

DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Kartal / İSTANBUL

MANZARA ADALAR PROJESİ

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 - No	: 01 Aralık 2017 - 016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 21 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2017
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2017/8141
Değerleme Konusu	Manzara Adalar Projesi,
Gayrimenkulün Adresi	Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi, Çamlık Sokak, 10047 ada, 6 no'lu parsel Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada içerisindeki arsa vasıflı 36.724,88 m ² yüzölçümlü 6 no'lu parsel
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İmar Durumu	: Konut + Ticaret Alanı ve KAKS: 2,00 - TAKS: 0,40
Raporun Konusu	Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	1.030.655.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	711.150.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	1.111.680.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	764.400.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)

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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında 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	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	11
3.4.2	Belediye İncelemesi	12
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
4.1	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU	13
4.2	MANZARA ADALAR PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	14
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	18
5.2	BÖLGE ANALİZİ	25
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	28
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	29
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ	38
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	38
6.2	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	39
7. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	40
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	40
7.1.1.	Arsanın Değeri:	40
7.1.2.	Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:	51
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI VE MEVCUT DURUMDAKİ İŞ GYO A.Ş.'NİN PAYININ TOPLAM DEĞERİNİN TESPİTİ	52
9. BÖLÜM	SONUÇ	54

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	: 0850 724 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 913.750.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 48,78
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 projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama

altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamakta olup değerlendirme sürecinde tarafımıza sunulan TECİM ile İş GYO A.Ş. arasındaki hasılat paylaşımı sözleşmesi değerlemede dikkate alınmıştır.

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.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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**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 A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kartal
MAHALLESİ	:	Yukarı
PAFTA NO	:	G22A14B2B
ADA NO	:	10047
PARSEL NO	:	6
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ(m²)	:	36.724,88
HİSSESİ	:	Tamamı
YEVMIYE NO	:	18487
CİLT NO	:	127
SAYFA NO	:	12532
TAPU TARİHİ	:	10.09.2014

Not: Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

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 temin edilen 07.12.2017 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir.

Serhler Bölümü:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 kuruş bedelle kira şerhi vardır) (16.04.2014 tarih ve 7771 yevmiye no ile)

Not: Yukarıda belirtilen TEDAŞ lehine olan kira şerhi rutin bir uygulama olup projenin değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli ise de tapudaki niteliğinden farklı olarak proje niteliğindedir. Parsel üzerinde inşa edilen projenin yasal izinleri alınmış ve inşaat işleri devam etmektedir. Hâlihazırda portföyde proje olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" 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,

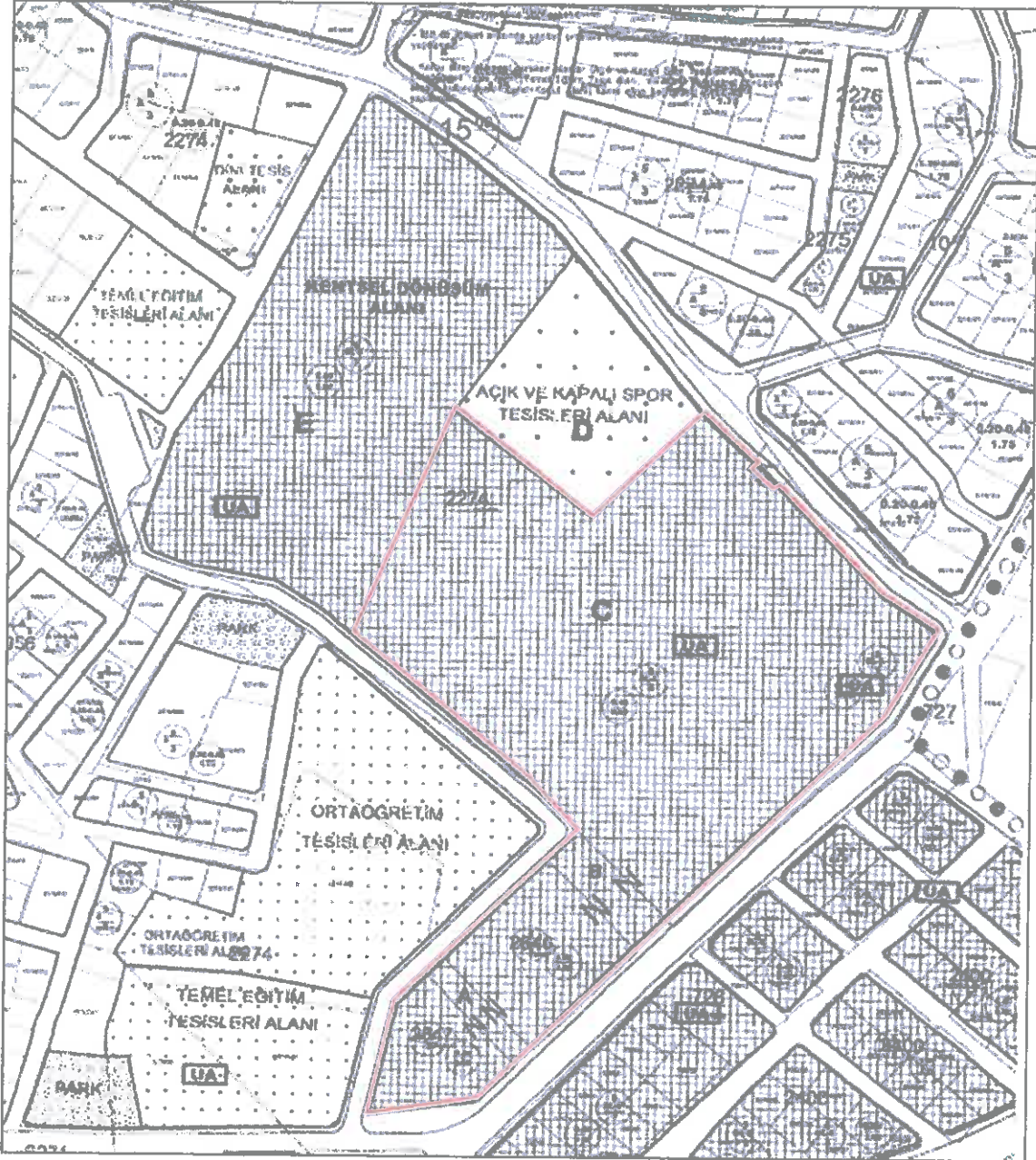
Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne 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.

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 19.04.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında **"Ticaret- Konut Alanı"** lejantında kaldığı belirlenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
10047	6	Ticaret - Konut Alanı	Taks: 0,20-0,40, Emsal: 2,00 ve H _{maks} : Serbest

UYGULAMA İMAR PLANI



Plan Notları

TK2 BRÜT YOĞ. 700 KİŞİ/HA – EMSAL: 2,00 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. (Plandaki Bu not nedeni ile uygulama Kadastral alanın %60'ı üzerinden yapılacaktır.)

K2, K3 Rumuzlu Konut Alanlarında, TK1 ve TK2 rumuzlu Ticaret + Konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 arttırılır. 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 faydalananacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. (Plandaki bu not nedeni ile Ticaret + Konut imarlı, 5.000 m²'den büyük alanlı parsellerin emsal katsayısı, net parselden uygulanmak üzere 0,50 artmakta ve 2,50'ye yükselmektedir.)

Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılanmalarında kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır.

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

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

Yeni yapı ruhsatları

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
10047 / 6	A	26.09.2014 / 7-20	332	66.598,98	V-A
	B	26.09.2014 / 7-20	324	61.367,40	V-A
	C	26.09.2014 / 7-20	322	62.629,00	V-A
	D	26.09.2014 / 7-20	131	29.792,00	V-A
	E	26.09.2014 / 7-20	110	25.150,40	V-A
	F	26.09.2014 / 7-20	21	72.575,00	V-A
TOPLAM			1.240	318.112,78	

İsim değişikliği yapı ruhsatları

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
10047 / 6	A	12.04.2016 / 01-077	332	77.932,38	V-A
	B	12.04.2016 / 01-077	324	73.282,07	V-A
	C	12.04.2016 / 01-077	322	74.692,03	V-A
	D	12.04.2016 / 01-077	131	43.526,12	V-A
	E	12.04.2016 / 01-077	86	28.814,13	V-A
	F	12.04.2016 / 01-077	25	19.155,40	V-A
TOPLAM			1.220	317.402,13	

Değerleme çalışmasında yukarıda belirtilen yapı ruhsatındaki alan dikkate alınarak yapılmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılacak değer farklı olacaktır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Projenin yapı denetim işleri Cevizli Mahallesi, Yeşil Sokak, Adakule Residence Sitesi, No: 4, Daire: 12 Maltepe / İSTANBUL adresinde konumlu olan Sanatsal Teknik Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 10047 ada 6 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ 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 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemede değerlendirme konusu projenin üzerinde gerçekleştirileceği 10047 ada 6 parselin; 10047 ada 3 parsel, 10047 ada 4 parsel, 10047 ada 5 parsel, 2846 Ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel no'lu taşınmazların tevhid işleminden 10.09.2014 tarih 18487 yevmiye ile tescil edildiği tespit edilmiştir.

2274 ada 394 no'lu kök parselin imar uygulamasına girmesi sonucunda 2274 ada 395, 396, 397, 398, 399, 400 ve 401 no'lu parseller ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parseller oluşmuştur. 2274 ada 396 ve 401 parseller tevhid olarak 2274 ada 408 parseli oluşturmuştur. Daha sonra 2274 ada 408 parselde imar uygulamasına girerek 10047 ada 1, 2 ve 3 parselleri oluşturmuştur. Son olarak 2846 ada 1 parsel, 2847 ada 1 parsel ve 10047 ada 3, 4 ve 5 parseller tevhid edilerek rapor konusu proje parselini oluşturmuştur.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu gayrimenkul projesinin üzerinde inşa edilecek olan 10047 ada 6 no'lu taşınmaz; 2274 ada 408 parselin 29.653,35 m²'lik kısmı (10047 ada 3 parsel), 2846 ada 1 parsel, 2847 ada 1 parsel ve 10047 ada 4-5 parsellerin (eski yol alanları) tevhidinden oluşmuştur.

Değerleme konusu projenin gerçekleştirileceği 10047 ada 6 parsel 19.04.2013 t.t.li E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Bu plan ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmamış, 2274 ada 408 parsel ise "Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı"nın dayken güncel planda 20.473,90 m²'lik kısmı "Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak Konut + Ticaret Alanı", 29.653,35 m²'lik kısmı "Konut + Ticaret Alanı", 6.053,51 m²'lik kısmı "Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı" 4.003,23 m²'lik kısmı "Yol" olarak ayrılmıştır.

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN (PROJENİN)
ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ****4.1 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU**

Rapora konu taşınmaz Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi, Çamlık Sokak, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 no'lu parsel üzerinde inşaatına başlanmış olan Manzara Adalar projesidir.

Taşınmaza ulaşım; D-100 Karayolu üzerinde Kadıköy-Pendik istikametinde devam ederken sağ kolda gelen Kartal tabelasından saptıktan yaklaşık 500 m sonra ilk sağa dönülerek Yakacık Caddesi ulaşılır ve Yakacık Caddesini takip edilmek suretiyle taşınmaza ulaşılır.

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

Taşınmaz yaklaşık olarak Spor Caddesine 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.



4.2 MANZARA ADALAR PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Proje 10047 ada 6 parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- o Proje bünyesindeki 10047 ada 6 parsel üzerinde toplam 6 blokta 1.220 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin 975 adedi konut, 35 adedi dükkân kalan 210 adedi ise ofis niteliğindedir.
- o Rapor ekinde sunulan İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. firması arasında yapılan sözleşmeye göre; taraflar taşınmaz üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek satış bedelleri ile kira ve benzer gelirlerin de içinde olduğu her türlü hasılatı paylaşımı konusunda anlaşmışlardır.
- o Sözleşmeye göre konut satışlarının 200.000.000,-USD'ye kadar gerçekleşmesi halinde hasılatın % 28'i Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecektir. Hasılatın 200.000.000,-USD'yi aşması durumunda 200.000.000,-USD'yi aşan kısım % 50 - % 50 olarak paylaşılacaktır. Yine sözleşmeye göre Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecek bedel 50.000.000,-USD'nin altında olmayacaktır.
- o Projedeki ofis ve dükkanlarda ise kiralama yapılması durumunda Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne net kira gelirinin % 38'i ödenecektir. Kalan kısım İş GYO A.Ş.'nin payı olacaktır.
- o Hâlihazırda projenin genel inşaat seviyesi % 90,2 mertebesinde dir.
- o 10047 ada 6 parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
10047 / 6	A	12.04.2016 / 01-077	332	77.932,38	V-A
	B	12.04.2016 / 01-077	324	73.282,07	V-A
	C	12.04.2016 / 01-077	322	74.692,03	V-A
	D	12.04.2016 / 01-077	131	43.526,12	V-A
	E	12.04.2016 / 01-077	86	28.814,13	V-A
	F	12.04.2016 / 01-077	25	19.155,40	V-A
TOPLAM			1.220	317.402,13	

- Proje bünyesindeki blokların toplam inşaat alanı ve toplam ünite alanlarının dağılım tablosu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM ÜNİTE ALANI (M2)
A BLOK	77.932,38	41.827,85	36.104,53
B BLOK	73.282,07	39.331,94	33.950,13
C BLOK	74.692,03	40.088,69	34.603,34
D BLOK	43.526,12	27.385,17	16.140,95
E BLOK	28.814,13	18.128,88	10.685,25
F BLOK	19.155,40	14.963,63	4.191,77
TOPLAM	317.402,13	181.726,16	135.675,97

- Proje bünyesindeki konut ile ofis ve dükkânların bloklar bazında toplam ünite alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	KONUT (M2)	OFİS VE DİĞER TİCARİ ÜNİTLER (M2)
A BLOK	77.932,38	---
B BLOK	73.282,07	---
C BLOK (*)	73.056,73	1.635,30
D BLOK	---	43.526,12
E BLOK	---	28.814,13
F BLOK	---	19.155,40
TOPLAM	224.271,18	93.130,95

(*) C blokta yer alan konut ve ticari ünitelerin toplam inşaat alanları hesabı ortak alanlardan aldığı payı satış brüt alanlarına oranlayarak hesaplanmıştır.

