

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2013A498

RAPOR TARİHİ: 13.06.2013

*GİZLİDİR

İstanbul (Merkez) 0212 334 50 54	Ankara (Şube) 0312 441 75 22	İzmir (Şube) 0232 463 12 00
Adana (Şube) 0322 459 59 80	Antalya (Şube) 0242 322 20 90	Bursa (Şube) 0224 225 40 30

www.tsbgd.com.tr

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkullerin açık adresi: Esentepe Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, Hicret Çıkmazı, No:2, Kartal/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Soğanlık mahallesi, Çifte Selvi mevkii, 135 pafta, 1094 ada, 87 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 1.055 m² alana sahip tamamı "Aldem Çelik Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul ile 1094 ada, 88 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 1.065 m² alana sahip tamamı "Aldem Çelik Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, E-5 Karayolu üzerinde Kozyatağı'ndan Kocaeli istikametinde gidilirken Cevizli kavşağından yan yola girilir. Anadolu Yakası Adliye Sarayı'nın önünden devam edilerek yaklaşık 1 km. sonra sağ kolda yer alan Dumankaya Vizyon projesinin bitiminden sağa dönülerek Milangaz Caddesi'ne giriş yapılır. Milangaz Caddesi boyunca devam edilerek cadde sonunda Fahri Korutürk Caddesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu parseller bu caddeye cephe olup, parsellere giriş sol kolda kalan Hicret Çıkmazı'ndan yapılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kartal bölgesi uzun yıllardır gündemde olan ve İstanbul Anadolu Yakası'nın en önemli kentsel dönüşüm projelerinden biri olarak Kartal İlçesi'nin prestijini ve nitelikli bina stoğunu artırarak İstanbul'un önemli bir konut ve ticaret merkezi olması hedeflenmiştir. Bölgede 1/1000 ölçekli imar planları içinde geçtiğimiz yıl içinde tamamlanmıştır ancak hali hazırda yeni parsellasyonlar tamamlanmadığı için bölgede herhangi bir inşaat faaliyeti başlatamamakta ve belirsizlik devam etmektedir. Söz konusu belirsizliklerin ortadan kalkması ile birlikte bölgede hızlı bir dönüşümün başlayıp emlak piyasasının hareketleneceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde çoğu atıl durumda bulunan sanayi tesisleri ve genellikle 5-6 katlı konut yoğunluklu bir yapılaşma mevcuttur. Bölge mevcut durumu ile ortalama gelir seviyesine sahip bireylere hitap etmektedir.

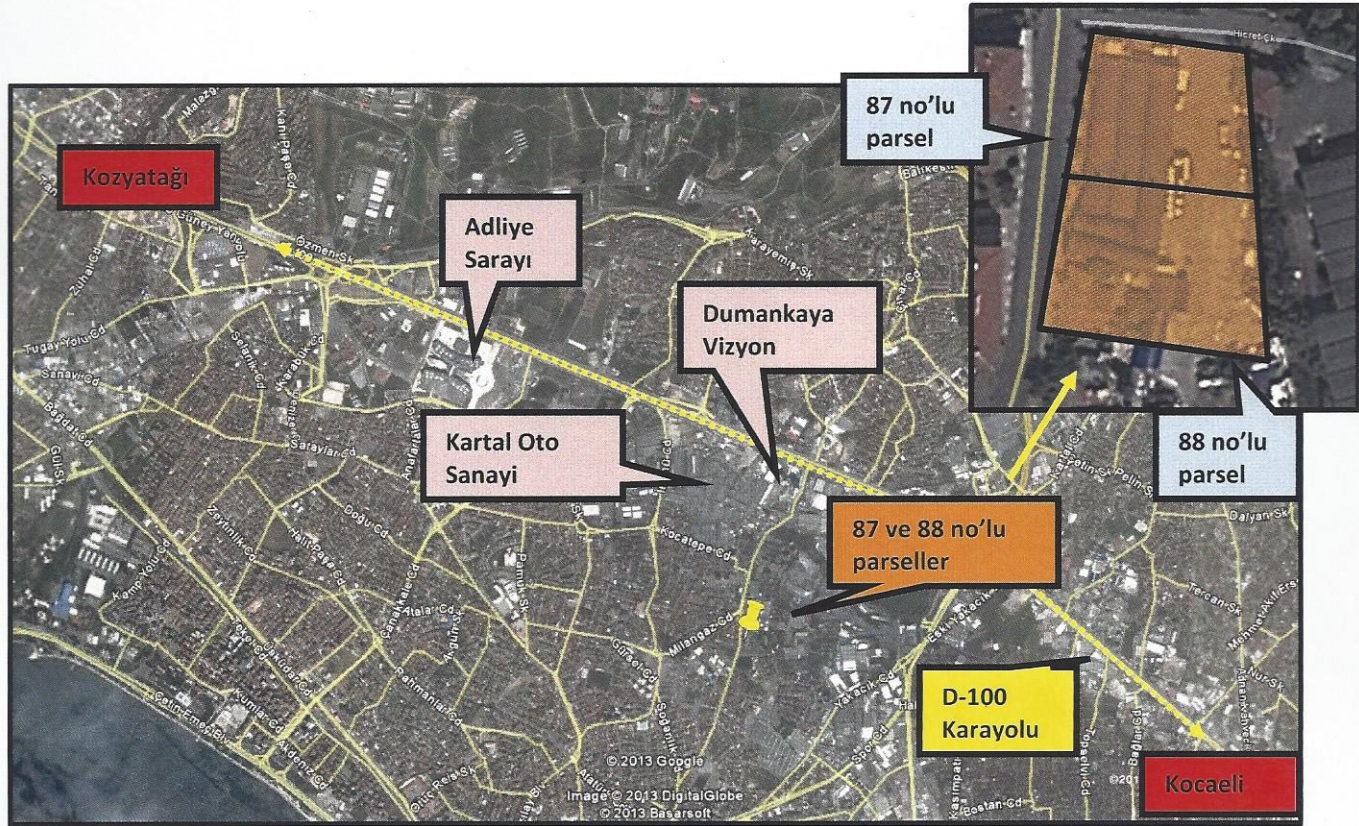
Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Shell benzin istasyonu, Anadolu Yakası Adliye Sarayı, Hukukçular Towers, Kartal Oto Sanayi Sitesi, Asia Residence, Monumento Kartal, Dumankaya Vizyon, Siemens Kartal, ThyssenKrupp Eurinox A.Ş. gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge, yakın geçmişte küçük ölçekli sanayi tesislerinin, depolama ve atölye amaçlı kullanılan binaların bulunduğu bir bölge olma özelliği taşıırken Kadıköy-Kartal metro hattının inşası, Kartal'daki yeni adliye binası, sahilde oluşturulacak olan sosyal tesis yatırımları bölgedeki alıcı profilini hızla değiştirmiş olup, sanayi tesislerinin arsaları yerini markalı projelere bırakmaya başlamıştır.

