

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – KARTAL – YUKARI  
(G22A14B2B Pafta, 2274 Ada, 400 Parsel)  
ARSA DEĞERLEMESİ



HAZIRLAYAN



## ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 ATAŞEHİR/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 575 70 14 – 44 Faks: +90 (216) 575 61 90 E-posta:

[ace@acedd.com.tr](mailto:ace@acedd.com.tr)

[www.acedd.com.tr](http://www.acedd.com.tr)



## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.2. Rapor Türü .....	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar .....	4
1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı .....	4
1.4. Değerleme Tarihi .....	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası .....	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı .....	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri .....	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar .....	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	6
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler .....	8
3.3. Gayrimenkul Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	8
3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş .....	9
3.5. Gayrimenkulün İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	9
3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler:.....	9
3.7. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş .....	9
3.8. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi) .....	9
3.9. Degerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı, Adresi..	9
4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	10
4.2. Gayrimenkul Piyasaları .....	11
4.3. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi.....	12
4.4. Gayrimenkulün Teknik ve Fiziksel Özellikleri .....	13
4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	14
4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar .....	14



4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	14
4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri .....	14
4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı .....	14
4.8.2. Değer Standartları (Esasları) .....	15
4.8.3. Piyasa Değeri .....	15
4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	15
4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	15
4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı .....	16
4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı .....	16
4.9. Piyasa verilerine göre Emsal/Maliyet Yaklaşımı .....	16
4.10. Gelir Yaklaşımı İle Konut / Ticaret Projeksiyonu'nun Uygulanması.....	17
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	17
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması.....	17
5.2. Gayrimenkulün Yasal Durumu ile ilgili görüş .....	17
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş .....	17
6. SONUÇ .....	18
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	18
6.2. Nihai değer takdiri .....	18
7. EKLER .....	18



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

03.12.2014 - 2014/0006

### 1.2. Rapor Türü

TTA GAYRİMENKUL A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNDEKİ ARSA VASIFLI 1 ADET TAŞINMAZ'IN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ ADİL PİYASA DEĞERİNİN TAKDİRİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

### 1.3. Raporu Hazırlayanlar

#### 1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

**MUSTAFA HACISALİHOĞLU**

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat  
SPK LİSANS NO: 400274

**MEHMET CEM ÇAKIR**

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.  
SPK LİSANS NO: 402693

**HAKAN MERT DURGUN**

Değerleme Uzmanı, Şehir ve Bölge Pl.  
SPK LİSANS NO: 403027

### 1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu olan gayrimenkul için 27.11.2014 tarihinde değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

26.11.2014 Tarih ve 2014/53 sayılı Dayanak Sözleşmesi.

### 1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2011 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde arsa vasıflı 1 adet taşınmazın adil piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Şirket Bilgileri

ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 08.08.2008 Tarih ve 21/892 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

<b>Ünvan</b>	: ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Merkez</b>	: Kadıköy, İstanbul
<b>Adres</b>	: Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 Ataşehir/İstanbul
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 10.05.2007
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 14.06.2007
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 628768
<b>Sermayesi</b>	: 300.000,00 TL
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No</b>	: Kozyatağı Vergi Dairesi / 0040485622
<b>Faaliyet konusu</b>	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

### 2.2. Müşteri Bilgileri

<b>Müşteri Ünvanı</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
<b>Müşteri Adresi</b>	: İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10 – 11 Levent Beşiktaş/İstanbul
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	Tel: 0212 325 23 50 Fax: 212 325 23 80
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 06.08.1999
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No</b>	: Büyük Mükellefler V.D. - / 4810137715
<b>Kayıtlı Sermaye Tavanı</b>	2.000.000.000.-TL
<b>Ödenmiş Sermayesi</b>	630.000.000.-TL
<b>Faaliyet Konusu</b>	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
<b>Portföyünde Yer Alan Bazı Gayrimenkuller</b>	: İş Kuleleri, Kanyon Avm, Taksim Ofis, Çınarlı Bahçe, Ege Perla, Tutom

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Müşteri, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 2274 ada, 400 parsel numaralı mülkiyetinin tamamı TTA GAYRİMENKUL A.Ş. adına kayıtlı 1 adet arsa vasıflı taşınmazın piyasa rayiç değerini talep etmiş olup, herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanınca elde edilebilenlerle sınırlıdır.
- Analizler ve sonuçlar belirtilen varsayım ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun içeriğine bağlı değildir.
- Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmıştır.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim ve yeterlilik şartlarına haizdir.