- Proje bünyesindeki konut, ofis ve dükkanların bloklar bazında satış brüt alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	KONUT (M2)	OFİS (M2)	TİCARET (M2)
A BLOK	48.712,00	---	---
B BLOK	45.806,70	---	---
C BLOK	45.666,57	---	757,60
D BLOK	---	24.998,14	1.149,53
E BLOK	---	16.678,14	665,05
F BLOK	---	---	4.187,31
TOPLAM	140.185,27	41.676,28	6.759,49

- Proje bünyesindeki blokların bağımsız bölüm niteliklerine göre dağılım tablosu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	FONKSİYON	KAT SAYISI	KONUT SAYISI	TİCARİ BİRİM SAYISI	OFİS SAYISI
A BLOK	Konut	5 Bodrum + Zemin + 40 Normal Kat	332	0	0
B BLOK	Konut	4 Bodrum + Zemin + 36 Normal Kat	324	0	0
C BLOK	Konut+Ticaret	3 Bodrum + Zemin + 37 Normal Kat	319	3	0
D BLOK	Ofis + Ticaret	3 Bodrum + Zemin + 22 Normal Kat	0	5	126
E BLOK	Ofis + Ticaret	2 Bodrum + Zemin + 19 Normal Kat	0	2	84
F BLOK	Ticaret	4 Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat	0	25	0
TOPLAM			975	35	210
			1.220		

- Bloklardaki bağımsız bölüm tiplerinin dağılım tablosu aşağıdaki tabloda sunulmuştur

DAİRE TİPİ	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	E BLOK	F BLOK	TOPLAM
1+0	11	7	8	-	-	-	26
1+1	138	145	149	-	-	-	432
2+1	80	56	39	-	-	-	175
3+1	76	111	112	-	-	-	299
3+1 dub.	2	2	2	-	-	-	6
3+2 trib.	2	2	2	-	-	-	6
4+1	22	0	6	-	-	-	28
5+1	1	1	1	-	-	-	3
OFİS	-	-	-	126	84	-	210
TİCARET	-	-	3	5	2	25	35
TOPLAM	332	324	322	131	86	25	1.220

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"orta - üst gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik, ticari üniteleri bünyesinde barındıran elit bir konut ve ofis projesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

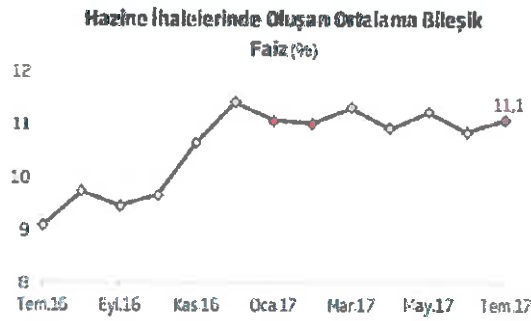
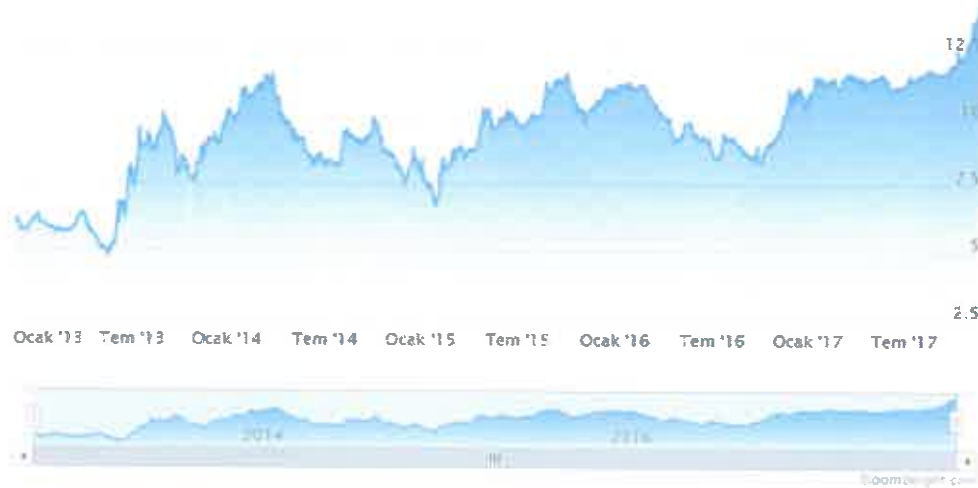
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

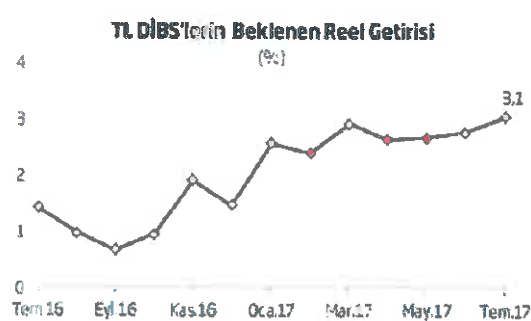
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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, Darbe girişimi 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. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.



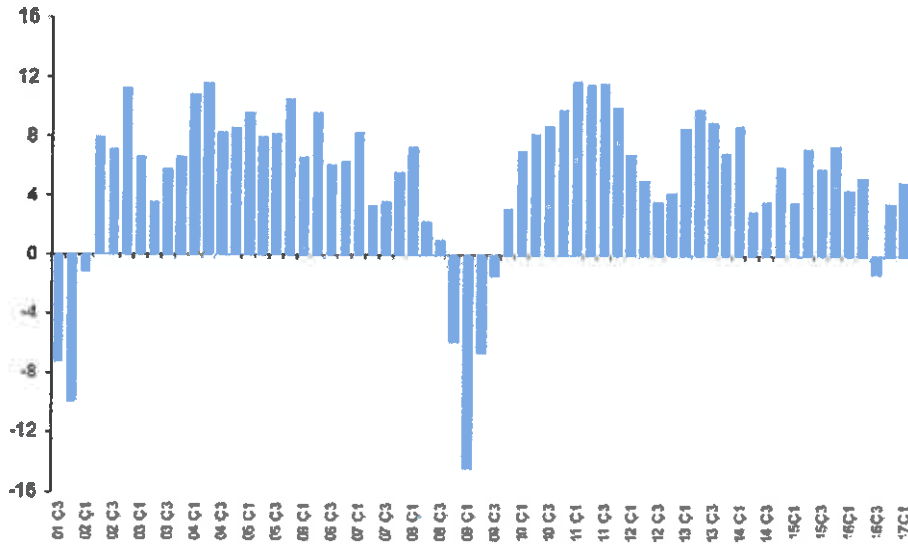
Kaynak: TCMB, İş Bankası Datastream



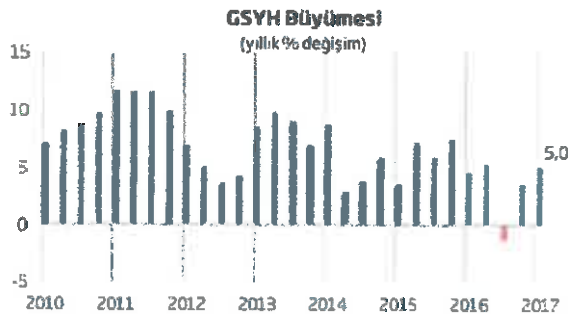
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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 %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