Bölgeye sahil yolu, E-5 ve minibüs yolu gibi üç ana yoldan ulaşım avantajı bulunduğu gibi yakın zaman önce faaliyete geçen ve bölgenin en önemli altyapı projelerinden olan Kadıköy-Kartal metro hattının da ulaşımına yeni bir alternatif sunması, bölgeyi merkeze daha yakın bir konuma getirmiş olup, projelerdeki birim satış fiyatlarını etkileyen ve bölgenin değerini arttıran en önemli faktörlerden biri olmuştur.

Kadıköy- Kartal metro hattının faaliyete geçmiş olmasıyla birlikte bölgeye ulaşımın daha da kolaylaşmış, özellikle Maltepe-Kartal hattında, E-5 aksı boyunca inşa edilen yeni ofis projelerinin ve hayata geçirilen prestijli konut projelerinin bölgeye gün içinde seyahat eden kişi sayısını arttıracakları düşünüldüğünden ulaşım alternatiflerinin çok olması ve metro hattı gibi altyapı projelerinin yapılmasının bölgedeki gelişimi hızlandırdığı ve talebi olumlu yönde etkileyeceği düşünülmektedir.

İstanbul'un Anadolu yakasında E-5 hattında son 10 yılda önemli dönüşüm yaşanırken, rezidans, otel, ofis, alışveriş merkezi projelerinin hızla devam ettiği görülmektedir. 2-3 yıldır, özellikle Anadolu Yakası Adliye Sarayı'nın inşaatının başlaması ile Kartal markalı firmaların yoğun talep gösterdiği bir bölge haline gelmiştir. Bölge buna paralel olarak birçok yeni projeye ev sahipliği yapmaktadır.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Kartal-Pendik Sahilyolu	~ 2 km.
Kartal Merkez	~ 1,70 km.
E-5 Karayolu (Cevizli Sapağı Kavşağı)	~ 3,75 km.
Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı	~ 12,00 km.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Soğanlık mahallesi, Çifte Selvi mevkii, 135 pafta, 1094 ada, 87 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 1.055 m² alana sahip tamamı "Aldem Çelik Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul ile 1094 ada, 88 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 1.065 m² alana sahip tamamı "Aldem Çelik Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazlar Kartal ilçesinin çoğu atıl durumda olan sanayi tesislerinin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Bölgedeki önemli caddelerden biri olan Fahri Korutürk Caddesi'ne yaklaşık 64 m. cephesi bulunan taşınmazların düzgün bir geometrik yapısı bulunmamaktadır. Değerleme konusu 87 ve 88 no'lu parseller birlikte kullanılmakta olup konu parsellere giriş Hicret Çıkmazı'ndan sağlanmaktadır. Düze yakın bir topografyaya sahip olan taşınmazların etrafı tel örgü ile çevrilidir.

Parseller üzerinde prefabrik yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller üzerindeki bu yapılar Aldem Çelik Endüstri San. ve Tic. A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Aldem Çelik'in faaliyet alanları; çelik yapılar, makine konstrüksiyonları, platform ve ızgaraları, yapı elemanları olup değerleme konusu parsel üzerindeki prefabrik yapılar, depo ve imalathane amacıyla kullanılmaktadır.