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu



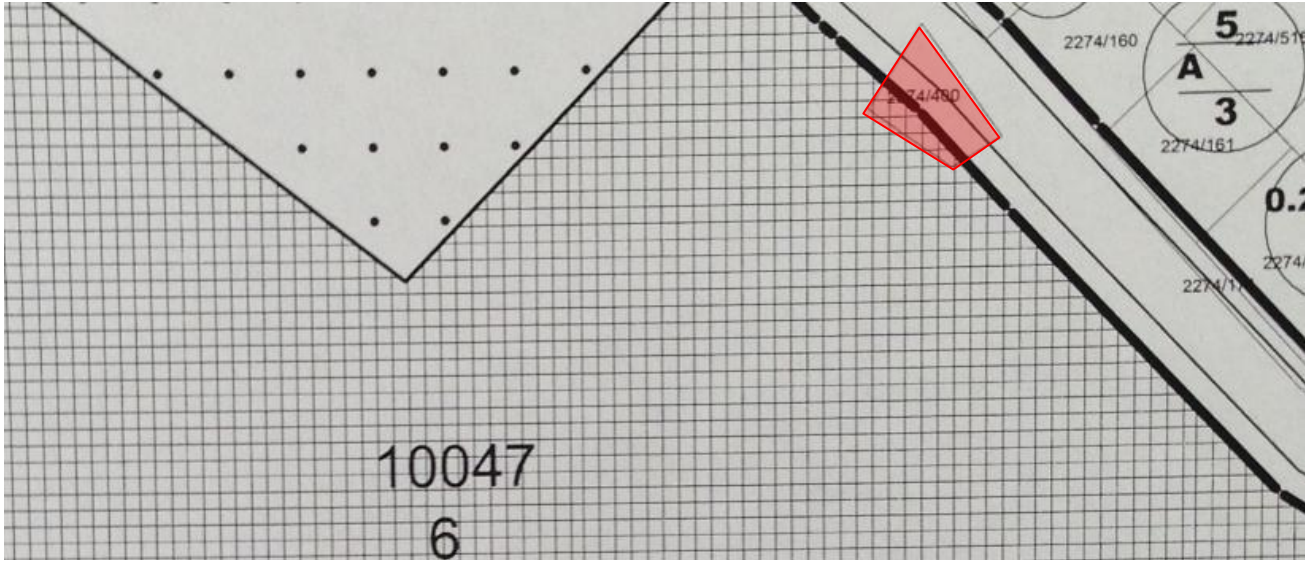
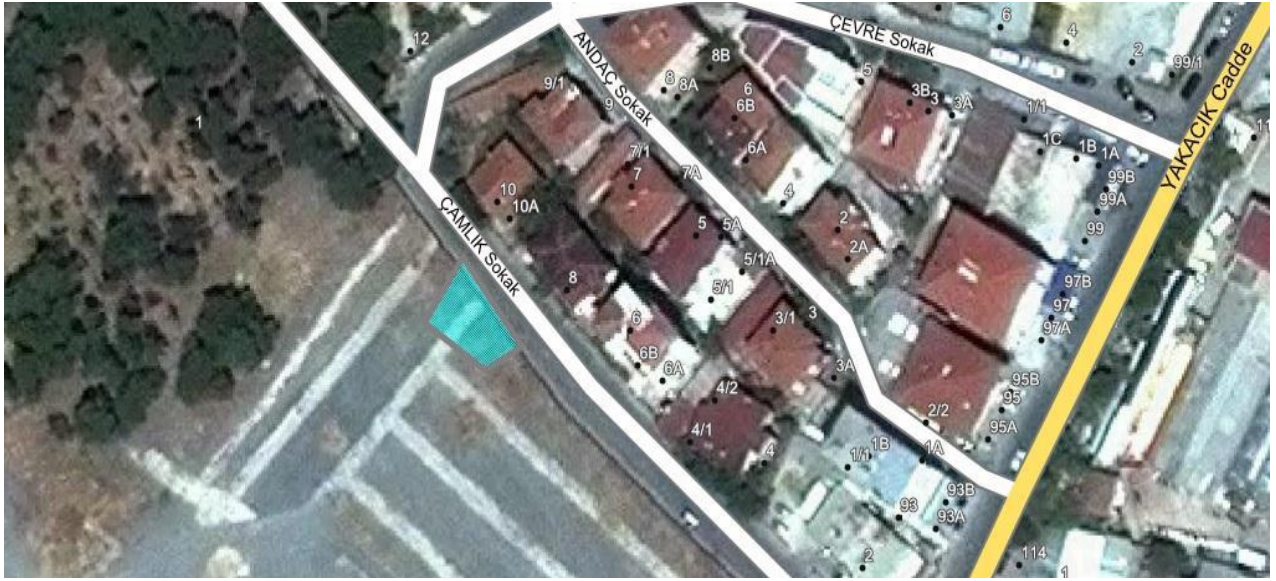
Gayrimenkulün bulunduğu bölge Kartal ilçesi Karlıktepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde genel olarak konut amaçlı kullanılan yapılar, kısmen hizmet türü, kısmen küçük sanayi türü yapılaşmalar yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkul Çamlık Sokak'a cepheli boş parsel konumunda olup, eski oto pazarı olarak bilinen 10047 ada 6 nolu parsel ile iç içe olacak şekilde etrafı saç malzeme ile çevrili vaziyettedir.