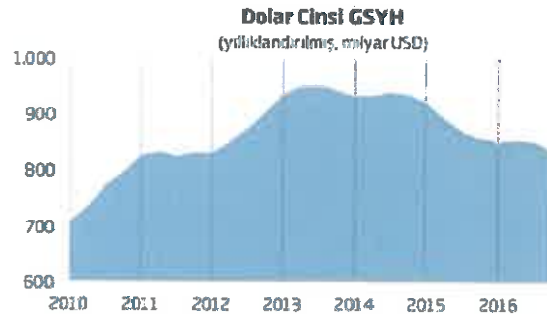
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hattın Endeksi 2009=100.Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

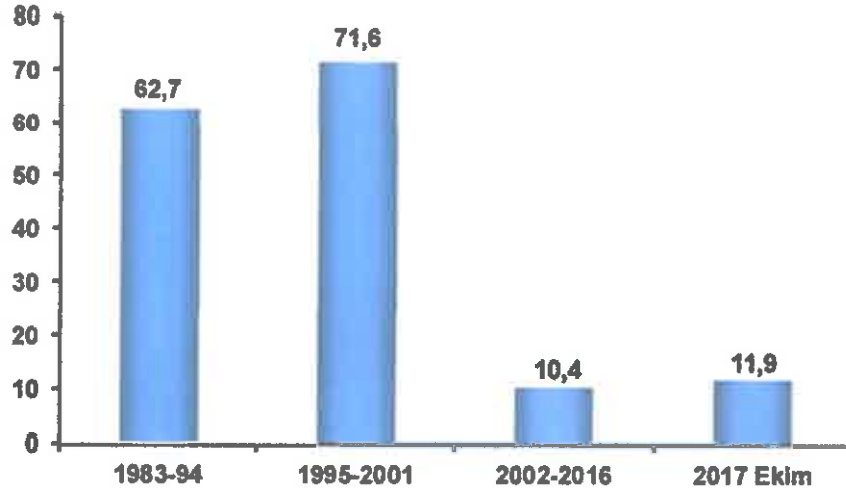


Kaynak: TÜİK, İ; Bankas



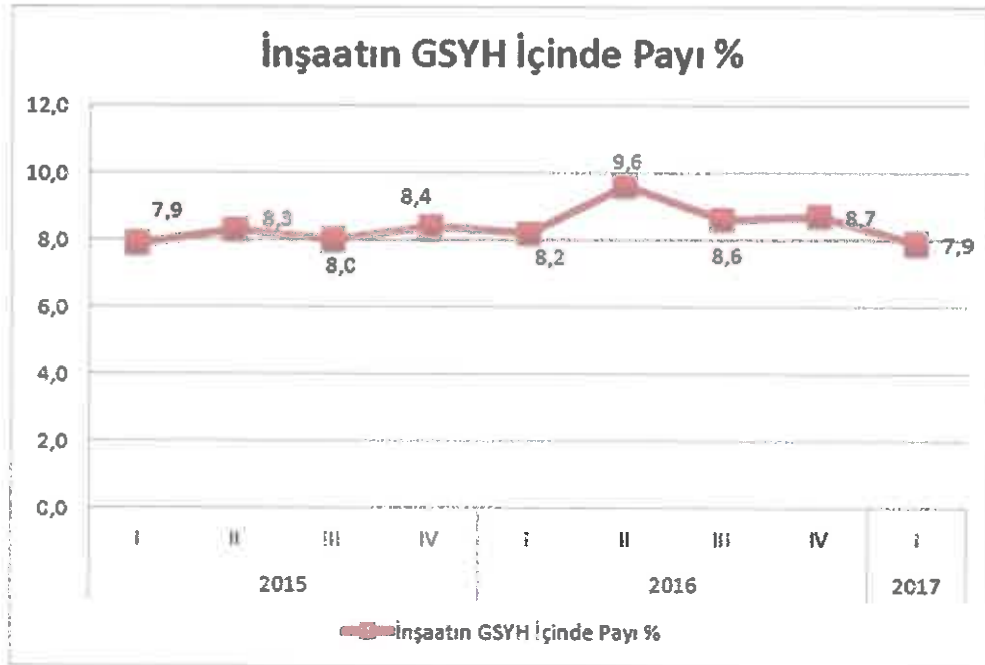
Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

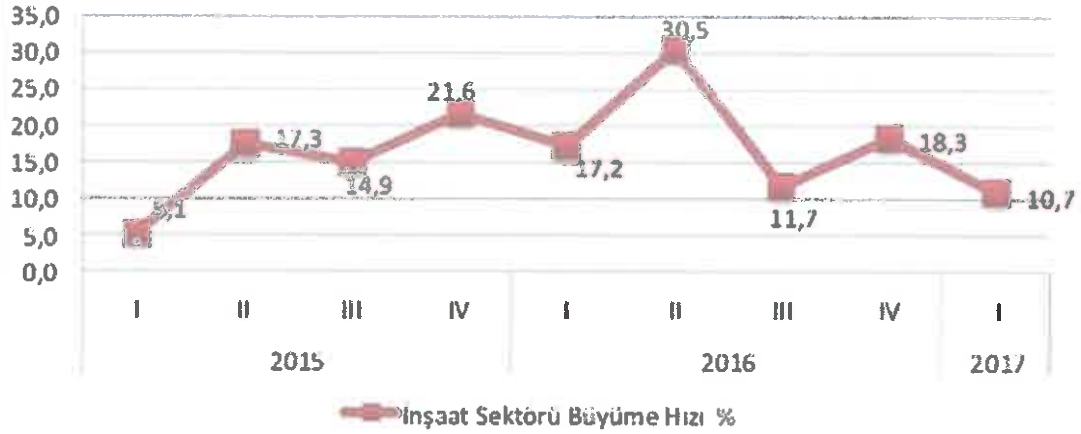
5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları

İnşaat Sektörü Büyüme Hızı %



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. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Gösterge	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015	2014	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 652	139 541	5,5	10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 820	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 860 875	150 576 743 337	176 001 925 100	15,4	9,3
Daire sayısı	960 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(n)Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2017 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

(2005=100) II. Çeyrek Nisan-Haziran 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

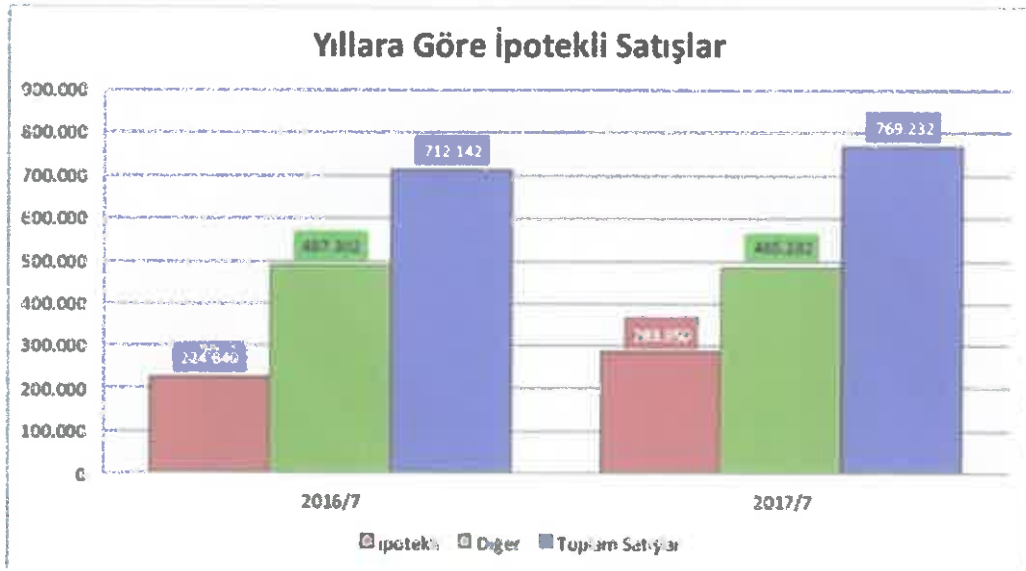
Seydi T.Ü.