İlgili belediyede yapılan incelemelerde konu taşınmazlar üzerindeki yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı vb. herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.



Mevcut durumda 87 ve 88 no'lu parseller üzerinde 2 adet prefabrik yapı ve güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Söz konusu yapılar toplamda 884 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Depolama, imalat ve marangoz bölümü aynı prefabrik yapıda bulunmakta olup bu birimler yapı içerisinde panellerle ayrılmıştır. Söz konusu prefabrik yapı, depo bölümü 255 m², imalat bölümü 272 m² ve 221 m² marangoz bölümü olmak üzere toplamda 748 m² kapalı alana sahiptir. Diğer prefabrik yapıda ise paketleme bölümü bulunmakta olup yapının kapalı alanı 112 m²'dir.

87 no'lu parsel üzerinde depolama, imalat bölümünün bir kısmı ve depo bölümü ile güvenlik kulübesi bulunmaktadır. İmalat bölümünün 132 m²'si, depo kısmının tamamı bu parselde konumlanmaktadır. Güvenlik kulübesi yine prefabrik 2 katlı bir yapı olup toplamda 24 m² kapalı alana sahiptir.

88 no'lu parsel üzerinde ise imalat bölümünün 132 m²'si marangoz ve paketleme bölümü bulunmaktadır.

87 ve 88 no'lu parseller üzerindeki yapılar		
Yapı	Kullanım Amacı	Mevcut Kullanım Alanı (m ²)
Prefabrik yapı	Depolama, imalat, marangoz	888
Prefabrik yapı	Paketleme	10.404
Güvenlik*	Güvenlik	24
Toplam		884

*Söz konusu yapı değerlendirme çalışmasında harici ve müteferrik işler kapsamında hesaba dahil edilmiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Prefabrik
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Kat Adedi	:	Zemin kat (imalathane, depo, marangoz , paketleme) Zemin kat+ 1 normal kat (güvenlik kulübesi)
Toplam Kapalı Alanı	:	748 m ² (imalathane, depo, marangoz bölümleri mevcut durum) 112 m ² (Paketleme bölümü mevcut durum) 24 m ² (Güvenlik bölümü mevcut durum)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	-
Havalandırma Sistemi	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Merdiveni	:	-
Park Yeri	:	Açık otopark

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bölümler	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
İmalat, depo, marangoz ve paketleme	İmalat, depo, marangoz ve paketleme	Beton	-	Çelik profiller	Floresan

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar " Kartal Kentsel Dönüşüm Alanı" sınırları içinde kalmaktadır.
- Köşe parsel konumundaki taşınmazların reklam kabiliyeti nispeten yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar D-100 Karayolu'na yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar depo ve çelik imalatı amacıyla kullanılmaktadır.
- Konu parseller tek parsel gibi kullanılmakta olup Fahri Korutürk Caddesi'ne 64 m. cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazların etrafı tel çit ile çevrilidir.

- Düzgün bir geometriye sahip olmayan taşınmazlardan 87 no'lu parselin 2 kenarı yola cepheli olup, 88 no'lu parselin tek kenarı yola cephelidir.
- Taşınmazlar düz bir topografyaya sahiptir.
- Şu anda 1/1000 ölçekli planların yürütmeyi durdurma kararı gündemde olup ilgili çalışmalar Kartal Belediyesi tarafından devam etmektedir.
- Kentsel dönüşüm gerçekleşmesinden sonra bölgenin değerinde artış olması beklenmektedir.
- Taşınmazların mevcut imar planına göre terkleri vardır. Ancak 18. madde uygulaması ile yeni bir imar parselasyonu oluşacaktır.
- Söz konusu parseller "Orta Öğretim Alanı"nda kalmaktadırlar.
- Parsellerin daha önceden terk yapmadığı tespit edilmiş olup, buna göre 18. madde uygulaması kapsamında %40'lık kesinti olacağı öngörülmektedir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6**EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta her ne kadar "Tarla" vasıflı ve ilgili imar planında "Orta Öğretim Alanı" lejandında yer almasına rağmen 18. madde uygulaması ile yeni bir imar parselasyonu oluşacaktır. Taşınmazların mevcut imar durumu ve bölgenin planlanan gelişimi göz önünde bulundurulduğunda en etkin ve verimli kullanımının "Ticaret + Konut" olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7**TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER****7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Değerleme konusu taşınmazlar Fahri Korutürk Caddesi'ne cephelidir. ✓ Taşınmazlar bir arada kullanılmakta olup köşe parsel konumundadır. ✓ Değerleme konusu taşınmazlar D-100 Karayolu'na yakın konumludur.	✓ Değerleme konusu taşınmazların yeni imar planına göre yapması gereken imar terkleri henüz yapılmamıştır. ✓ Konu parsellerin tamamı "Orta Öğretim Alanı"nda kalmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Değerleme konusu taşınmazlar gelecekte İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinden biri olarak tasarlanan "Kartal Kentsel Dönüşüm Bölgesi"nde konumlanmıştır. ✓ Bölgede geliştirilmesi muhtemelen olan konut ve ticari projeler mevcut olup ilerleyen günlerde bu projelerin daha da artması beklenmektedir.	✓ Kartal Kentsel Dönüşüm Projesine yapılan itirazlar sebebiyle projenin gerçekleşmesi ertelenmektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma analizi ve geliştirme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