**KARTAL 2274 ADA 400 PARSEL**

Taşınmaza yakın konumda Siemens Kartal Yerleşkesi, Eski Kartal Açık Oto Pazarı, Ece Sokak Parkı ve Çavuşoğlu Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Parsel Yakacık Caddesi ile irtibatlı Çamlık Sokak'a cepheli olup, D-100 Karayolu ve Kartal Köprüsüne yaklaşık 1,5 km mesafededir. Parsel altyapısı tamamlanmış bir çevre teşekkülüne sahiptir.

**TAŞINMAZIN ÖNEMLİ MERKEZLERE YAKLAŞIK MESAFESİ**

D-100 karayolu	1,6 km	Kartal İlçe Merkezi	1,6 km
Boğaziçi köprüsü	22 km	Kadıköy	13 km
FSM köprüsü	32 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	16 km



### 3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı üzerinden 03.02.2014 gün 14:53 itibari ile TAKBİS belgesi alınmış ve Sicil incelemesi bu belge üzerinden yapılmıştır. (Bkz. Rapor Eki)

Tespit edilen tescil kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

2274 ADA 400 PARSEL TAPU TESCİL BİLGİLERİ			
İLİ	İstanbul	NİTELİĞİ	ARSA
İLÇESİ	Kartal	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	170,00
MAHALLESİ	Yukarı	TAPU TARİHİ	17.06.2014
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	12511
KÖYÜ	-	CİLT NO	81
SOKAĞI	-	SAHİFE NO	7912
MEVKİİ	Hotmantepe Yakacak Yolu	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ARSA
PAFTA NO	G22A14B2B		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
ADA NO	2274		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
PARSEL NO	400		<input type="checkbox"/> CİNS TAHSİSLİ
MALİK	TTA GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		

### 3.3. Gayrimenkul Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı üzerinden 03.02.2014 gün 14:53 itibari ile TAKBİS belgesi alınmış ve Sicil incelemesi bu belge üzerinden yapılmıştır. (Bkz. Rapor Eki)

**Beyan:** İş bu parsel Trafo yeri olarak ayrılmıştır. 30.03.1984 tarih ve 884 yev.

**Beyan: Kullanım Amacı:** - 17.06.2014 tarih ve 12511 yev.

Kayıtları yer almak la birlikte; Tapu Kütüğü üzerinde yapılan incelemede Son 3 yıllık süreçte;

17.06.2014 tarih 12511 yevmiye ile taşınmazın mülkiyeti Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. 'den 4046 sayılı yasa (Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun) kapsamında TTA Gayrimenkul A.Ş.'ye geçtiği görülmüştür.





### 3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın **ARSALAR** başlığı altında portföye alınmasında **tapu bilgileri** açısından bir sakınca görülmemiştir.

### 3.5. Gayrimenkulün İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeler sonunda değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli 19.04.2013 onay tarihli “E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında kaldığı ve bu plana göre; 170,00 m2 toplam yüzölçümlü arsa vasıflı parselin 115,54 m2 ‘lik kısmının yol alanında, 54,46 m2’lik kısmının ise “Konut + Ticaret alanı Blok nizam Konut+Ticaret alanında, Hmaks: 5 kat (15.50 m) ön bahçe:5m., yan bahçe: 3m., TAKS: 0,20, KAKS: 2,00 (Bkz. Plan Notu) yapılaşma şartlarında bulunduğu tespit edilmiştir.