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. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

SATIŞ TÜRLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,31 artarak 244,54 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ağustos ayında 2056,61 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,01 artarak 231,68 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatları:

- 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,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20’ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

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 yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının 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.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 14.804.116 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 itibarıyla turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlın kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurt içi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy İlçesinde; 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 yurt içi 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 şehir içi 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.

Kartal ilçesi

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 aldı. 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.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 459.298 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 karayolu da 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.

Taşınmazın 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o D100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı,
- o Merkezi konumu,
- o Ulaşımın kolaylığı ve çeşitliliği,
- o İstanbul gayrimenkul piyasasının hızlı gelişen bir bölgesinde konumlu olması,
- o Mevcut imar durumu,
- o Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- o Elit bir proje olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar 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 ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller de bulunmakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılabilecek kiralık ve satılık gayrimenkuller sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
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 Yukarı Mahallesi sınırlarında yer alan "Konut Alanı" ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma şartına sahip 960 m² yüzölçümlü arsa 5.000.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² birim değeri 5.210,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (532) 545 20 36
2. Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde konumlu 13.170 m² yüzölçümlü, "Konut + Ticaret Alanı" ve "Emsal (E): 2,25" yapılaşma şartına sahip üzerinde proje inşaatı devam eden 2505 ada 70 no'lu parsel için Kiler GYO A.Ş. 16 Haziran 2016 tarihinde İller Bankası'na 77.500.000,-TL ödemiştir. (m² birim satış değeri ~ 5.885,-TL)
İlgili / KAP Bildirimi
3. Topselvi Mahallesi'nde, D-100 Karayolu'na 1.parsel olduğu "Konut + Ticaret" lejantına sahip Emsal (E): 2,50 olduğu belirtilen 27.500 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parselin satış değeri 60.000.000,-USD'dir.
(m² birim değeri ~ 2.180,-USD / ~ 8.305,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (533) 462 75 65
4. Taşınmazlara yakın mesafede, Esentepe Mahallesi'nde ana cadde üzerinde "Konut + Ticaret" lejantına sahip Emsal (E): 1,75 olduğu belirtilen, 400 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parselin satış değeri 3.990.000,-TL'dir. (m² birim değeri ~ 9.975,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (537) 959 80 35
5. Soğanlık Mahallesi, "Konut + Ticaret" lejantlarında KAKS: 2,00 yapılaşma şartına sahip, toplam 9.842,72 m² yüzölçümlü taşınmazlar Temmuz 2015 tarihinde 56.100.000,-TL bedelle satılmıştır. (plan notlarına göre 0,50 emsal artışı vardır)
(m² satış değeri ~ 5.700,-TL)

Not: 1) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

2) Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 3,8087 TL'dir.

Yakın bölgede nitelik projelerde satışta olan konutlar

Bölgedeki Nitelikli Konut Projeleri		
Proje Adı		Satış m² Birim Değer (TL)
1	Cordella Kartal	5.910
2	Dumankaya Vizyon	4.920
3	Kartal Vadi Kule	5.465
4	Pera Park	4.855
5	Manzara Adalar Projesi	4.950

Yakın bölgede kirada olan ticari üniteler (dükkan ve ofis niteliğinde)

Bölgedeki Nitelikli Ofis Projeleri		
Proje Adı		m² Birim Kira Değer (TL)
1	Kuriş Kule	36
2	Monumento Kartal	31
3	Kartal Kule	30
4	Kartal Lapis Han	32
5	Hukukçular Towers	29

Bölgedeki Nitelikli Projelerde Konumlu Dükkânlar		
Proje Adı		m² Birim Kira Değeri (TL)
1	Hukukçular Towers	42
2	İzpark	53
3	Monumento Kartal	61
4	Kartal Vadi Kule	43
5	Kartal Lapis Han	37

Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilebilecek projeye emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki konut ve ticari ünitelerin detayı aşağıda sıralanmıştır.

NİTELİKLİ PROJELERDEKİ SATILIK KONUTLAR**CORDELLA KARTAL**

Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilmekte olan Cordella Kartal projesi; 7.000 m2 arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir. Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır.

Cordella Kartal Projesi bünyesinde yer alan konutların satış değerleri aralığı aşağıda sunulmuştur.

BRÜT M ²	SATIŞ FİYATI (TL)	M ² BİRİM SATIŞ FİYATI (TL)
55 - 76	324.000 - 435.000	6.070 - 5.725
101 - 108	578.000 - 640.000	5.725 - 5.925
115 - 132	710.000 - 805.000	6.175 - 6.100
158	840.000 - 897.000	5.495
216	1.310.000	6.065

DUMANKAYA VİZYON

Dumankaya Vizyon'da farklı büyüklüklerde 350 rezidans daire bulunuyor. Stüdyolar 39 - 56 m², 1+1 daireler 61 - 65 m², 2+1'ler 88 - 104 m² ve 3+1 daireler 119 - 134 m² arasında. Blokların en üst katlarında ise büyüklükleri 161 - 195 m² arasında değişen loft daireler yer alıyor. Merkezi ısıtma sistemine (pay ölçerli sistem) sahip dairelerde klima alt yapısı ve mutfaklarda ankastre ürünler bulunuyor. Dairelere; vale, reception, kuru temizleme, health care, 24 saat güvenlik ve diğer rezidans hizmetleri verilmekte, ayrıca daire sahipleri haberleşme ve ofis araçlarının bulunduğu business lounge'dan yararlanabiliyorlar.

Dumankaya Vizyon Projesi bünyesinde yer alan konut / ofis / dükkânların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.

BRÜT M ²	SATIŞ FİYATI (TL)	M ² BİRİM SATIŞ FİYATI (TL)
39 - 56	205.000 - 270.000	5.255 - 4.820
60 - 65	270.000 - 300.000	4.500 - 4.615
80 - 96	405.000 - 485.000	5.065 - 5.050
126	645.000	5.120

KARTAL VADİ KULE

Proje 4.223 m² arazi üzerinde toplam 18.500 m² inşaat, 3.500 m² yeşil alana sahip, 22 normal kat + zemin kat + 2 bodrum katta toplam 98 daire ve 3 dükkân, Projede (3+1) 34 daire, (2+1) 44 daire ve (1+1) 20 daire mevcuttur. 22 katlı tek bloktan oluşan Vadikule projesinde daireler altıncı kattan itibaren deniz manzarasına sahiptirler.

Kartal Vadi Kule Projesi bünyesinde yer alan konutların satışları aşağıda sunulmuştur.