- DAP Yap Ağaoğlu ortaklığı, taşınmaza kısmen yakın konumlu, Kartal sahilyolu üzerinde yer alan 64.502 m² alana sahip, Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan, "Konut+Hizmet, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Ticaret Alanı" lejandlarında yer alan arsa ihalesini Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak 1 Milyar, 335 Milyon.-TL+ KDV, Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri'nin %40'ını teklif etmiştir. Buna karşılık olmak üzere 64.502 m² alana sahip arsanın değeri 534.000.000.- TL olarak belirlenmiştir. (8.278.- TL/m², 4.403.-USD/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde kalan, "Ticaret + Konut" lejandında kalan, D-100 Yanyol'a cephe, 74.596 m² alana sahip arsanın 100.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (2.519.- TL/m², 1.340.-USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde kalan, "Ticaret + Konut" lejandında kalan, D-100 Yanyol'a cephe, 6.000 m² alana sahip arsanın 12.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (3.600.- TL/m², 2.000.-USD/m²)

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde kalan, "Ticaret + Konut" lejandında kalan, D-100 Yanyol'a cephe, 3.137 m² alana sahip arsanın 6.274.000 USD bedelle uzun süredir satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (3.600.- TL/m², 2.000.-USD/m²)
- Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi dışında, kaymakamlığa yakın konumlu, "Ticaret + Konut" lejandında kalan, 800 m² net alana sahip arsanın 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (3.125-TL, 1.662.-USD/m²)
- Kartal Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre bölgedeki arsa rayiç bedelinin 407,34 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. (407,34-TL/m², 216,67- USD/m²)
- Kartal Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 2010 yılında, 1213 ada, 49 no'lu parsel için yapılan kamulaştırma bedelinin 950 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. (950-TL/m², 505-USD/m²)
- Kartal Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 2011 yılında, 85 no'lu parsel için yapılan kamulaştırma bedelinin 800 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. (800-TL/m², 425 - USD/m²)
- Konu parseller ile aynı cadde üstünde, aynı yapılaşma koşullarına sahip 8150 ada, 11 no'lu parsel üzerinde bulunan 461 m² alanlı arsa icradan ihale ile 530.150 TL bedelle satılıktır. (1.150-TL/m², 611-USD/m²)
- Kartal Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde yapılan detaylı araştırmalar ve emlakçı görüşmelerine istinaden bölgede yaşanan plan belirsizliğinden dolayı yakın zamanda arsa satışı gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Bölgedeki emlakçılardan alınan bilgilere göre söz konusu bölgede arsaların satışlarının brüt alanlar üzerinden 1.500- 2.000 TL mertebelerinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	64.502	4.403	8.278	DAP Yap Ağaoğlu, Kartal sahilyolu üzerinde konumlu, satılmış arsa
2	74.596	1.340	2.519	Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde, D-100 Yanyol'a cephe, satılık arsa
3	6.000	2.000	3.600	Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde, D-100 Yanyol'a cephe, satılık arsa
4	3.137	2.000	3.600	Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde, D-100 Yanyol'a cephe, satılık arsa
5	800	1.662	3.125	Kentsel Dönüşüm Bölgesi dışında, D-100 Yanyol'a cephe, satılık arsa
6	-	216,67	407	Arsa rayiç değeri
7	-	505	950	Kamulaştırma bedeli
8	-	425	800	Kamulaştırma bedeli
9	461	611	1.150	Aynı cadde üzerinde, icradan satılık arsa
10	-	798 – 1.064	1.500 – 2.000	Brüt alan üzerinden/ Görüş

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Yöntemi**Proje Genel Varsayımları**

- 3194 sayılı kanununun 18. maddesine göre, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi için brüt parsel miktarının %40'ına kadar bedelsiz kesinti yapılabilir. Değerleme konusu taşınmazların daha önce herhangi bir terk işlemi gerçekleştirmediği bilgisi edinilmiş olup, %40 kesinti yapacağı öngörülmektedir.
- Parsellerin imar durumu ortaöğretim alanı olup, arsa değerinin tespiti için parsellerin üzerinde bölgedeki imarlı parsellerin imar durumları araştırılarak; "Ticaret + Konut" alanı için E = 2,00 kabul edilerek emsale dahil inşaat alanı hesaplanmıştır.
- Emsal harici alan katsayısı % 15 olarak kabul edilmiştir.
- Gerçekleştirilecek yatırımda ortalama satış birim fiyatının 2.250 USD/m² olacağı kabul edilmiştir. Bu değer tespitinde bölgedeki benzer projelerin satış fiyatları irdelenmiştir.
- Proje dahilinde 1+1 ve 2+1 daireler inşa edileceği varsayılmıştır.
- 1 araçlık otopark alanı konut için 25 m² olarak hesaplanmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- İndirgeme oranının % 10 olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hasılat paylaşımında arsa maliği için %40 oran çalışılmıştır.
- Tüm bu varsayımlar bölgede yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin maliyetler uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren meydana gelecektir.