İmar plan şartları ve notları gereği tek başına yapılaşması mümkün olmayan taşınmazın güneyinde yer alan ve mülkiyetinin tamamı İŞGYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 36.724,88 m2 alanlı 10047 ada 6 parsel ile tevhit edilmesi gerekmektedir.

### 3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler:

Değerleme konusu G22A14B2B pafta, 2274 ada, 400 parsel 19.04.2013 t.t.li E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Bu plan ile parselin 54,46 m2’lik kısmı “Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı” ndayken “Konut+Ticaret Alanı” olarak fonksiyonlandırılmış, 115,54 m2 ‘lik kısmı ise eski ve güncel planda “Yol” olarak ayrılmıştır.

### 3.7. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın **ARSALAR** başlığı altında portföye alınmasında **İmar Bilgileri** açısından bir sakınca görülmemiştir.

### 3.8. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)

Değerlemeye konu taşınmazın büyüklüğü ve geometrisinin güncel plan ve plan notları itibariyle yapılaşmaya elverişsiz olması nedeniyle herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Tevhit zorunluluğunun bulunduğu 10047 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen Projenin ise gerekli tüm izinleri alınmıştır.

### 3.9. Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı, Adresi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

## 4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2014 Finansal İstikrar Raporunda;

Son Finansal İstikrar Raporu'nun yayımlandığı 2013 yılı Kasım ayından bu yana, Fed'in para politikasında yaşanan normalleşme süreci gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik sermaye akımlarını olumsuz etkilemeye devam etmiş, söz konusu ülke merkez bankaları finansal piyasalarda istikrarı sağlamak amacıyla para politikalarında sıkılaşılmaya gitmiştir. Bu çerçevede, ülkemize yönelik sermaye akımlarında da zayıflama gözlenmiş, ülkeye özgü belirsizliklerin de etkisiyle döviz kurları ve finansal piyasalardaki oynaklık artmıştır. Enflasyon görünümündeki nispi bozulmayı dikkate alan TCMB, 2014 yılı Ocak ayında para politikasında güçlü ve önden yüklemeli bir sıkılaştırmaya gitmiştir.

TCMB'nin temkinli duruşu, tüketici kredilerine yönelik makro ihtiyati tedbirlerin etkili olması, ulusal ekonomiye ilişkin belirsizliklerin nispeten azalması ve uluslararası piyasalardaki risk iştahının bir miktar toparlanması sayesinde finansal istikrara ilişkin endişeler yakın zamanda önemli ölçüde azalmıştır. Nitekim, 2012 yılı son çeyreği ve 2013 yılı ilk çeyreğinde sermaye akımlarının güçlü seyretmesinin etkisiyle finansal istikrara dair riskleri dengelemek amacıyla bir yandan kısa vadeli faiz oranları düşürülürken, diğer yandan döviz rezervlerini artırıcı yonde makro ihtiyati tedbirlere devam edilmiştir. Bu çerçevede kısa vadeli faizler kademeli olarak indirilerek küresel faiz oranları ile daha uyumlu hale getirilmiştir.

Ülkemizdeki finans dışı kesimin varlık ve yükümlülükleri, finansal istikrarın görünümüne olumlu katkı yapacak şekilde gelişmektedir. Faizlerin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ve kredi vadelerinin uzaması ile geçtiğimiz yıllarda artan hanehalkı borçluluğu, alınan makro-ihtiyati tedbirlerin de katkısıyla yakın zamanda daha makul bir eğilim izlemeye başlamıştır. Bu çerçevede özellikle bireysel kredi kartları ve taşıt kredilerindeki yavaşlama dikkat çekmektedir.

Reel sektör yükümlülüklerinde Türk lirasındaki değer kaybına bağlı artış yaşanmış olsa da, gerek TL gerekse YP firma kredilerinin yıllık artış oranları sürdürülebilirlik açısından makul düzeylere ulaşmıştır. Yurt dışı finansal yükümlülüklerin yurt içi yükümlülüklerle kıyasla sınırlı miktarda olması, uzun vadeli yapısı ve olumlu dış borç yenileme oranı reel sektörün finansal görünümünü güçlendirmektedir.

2013 yılının ikinci yarısında finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmanın son dönemde azalması ve 2014 yılının ikinci çeyreğinin başından itibaren kur ve faiz oranlarının yeniden gerilemeye başlaması da kredi riski görünümüne olumlu katkı yapmaktadır.