BRÜT M ²	SATIŞ FİYATI (TL)	M ² BİRİM SATIŞ FİYATI (TL)
66 - 72	310.000 - 410.000	4.695 - 5.695
98	520.000 - 575.000	5.585
138	735.000 - 890.000	5.890

PERA PARK

Pera Park projesi; 8.500 m² arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1 68 m², 2+1 83 ve 119 m² 3+1 137 m² ile teraslı 184 ve 208 m² konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur. Pera Park, sahil ve E-5'e 1,5 km, Kartal Eğitim Hastanesi'ne 3 km, Adliye'ye 1,5 km mesafede konumlanmaktadır.

Pera Park Projesi bünyesinde yer alan konut / dükkân satışları aşağıda sunulmuştur.

BRÜT M ²	SATIŞ FİYATI (TL)	M ² BİRİM SATIŞ FİYATI (TL)
68	285.000 - 360.000	4.745
83 - 119	365.000 - 570.000	4.400 - 4.790
139	615.000 - 760.000	4.945
140	775.000	5.535

MANZARA ADALAR

Rapora konu proje bünyesinde yer alan 600 adet konut rapor tarihi itibarıyla ortalama 4.950 TL/m² birim fiyattan satılmıştır.

NİTELİKLİ PROJELERDEKİ KİRALIK OFİSLER

Proje Adı	Kuriş Kule	
Toplam İnşaat Alanı	60.000 m²	
Ünite Sayısı	190	
Proje Teslim Tarihi	Tamamlandı	
Proje Konusu	Ofis	
Konut Tipleri	1+0	
AYLIK KİRA BEDELLERİ		
BRÜT ALAN (m²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
859	31.500	37
97	4.250	44
293	10.255	35
565	19.000	34
85	2.500	29
Ortalama m² Birim Değeri		36

Proje Adı	Monumento Kartal		
Arsa Alanı	5.111 m²		
Toplam İnşaat Alanı	28.860 m²		
Ünite Sayısı	132		
m² aralıkları	69 – 142 m²		
Proje Teslim Tarihi	Tamamlandı		
Proje Konusu	Ofis		
Konut Tipleri	1+0, 1+1		
SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	98	2.800 – 3.500	29 – 36
1+1	138	3.800	28
1+1	142	4.300	31
Ortalama m² Birim Değeri			31

Proje Adı	Kartal Kule	
Arsa Alanı	5.200 m²	
Toplam İnşaat Alanı	34.000 m²	
Ünite Sayısı	205	
Proje Teslim Tarihi	Tamamlandı	
Proje Konusu	Ofis	
Konut Tipleri	1+0	
AYLIK KİRA BEDELLERİ		
BRÜT ALAN (m²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
50	1.900	38
103	2.750	26,5
120	3.000	25
1.000	25.000	25
1.000	32.000	32
Ortalama m² Birim Değeri		30

Proje Adı	Kartal Lapis Han		
Arsa Alanı	7.284 m²		
Toplam İnşaat Alanı	32.500 m²		
Ünite Sayısı	200		
m² aralıkları	57 – 216 m²		
Proje Teslim Tarihi	Tamamlandı		
Proje Konusu	Ofis		
Konut Tipleri	1+0		
AYLIK KİRA BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	57	1.800	31,5
1+0	171	5.500	32
1+0	195	6.300	32,5
1+0	228	7.300	32
Ortalama m² Birim Değeri			32

Proje Adı	Hukukçular Towers		
Arsa Alanı	7.090 m²		
Toplam İnşaat Alanı	32.964 m²		
Ünite Sayısı	238		
m² aralıkları	75 – 240 m²		
Proje Teslim Tarihi	Tamamlandı		
Proje Konusu	Ofis		
Konut Tipleri	1+0		
AYLIK KİRA BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	82	2.430	30
1+0	160	4.400	28
1+0	155	4.500	29
1+0	545	15.000	28
1+0	600	17.000	28
Ortalama m² Birim Değeri			29

NİTELİKLİ PROJELERDEKİ KİRALIK DÜKKÂNLAR

İZ PARK

İzpark Projesi bünyesinde yer alan kiralık dükkânlar aşağıda sunulmuştur.

- İzpark Projesi bünyesinde yer alan brüt 220 m² kullanım alanına sahip dükkân için aylık 13.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 59,-TL)
- İzpark Projesi bünyesinde yer alan brüt 190 m² kullanım alanına sahip dükkân için aylık 9.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 47,-TL)

HUKUKÇULAR TOWERS

Hukukçular Towers bünyesinde yer alan kiralık dükkânlar aşağıda sunulmuştur.

- Hukukçular Towers bünyesinde yer alan brüt 65 m² kullanım alanına sahip dükkân için aylık 4.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 62,-TL)
- Hukukçular Towers bünyesinde yer alan brüt 160 m² kullanım alanına sahip dükkân için aylık 3.500,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 22,-TL)

KARTAL VADI KULE

Kartal Vadi Kule bünyesinde yer alan kiralık dükkânlar aşağıda sunulmuştur.

- Kartal Vadi Kule bünyesinde yer alan brüt 1.400 m² kullanım alanına sahip dükkân için aylık 60.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 43,-TL)

MONUMENTO KARTAL

Monumento Kartal Projesi bünyesinde yer alan kiralık dükkânlar aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde yer alan brüt 245 m² kullanım alanına sahip dükkânın için aylık 15.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 61,-TL)

KARTAL LAPİSHAN

Kartal Lapishan Projesi bünyesinde yer alan kiralık dükkânlar aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde yer alan brüt 565 m² kullanım alanına sahip dükkânın için aylık 20.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 36,-TL)
- Proje bünyesinde yer alan brüt 328 m² kullanım alanına sahip dükkânın için aylık 12.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 37,-TL)
- Proje bünyesinde yer alan brüt 164 m² kullanım alanına sahip dükkânın için aylık 6.000,-TL kira istenmektedir. (m² kira değeri 37,-TL)



6. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN
DEĞERLEME SÜRECİ****(PROJENİN)****6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,

- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- a. Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- b. Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Pazar yaklaşımı yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

7. BÖLÜM**PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN
TESPİTİ****7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsanın değeri**II. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuyla değeri****III. Geliştirici Karı (*)**

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

(*) Proje hâlihazırda tamamlanma aşamasında olup genel inşaat seviyesi yaklaşık % 90 mertebesinde. Bu nedenle projenin mevcut durumdaki değerinin bileşenleri içerisinde proje geliştirici karının da olması gerekmektedir. Bu değer toplam hasıllardan maliyet bedellerinin (arsa + inşaat maliyet) düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

7.1.1. Arsanın Değeri:

Arsanın değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

7.1.1.1 Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

PAZAR 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 Pazar Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	960	13.170	27.500	400	9.842,72
m² Birim Satış Değeri (TL)	5.210	6.355	8.305	9.975	6.650
İmar durumu	Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,75	2,25	2,50	1,75	2,50
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 30	% 15	- % 10	% 10	% 0
Büyüklik için ayarlama	- % 30	- % 10	% 0	- % 60	- % 10
İmar durumu için ayarlama	% 10	% 0	% 0	% 0	% 0
Yapılaşma şartı için ayarlama	% 30	% 0	% 0	% 30	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Yok	Var - % 10	Var - % 5	Yok
Ayarlanmış değer (TL)	6.440	6.575	6.730	5.420	5.985
Ortalama Emsal Değeri (TL)	6.230				