Parsel No	Yaklaşık Net Yüzölçümü (m ²)	İmar Durumu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı
87	633	ticaret+ konut	2	1.266,00
88	639	ticaret+ konut	2,00	1.278,00

Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	2.544
Emsal Harici Alan Katsayısı	15%
Brüt Rezidans Alanı (Satılabilir Alan)	2.926
Otopark İhtiyacı (Adet)	55
Araç Başına Ayrılan Otopark İnşaat Alanı (m ²)	25
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 25 m ²)	1.375
Toplam İnşaat Alanı	4.301
Rezidans Ortalama Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	2.250
Satış Fiyatı Yıllara Göre Artış Oranı	5%

İNŞAAT MALİYETLERİ	KAPALI ALAN	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Rezidans Alanı	2.926	600	1.755.360
Otopark Alanı	1.375	250	343.750
Toplam	4.301		2.099.110
Altyapı Maliyeti		9,00%	188.920
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)		3,00%	62.973
ARA TOPLAM:			2.351.003
Proje Genel Giderleri		9,00%	211.590
GENEL TOPLAM:			2.562.593

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	13.06.2013	31.12.2013	31.12.2014	TOPLAM
Oran	0%	0%	100%	100%
Maliyet (USD)	0,00	0	2.562.593	2.562.593

Rezidans Yıllara Göre Nakit Akışı (USD)				
Yıllar	13.06.2013	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Rezidans Satış Oranı (%)	0%	0%	80%	20%
Satılan Residence Adedi			28	7
Satılan Residence Alanı			2.340	585
Rezidans Birim Satış Değeri (USD/m ²)			2.250	2.363
TOPLAM SATIŞ GELİRİ (USD)			5.266.080	1.382.346
İnşaat Maliyetleri (USD)		0	2.562.593	0
Net Gelirler (USD)	0	0	2.703.487	1.382.346
Arsa Sahibi Gelirleri (USD)	0	0	2.106.432	552.938
Müteahhit Gelirleri (USD)	-1	0	597.055	829.408

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,79%	4,79%	4,79%
Risk Primi	4,71%	5,21%	5,71%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Proje Toplamı Net Bugünkü Değer (USD)	3.445.270	3.416.066	3.387.256
Proje Toplamı Net Bugünkü Değer (TL)	6.477.107	6.422.204	6.368.041

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

Arsa Değeri (USD)	2.250.631
Müteahhit Geliri (USD)	1.165.434
Net Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	1.769
Net Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	3.185
Brüt Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	1.062
Brüt Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	1.911

RAPOR NO: 2013A498

RAPOR TARİHİ: 13.06.2013

*GİZLİDİR

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Taşınmazların değer takdiri 1/1000 ölçekli plan kapsamında bulunduğu lejand, Kartal kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki arsa değerlerine yaptığı etki, taşınmazların emsallerine göre avantaj ve dezavantajları, kentsel dönüşüm bölgesindeki belirsizlik, göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazların büyüklüğü, Fahri Korutürk Caddesi'ne cephe olması, D-100 Karayolu'na yakınlığı, sahile doğru olan eğimden dolayı taşınmazların önünün çok fazla kapanmayacak olması ve taşınmazların hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri ve ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak brüt m² birim fiyat olarak 87 ve 88 no'lu parsel için **1.850 TL** takdir edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ

Ada No	Parsel No	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)
1094	87	1.055,00	1.850,00	1.951.750	1.038.165
1094	88	1.065,00	1.850,00	1.970.250	1.048.005
TOPLAM DEĞER				3.922.000	2.086.170
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				3.922.000	2.086.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme kapsamında Kartal S-13 Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde yer alan "Tarla" vasıflı 87 ve 88 parsel no'lu taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu parsel için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

Değerlemeye konu parsellerin terk miktarı, imar durumları ve proje geliştirme potansiyelleri ile Kartal Bölgesi gelişimi değerlendirilmiş olup parsellerin değer takdirinde gerek bölgedeki arsa fiyatları gerekse proje geliştirilmesi durumundaki potansiyeli ortaya konularak **1.850 TL/m²** birim değer brüt parseller için nihani sonuç olarak takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri takdir edilmemiş olup, parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

RAPOR NO: 2013A498

RAPOR TARİHİ: 13.06.2013

*GİZLİDİR

İstanbul (Merkez) 0212 334 50 54	Ankara (Şube) 0312 441 75 22	İzmir (Şube) 0232 463 12 00
Adana (Şube) 0322 459 59 80	Antalya (Şube) 0242 322 20 90	Bursa (Şube) 0224 225 40 30

www.tskgd.com.tr

BÖLÜM 8**SONUÇ**

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

13.06.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN YASAL DURUMA GÖRE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

