 2.465 m²'dir.
- ☞ Konut satış değeri belirlenirken yakın bölgede yer alan projeler dikkate alınmıştır. Emsal analizi bölümünde yapılan değerlendirmeler neticesinde parsel üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki konutların ortalama satış değeri 4.435,-TL takdir edilmiştir. Yine projede oluşacak ticari ünitelerin ise konut birim değerinin yaklaşık % 30 fazlası (5.765,-TL) olacağı öngörülmüştür.

- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 - 20 arasında değişmektedir. Ancak son dönemde yaşanan ekonomik dalgalanmalar ve jeopolitik riskler de göz önüne alınarak arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin m² başına satış değerinin 2017 ve daha sonraki yıllar için enflasyon oranında yaklaşık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2016	2017	2018	2018
Satış oranı	% 0	% 40	% 35	% 25

Not: Satış oranları belirlenirken yakın bölgedeki benzer nitelikli konut projeleri baz alınmıştır.

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı % 12 kabul edilmiştir. Sayfa 39'da detayı sunulmuştur.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış 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 **505.124.118,-TL (~ 505.125.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle 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) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	505.125.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 322.940.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	182.185.000

Arsanın değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	150.370.000,-TL
Gelir İndirgeme	182.185.000,-TL
Uyumlaştırılmış değer	150.370.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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.

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 değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **150.370.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI****2016 yılı içerisinde hazırlanan değerlendirme raporu**

Talep Tarihi : 13 Ocak 2016
Ekspertiz Tarihi : 15 Ocak 2016
Rapor Tarihi : 18 Ocak 2016
Rapor No : 003 – 2016/224
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

Taşınmazların toplam pazar değeri	143.795.000,-TL
--	------------------------

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **pazar değeri için;**

150.370.000,-TL (Yüzellimilyonüçyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

$$(150.370.000,-TL \div 3,5104 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{42.836.000,-USD})$$

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,5104 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin tamamlanması durumunda KDV dahil toplam pazar değeri 177.436.600,-TL'dir.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2016

(Ekspertiz tarihi: 22 Aralık 2016)

Saygılarımızla



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Konum krokileri
- Taşınmazın görünüşleri
- Tapu sureti ve Takbis belgesi
- Şirketten alınan ipotek açıklaması
- İmar durumu yazısı ve
- Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından askıya çıkarılan plan yazısı örneği
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9787