Not: 2 no'lu emsal yaklaşık 1 sene önce satışı gerçekleşmiştir. Bu değeri günümüze enflasyon düzeltmesiyle düzenleyerek hesaplamalar yapılmıştır. (2016 yılı ~ % 8) fazlası alınarak hesaplanmıştır. Buna göre $5.885,-\text{TL} \times 1,085 = 6.355,-\text{TL}$

5 no'lu emsal yaklaşık 2 sene önce satışı gerçekleşmiştir. Bu değeri günümüze enflasyon düzeltmesiyle düzenleyerek hesaplamalar yapılmıştır. $5.700,-\text{TL} \times 1,08 \times 1,08 = (6.648,48,-\text{TL}) 6.650,-\text{TL}$

Rapor konusu proje parseli için yasal izinlerin alınmış olması ve üzerindeki projenin devam ediyor (genel inşaat seviyesi % 90,2) olması, proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin kısa sürede yaklaşık % 62'sinin satılmış olması durumları da göz önüne alındığında proje arsasının birim değerinin ortalama emsal değerden daha yüksek olacağı kanaatindeyiz. Bu bilgiden hareketle ortalama emsal değeri yaklaşık olarak $6.230,-\text{TL} \times 1,10 = (6.853 -\text{TL}) \sim 6.855,-\text{TL}$ olarak takdir edilmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parselinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
10047	6	36.724,88	6.855	251.750.000

Konut Pazar Analizi

	Cordella Kartal	Dumankaya Vizyon	Kartal Vadi Kule	Pera Park	Manzara Adalar
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	5.910	4.920	5.465	4.855	4.950
Niteliği	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 10	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	% 10	% 5	% 10	% 10	% 0
Proje Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 10	% 10	% 0
Proje İnşaat Seviyesi düzeltilmesi	- % 5	- % 5	- % 5	- % 5	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	5.865	4.660	5.970	5.830	4.950
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 5.455				

Ofis Kiralık Pazar Analizi

	Kuriş Kule	Monumento Kartal	Kartal Kule	Kartal Lapis Han	Hukukçular Towers
Ortalama m ² Birim Kira Değeri (TL)	36	31	30	32	29
Niteliği	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Mülkiyet Durumu	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 10	% 10	% 0	% 25
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	% 0	% 20	% 10	% 20	% 10
Fonksiyonu / Proje içinde yer alması	% 0	% 20	% 10	% 20	% 15
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	34	47	38	44	42
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 41				

Dükkân Kiralık Pazar Analizi

	Hukukçular Towers	İzpark	Monumento	Kartal Vadi Kule	Kartal Lapis Han
Ortalama m ² Birim Kira Değeri (TL)	42	53	61	43	37
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 25	% 10	- % 20	% 25	% 10
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	% 10	% 0	% 20	% 10	% 20
Fonksiyonu / Proje içinde yer alması	% 15	% 0	% 20	% 10	% 20
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	63	55	67	62	56
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 61				

7.1.1.2 Gelir yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımı 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.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Projelere ilişkin veriler

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edinilen verilere göre toplam satılabilir alanlar ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM ÜNİTE NET ALANI (M2)
A BLOK	77.932,38	41.827,85	36.104,53
B BLOK	73.282,07	39.331,94	33.950,13
C BLOK	74.692,03	40.088,69	34.603,34
D BLOK	43.526,12	27.385,17	16.140,95
E BLOK	28.814,13	18.128,88	10.685,25
F BLOK	19.155,40	14.963,63	4.191,77
TOPLAM	317.402,13	181.726,16	135.675,97

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda vs.) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

I) Projenin geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.
- Yapı ruhsatlarına göre konutlar için ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **224.271,18 m²**'dir.
- Yapı ruhsatlarına göre ofis ve dükkânlar için ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **93.130,95 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı yapı ruhsatlarında V-A olarak belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.425,-TL'dir. Ancak projenin elit bir karma projesi olmasından dolayı inşaat birim maliyetinin daha yüksek (% 40 – 50 arasında) olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Bu görüşten hareketle konut yapılarının m² birim bedeli **2.100,-TL** olarak, ofis ve dükkan yapılarının ise shell & core şeklinde kiralanacağından dolayı m² birim bedeli **1.800,-TL** takdir edilmiştir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.
- Proje inşaatının 2016 yılında başladığı 2018 yılında tamamlanacağı bilinmektedir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza benzer inşaat özelliklerine ve büyüklüğüne sahip projelerin yaklaşık ortalama 3 ila 4 yıl içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı gözlenmiştir. Yıllara yaygın inşaat oranları ise şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin inşaat tamamlanma oranlarından yararlanılarak belirlenmiştir.
- 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. 2014-2017 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 7-9 arasında arttığı (KAYNAK: 2014 - 2017 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 2018 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 8 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı:**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2017	2018
İnşaat oranı	% 91	% 9

Müşteriden temin edilen bilgiye ve yerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın rapor tarihii itibariyle inşaat seviyesi % 90,2 mertebesinde dir. Yılsonuna kadar bu oranın % 91 mertebesinde olacağı 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 2015-2017 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 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: % 10 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 13 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projedenin toplam maliyet değeri **634.998.057,-TL (~ 635.000.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**Varsayımlar ve kabuller:**

- Satılabilir konut alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Tabloda yer alan satılabilir brüt alanlar eklentili brüt alanlar olup değerlemede birim değerleri takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır.

	Satılabilir alan (m ²)
Konut	140.185,27

- Kiralanabilir ofis/iş yeri alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Tabloda yer alan kiralanabilir brüt alanlar eklentili brüt alanlar olup değerlemede birim değerleri takdir edilirken bu durum dikkate alınmıştır.

	Kiralanabilir alan (m ²)
Ofis	41.676,28
Dükkan	6.759,49

- Emsal analizi bölümünde yapılan hesaplamalarda konutların ortalama m² satış değerinin **5.455,-TL** ofislerin ortalama m² kira değerinin **41,-TL** dükkânların ortalama m² kira değeri ise **61,-TL**'dir.

- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Rapor konusu proje bünyesindeki konutların da m² başına satış değerinin 2018 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüş olup, ofis ve dükkanlar içinde kira artış oranı yıllık % 7 olarak kabul edilmiştir.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

	Konutlar için			
	2017	2018	2019	2020
Satış gerçekleşme oranı	% 62	% 20	% 15	% 3

Not: Müşteriden alınan bilgiye göre rapor tarihi itibarıyla toplam 975 adet konuttan 600 adet bağımsız bölümün (600 / 975 = % 61,53) satışı gerçekleşmiştir. 2017 yılı için satış gerçekleşme oranı % 65 olarak kabul edilmiştir.

Not: Müşteriden alınan bilgiye göre ofis ve dükkânların inşaatın tamamlanmasından sonra kiralanacağı bilgisi alınmıştır. Doluluk oranının açılış tarihi olan 2018 tarihinden yılsonuna kadar % 50 olacağı, 2019 yılında bu oranın % 70, 2020 yılında bu oranın % 80 olacağı 2021 yılında % 90 ve daha sonraki yıllarda ise % 95 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı % 13 kabul edilmiştir. Sayfa 48’de detayı sunulmuştur.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Sözleşmeye göre konut satışlarının 200.000.000,-USD’ye kadar gerçekleşmesi halinde hasılatın % 28’i Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti’ne ödenecektir. Hasılatın 200.000.000,-USD’yi aşması durumunda 200.000.000,-USD’yi aşan kısım % 50 - % 50 olarak paylaşılacaktır. Yine sözleşmeye göre Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti’ne ödenecek bedel 50.000.000,-USD’nin altında olmayacaktır.