3.922.000.-TL

(Üçmilyondokuzyüzyirmiikibin.-Türk Lirası)

2.086.000.-USD

(İkimilyonseksenaltıbin.- Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 1,88TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Birol KALE Değerleme Uzmanı	Duygu BİRCAN Değerleme Uzmanı	Selçuk SUIÇMEZ Yönetmen – Değerleme Uzmanı	Özge AKLAR Yönetici – Değerleme Uzmanı
---------------------------------------	---	--	--

RAPOR NO: 2013A498

RAPOR TARİHİ: 13.06.2013

*GİZLİDİR

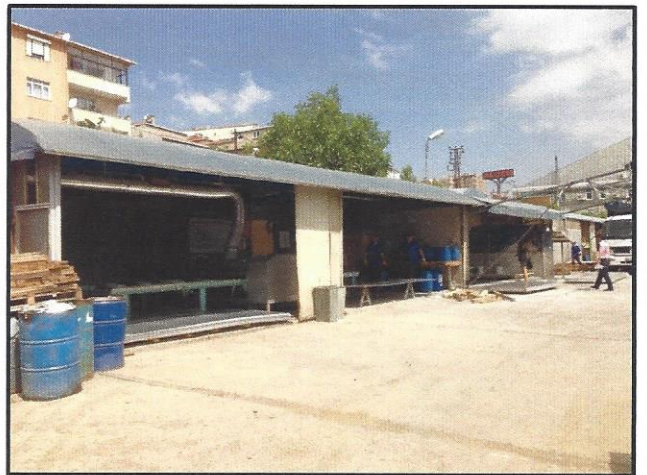
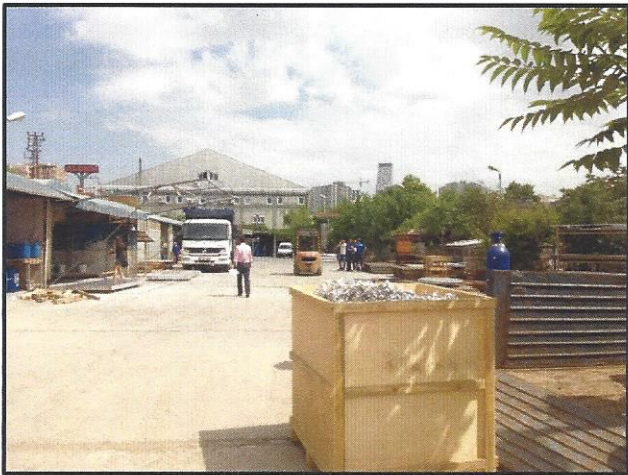
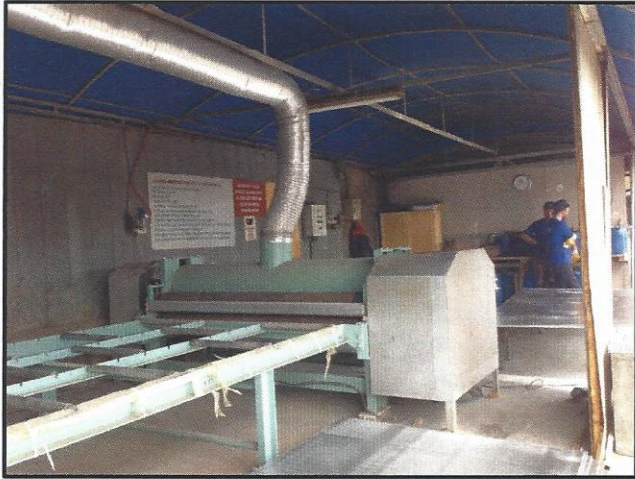
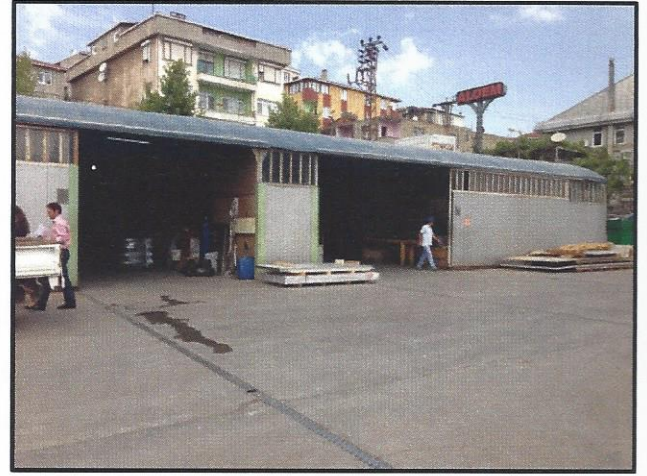
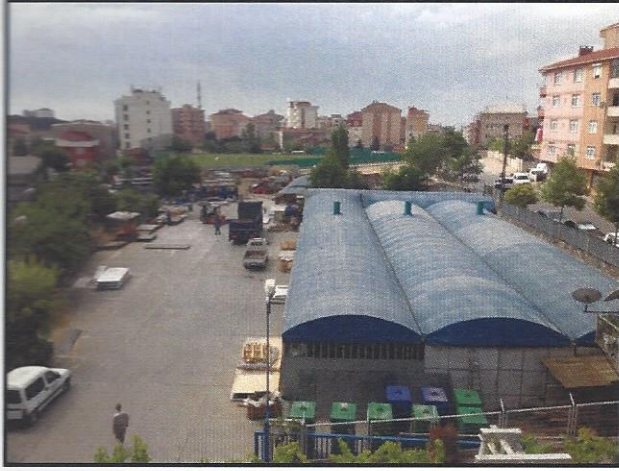
BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Fotoğraflar
2	Özgeçmişler



İstanbul (Merkez)
0212 334 50 54
Adana (Şube)
0322 459 59 80

Ankara (Şube)
0312 441 75 22
Antalya (Şube)
0242 322 20 90

İzmir (Şube)
0232 463 12 00
Bursa (Şube)
0224 225 40 30

Adı ve Soyadı	Biröl KALE								
Doğum Yeri, Tarihi	Mersin, 12.05.1986								
Mesleği	İnşaat Mühendisi								
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı								
Eğitim Durumu	Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü (2004-2013) , Lisans Bozyazı Yabancı Dil Ağırlıklı Lisesi (2002-2004), Lise Gazipaşa Yabancı Dil Ağırlıklı Lisesi (2000-2002), Lise								
İş Tecrübesi	<table><tr><td>05.2013-Halen</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>07.2012-02.2013</td><td>Ferko İzolasyon İnşaat Ltd. Şti. / Teknik Ofis – Saha Süpervisor</td></tr><tr><td>06.2011-06.2012</td><td>Muna Gıda İnşaat Ltd. Şti. / İşletme Yöneticiliği</td></tr><tr><td>03.2010-06.2011</td><td>SumoCat Hostel-Galata / Turizm İşletmeciliği</td></tr></table>	05.2013-Halen	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	07.2012-02.2013	Ferko İzolasyon İnşaat Ltd. Şti. / Teknik Ofis – Saha Süpervisor	06.2011-06.2012	Muna Gıda İnşaat Ltd. Şti. / İşletme Yöneticiliği	03.2010-06.2011	SumoCat Hostel-Galata / Turizm İşletmeciliği
05.2013-Halen	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı								
07.2012-02.2013	Ferko İzolasyon İnşaat Ltd. Şti. / Teknik Ofis – Saha Süpervisor								
06.2011-06.2012	Muna Gıda İnşaat Ltd. Şti. / İşletme Yöneticiliği								
03.2010-06.2011	SumoCat Hostel-Galata / Turizm İşletmeciliği								
Seminer ve Kurslar	• Primavera 6, Mimtek Eğitim Kurumları (2011) • Diksiyon, T.C. Milli Eğitim Bakanlığı (2011) • Para Yönetimi, Devlet Planlama Teşkilatı-VISA Europe (2009) • Tünel Mühendisliği, Yapı Merkezi-YTÜ (2009)								
Yabancı Dil	• İngilizce (İleri Düzey) • İspanyolca (Başlangıç)								

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Duygu BİRCAN
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 01.01.1990
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2008-2012) , Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Yabancı Diller Yüksek Okulu (2007-2008), İngilizce Hazırlık Samsun Anadolu Lisesi (2004-2007), Lise 23 Nisan İlköğretim Okulu (1996-2004) İlköğretim
Çalışmalar/Projeler	
İş Tecrübesi	Haziran 2011-Ocak 2012- Teknoden Yapı Denetim Danışmanlık Ltd. Ş. - Stajyer Mart 2012-Ekim 2012- İnfotech Bilişim ve İletişim Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. – CBS Veri Üretim Teknikeri Ekim 2012- TSKB Gayrimenkul Değerleme A. Ş.- Değerleme Uzmanı
Seminer ve Kurslar	• Autocad, Netcad, Arcgis, Microsoft Office Eğitimleri, Bilişim Eğitim Merkezi, 2011 • İspanyolca Kursu, Kadıköy Halk Eğitim Merkezi, (2008)
Dernek Üyeliği	• İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası • Yıldız Teknik Üniversitesi İşletme Klubü Üyeliği (2007-2011) • Yıldız Teknik Üniversitesi Dans Klubü Üyeliği (2007-2012), 2010 yılında klüp başkanlığı
Yabancı Dil	• İngilizce • İspanyolca