Projedeki ofis ve dükkânlarda ise kiralama yapılması durumunda Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti’ne net kira gelirin % 38’i ödenecektir. Kalan kısım İş GYO A.Ş.’nin payı olacaktır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan Hasılat Değeri:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konutların toplam finansal değeri **751.601.969,-TL (~ 751.600.000,-TL)** ofis ve dükkânların toplam finansal değeri **360.081.494,-TL (~ 360.080.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Projenin toplam finansal değeri **(751.600.000,-TL + 360.080.000,-TL) = 1.111.680.000,-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	1.111.680.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 635.000.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	476.680.000

7.1.1.3. Arsanın Değerinin Tespiti ile İlgili Değerleme Uzmanı Görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	251.750.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	476.680.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	251.750.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir yaklaşımı 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 yaklaşımı 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 **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **251.750.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

7.1.2. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Projenin toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

NİTELİĞİ	İNŞAAT ALANI (m ²)	İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
KONUT	224.271,18	2.100	470.970.000
OFİS VE DÜKKAN	93.130,95	1.800	167.635.000
TOPLAM			638.605.000

Proje inşaatı tamamlanma seviyesine çok yaklaşmış olup hâlihazırda projenin inşaat seviyesi % 90,2 mertebelerindedir. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 90,2 x 638.605.000,-TL = (576.021.710,-TL) **576.020.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsanın toplam değeri: 251.750.000,-TL

İnşai yatırımların değeri : 576.020.000,-TL

Geliştirici karı.....: 202.885.000,-TL olmak üzere

Taşınmazın mevcut durumdaki pazar değeri 1.030.655.000,-TL'dir.

(*) Geliştirici Karı Hesabı:

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	1.111.680.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 635.000.000
Arsa değeri (Fark)	- 251.750.000
Geliştirici Karı	224.930.000
Hâlihazırdaki geliştirici karı (% 90,2)	~ 202.885.000

8. BÖLÜM**PROJENİN TAMAMLANMASI VE MEVCUT DURUMDAKİ İŞ GYO A.Ş.'NİN PAYININ TOPLAM DEĞERİNİN TESPİTİ**

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.1.2) bölümünde **1.111.680.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Hasılat paylaşım sözleşmesine göre;

Konut satışlarının 200.000.000,-USD'ye kadar gerçekleşmesi halinde hasılatın % 28'i Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecektir. Hasılatın 200.000.000,-USD'yi aşması durumunda 200.000.000,-USD'yi aşan kısım % 50 - % 50 olarak paylaşılacaktır. Yine sözleşmeye göre Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecek bedel 50.000.000,-USD'nin altında olmayacaktır.

Rapor tarihi itibarıyla konut hasılatının bugünkü değerinin 200.000.000,-USD'yi aşmadığı görülmektedir. (751.600.000,-TL / 3,8156 TL/USD = 196.981.000,-USD) Bu durumda yine sözleşmede yer alan maddeye göre; Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecek bedel hasılatın % 28'i olacaktır.

Toplam konut hasılatı 751.600.000,-TL olarak hesaplanmıştır. İş GYO A.Ş.'nin toplam hasılatındaki payı Tecim yapıya ödenecek % 28'lik tutar düşüldüğünde yaklaşık $751.600.000 - (751.600.000 \times 0,28) = 541.150.000$ TL hesaplanmıştır.

Ofis ve dükkanları toplam finansal değeri 360.080.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Rapor ekinde sunulan sözleşmeye göre ofis ve dükkanlardan elde edilecek hasılatın % 62'si İş GYO A.Ş.'ne aittir. Bu durumda ticari ünitler için İş GYO hasılat payı $(360.080.000,-TL \times \% 62) = 223.250.000,-TL$ hesaplanmıştır.

İş GYO A.Ş.'nin toplam hasılatındaki payı: $541.150.000 + 223.250.000 = 764.400.000$ TL hesaplanmıştır. Toplam hasılatındaki oranı ise; $764.400.000 / 1.111.680.000 = (0,6876)$ % 69 olarak hesaplanmıştır.

İş GYO A.Ş.'nin mevcut durumdaki payının hesabı: Mevcut sözleşmeye göre mevcut durumdaki Pazar değerinin firmalar arasında nasıl dağıtılacağı hakkında herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Bu nedenle yukarıda hesaplanan hasılat oranı tutarında İş GYO A.Ş.'nin projenin mevcut durumdaki toplam değerden pay alacağı kabul edilmiştir. **Bu kabulden hareketle projenin mevcut durumdaki İş GYO A.Ş. payı;** $1.030.655.000,-\text{TL} \times 0,69 = (711.151.950,-\text{TL})$ **711.150.000,-TL** hesaplanmıştır.

Ayrıca İş GYO A.Ş. tarafımızdan projenin mevcut durumdaki İş GYO A.Ş. payına düşen kısımların değerinin konut, ofis ve dükkân niteliğindeki alanlara dağılımı istemektedir. Hâlihazırda proje için henüz kat irtifakı kurulmadığından projede yer alan konut, ofis ve dükkân niteliğindeki fonksiyonların dağılımı mevcut yapı ruhsatlarındaki alanlardan alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

	A	B	C	D	E	F	TOPLAM
KONUT	77.932,38	73.282,07	73.056,73	0	0	0	224.271,18
OFİS	0	0	0	40.426,27	27.020,74	0	67.447,00
DÜKKAN	0	0	16.35,30	3.099,85	1.793,39	19.155,40	25.683,94
							317.402,12

Yukarıdaki tabloya göre projenin mevcut durum değerinin fonksiyonlara göre dağılımı ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	MEVCUT DURUMDAKİ İŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISIMLARIN PAZAR DEĞERİ (TL)
KONUT	502.487.028
OFİS	151.117.252
DÜKKÂN	57.545.720
GENEL TOPLAM	711.150.000

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemede konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	1.030.655.000	270.116.000
Projenin mevcut durumuyla İş GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	711.150.000	186.380.000
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	1.111.680.000	291.351.000
Projenin tamamlanması durumunda İş GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmın pazar değeri	764.400.000	200.335.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,8156 TL'dir.

Bu değerlere KDV dâhil değildir. Projenin mevcut durumunda KDV dâhil toplam pazar değeri 1.216.172.900,-TL'dir.

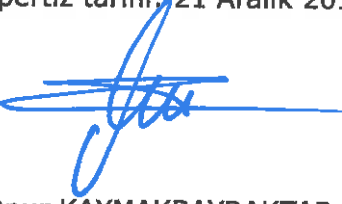
Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2017

(Ekspertiz tarihi: 21 Aralık 2017)

Saygılarımızla,


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Taşkın PUYAN
İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri
- Yapı ruhsatları
- Fotoğraflar ve uydu görünüşü
- Taşınmazlar için tarafımızdan hazırlanmış son 3 yıl içerisindeki değerlendirme raporları listesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)