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Selçuk SUIÇMEZ
Doğum Yeri, Tarihi	Antakya, 31.01.1982
Mesleği	İnşaat Mühendisi
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği (Lisans) 2000-2005
Çalışmalar/Projeler	• Alışveriş merkezi, konut, residence, otel, ofis, marina, liman ve tersane gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerlendirme ve fizibilite çalışmaları, • Çeşitli projelerin kesin hesaplarının hazırlanması, • Yaklaşık maliyet hesapları • Hakediş çalışmaları • Keşif, mukayeseli keşif, metraj hesaplamaları. • Şantiye nakit akış çalışmaları, • Fiyat analizleri
İş Tecrübesi	7 Yıl 2010 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetmen 2009 – 2009 ÖZTAS-NUHOĞLU Ortaklığı – Ataköy Spor Kompleksi şantiye mobilizasyonu - Şantiye Şefi 2008 - 2009 ÖZTAS-NUHOĞLU Ortaklığı - Fatih Spor Kompleksi tamamlanması, teslimi - Şantiye Şefi 2005 - 2008 ÖZTAS-NUHOĞLU Ortaklığı - Florya Akvayrum İnşaatı tamamlanması, teslimi - Teknik Ofis Mühendisi
Seminer ve Kurslar	
Yabancı Dil	İngilizce
Lisans/Yeterlilikler	

Adı ve Soyadı
Doğum Yeri, Tarihi
Mesleği
Pozisyon
Eğitim Durumu

Özge AKLAR
İstanbul, 19.01.1980
Şehir ve Bölge Plancısı
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı Yönetici
Lisans : Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama (2002)
Lise : Özel Kültür Fen Lisesi (1997)
İlköğrenim : Özel Kültür Koleji (1991)

Çalışmalar/Projeler

- Banka teminatına alınmak üzere, kredilendirme sürecinde, çeşitli gayrimenkul değerleme firmalarına hazırlatılan ekspertiz raporlarının incelenmesi ve uygunluk verilmesi (Eurobank Tekfen)
 - Arsa-arazi, konut, iş merkezi, turistik tesisler, fabrika ve diğer üretim tesisleri, alışveriş merkezleri, depolama alanları, limanlar vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarını hazırlanması, (TSKB)
 - Konut, Alışveriş Merkezleri, Otel, Ofis ve Hastane gibi gayrimenkul yatırım projelerinin değerlendirme ve fizibilite çalışmaları, (TSKB)
 - En etkin ve verimli kullanım analizi, (TSKB)
 - Banka ve Kurum teminatlarının ekspertiz raporlarının hazırlanması. (TSKB)
 - Sektörel araştırma raporları ve makaleler hazırlanması.. (TSKB)
 - Uluslararası ölçekte düzenlenen yapı fuarları için yurtiçi ve yurtdışı müşteri portföyü oluşturulması (YEM)
 - Yurtdışı acentelerinin takibi, acentelerin katılımını sağlayacağı firmaların ve ziyaretçinin organizasyonu (YEM)
 - Müşteri portföyünün fuara katılımına yönelik satış ve pazarlama çalışmaları (YEM)
 - Sözleşme ve teknik hizmetlerin takibi (YEM)
 - Katılımcı firmaların fuar alanına sözleşme koşullarına uygun biçimde yerleşmesinin sağlanması (YEM)
 - Konut satışına yönelik portföy oluşturulması (TEPE İNŞAAT)
 - Portföye gerekli tanıtımın ve bilgilendirmenin yapılması (TEPE İNŞAAT)
 - Ürünü en iyi şekilde tanıtarak potansiyel müşterinin müşteriye dönüştürülmesi (TEPE İNŞAAT)
 - Şile Bölgesine ait Bölge ve alt ölçekte planlama çalışmaları (SER-ART MİMARLIK)
- 10 yıl

İş Tecrübesi

- 06.2012 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı Yönetici
Lisanslı Değerleme Uzmanı
- 10.2010 - 05.2012 Eurobank Tekfen Gayrimenkul Değerleme Yöneticisi
- 10.2008 - 08.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı
03. 2007-10.2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- 05.2003- 03.2007 YAPI - ENDÜSTRİ MERKEZİ - Müşteri Temsilcisi
- 02.2002 - 08.2002 TEPE İNŞAAT (PERA KONAKLARI) - Gayrimenkul Danışmanı
- 01.2000- 04. 2002 SER-ART MİMARLIK - Şehir Plancısı (Part Time)

Üyelikler

- Özel Kültür Fen Lisesi Mezunlar Derneği üyeliği,
- Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği üyeliği,
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

Seminer ve Kurslar

- Autocad Eğitimi
- Mekansal Diyalektikler Atölyesi
- Lidebir Sohbet Toplantısı - Sınırlı Ayni Hakların Gayrimenkul Değerine Etkisi
- Lidebir Eğitimi - Şehir Planlama ve Plan Okuma
- Lidebir Eğitimi - Değerlemeye Giriş Eğitim Programı
- Gayrimenkul Değerleme Esasları
- Lidebir Eğitimi -Temel Yapı ve Malzeme Bilgisi
- Mortgage Uygulamaları ve Türkiye
- Lidebir Eğitimi - Değerleme Uzmanlığı Uygulamaları İçin Temel Finans Bilgisi Finans Matematiği

Yabancı Dil

İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.