Bireysel kredi skoru ve bireysel borçluluk endeksi incelendiğinde bireylerin mali yükümlülüklerini karşılamakta önemli sorunlar yaşamadıkları görülmektedir. Bireylerin kredi yükümlülüklerini yerine getirme performanslarını öngörmek amacıyla kullanılan bireysel kredi skorunda 2013 yılının ikinci çeyreğinde görülmeye başlanan iyileşme ilerleyen dönemlerde de sürmüştür. Bireysel borçluluk endeksinde önceki dönemlerde ödeme güçlüğü belirtisi göstermeyen ancak ödeme gücünü aşan bir borç yükü altına girme eğiliminde olan kişiler analiz edilmektedir.

Bireysel borçluluk endeksi incelendiğinde, en düşük dört risk grubunda yer alan bireylerin risk yüzdeleri toplamında 2013 yılı Ekim ayına kıyasla önemli bir değişim görülmemekte olup, olumlu görünüm korunmaktadır.

#### 4.2. Gayrimenkul Piyasaları

Son 5 yıldan bu yana gelişmiş ekonomilerdeki gerileme ve getirilerdeki düşüşler, bu ülkelerdeki yatırımcıları geliştirmekte olan ülkelere yöneltilmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm ve mütakabiliyete ilişkin hukuki düzenlemelerle birlikte altyapının iyileştirilip geliştirilmesine bağlı olarak yatırımcıların Türkiye gayrimenkul piyasasına ilgi ve yönelimleri artmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun İnşaat sektörü ile ilgili son beş yıla ait Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgelerine ait verileri aşağıda sunulmuştur.

#### *Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı<sup>I</sup>*

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı ( m2)
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	123 665 521
2012	158 209 271
2013	175 159 081
2014 (2.Çeyrek Sonu)*	112 617 603

#### *Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı<sup>II</sup>*

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı ( m2)
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	105 650 512
2012	106 746 058
2013	137 402 564
2014 (2.Çeyrek Sonu)*	82 851 043

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) Türkiyede sadece konut satışlarına ilişkin son 5 yıllık verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. <sup>III</sup>

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621

<sup>I</sup> TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

<sup>II</sup> TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

<sup>III</sup> TÜİK illere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği



2013	-	-	<b>1.157.190</b>
2014 (2.Çeyrek Sonu)	-	-	<b>524.776</b>

Global ekonomideki daralmayla birlikte 2014 yılının 2. Çeyreği sonundaki konut satış rakamları baz alındığında 2013 yılı genel satış toplamının altında kalabileceği ancak son 5 yıllık süreç irdelendiğinde genel itibariyle istikrarın devam ettiği görülmüştür.

### 4.3. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında 41° K, 29° D Coğrafi koordinatlar üzerinde, Marmara ve Karadenize kıyısı olan, İstanbul Boğazının ayırdığı Avrupa ve Asya Kıtaları üzerinde kurulu tarihi ve kültürel yapısı, 130 Milyar Doları aşkın GSYİH ile Dünya ekonomilerine yön veren stratejik öneme sahip mega bir kenttir. Doğusunda Kocaeli ve batısında Tekirdağ illeri ile komşu, her iki kıtaya ulaşımın sağlandığı ana arterlerin odağı konumundadır.

2013 Yılı verilerine göre Nüfusu 14.160.467 e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 76.667.864 olan ülke nüfusunun %18,46 sını ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır. TÜİK tarafından, İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır.

Doğal ve tarihi güzellikleri ,sanayi ve ticaret merkezi olması özellikleri yanında uluslar arası finans merkezi olma yolunda her türlü teknik altyapı eksikliklerini hızla tamamlamaktadır.

Nüfusu sürekli artan İstanbul İli çevresinde bulunan illerle etkileşim içerisinde dir. Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan İl idari taksimata göre 39 İlçeye ayrılmıştır.

#### KARTAL İLÇESİ

Kartal ilçesi İstanbul' un Anadolu Yakasında yer almaktadır. Güneyde Marmara Denizi; batıda Maltepe; doğuda Pendik; kuzeyde Sultanbeyli ve Sancaktepe İlçeleri ile komşudur. Kartal; Anadolu Yakası nüfusunun %9' luk kısmını, İstanbul genelinin %3,2' sini oluşturmaktadır. 2013 yılı verilerine göre nüfusu 447.110 kişidir. 1947 yılında endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1973'te, Haydarpaşa- Gebze banliyö tren hattının açılması, Otoyol bağlantıları ve sahil yolu ile birlikte arttırılan ulaşım ağları ve son olarak açılan Kadıköy-Kartal Metro hattı İlçe'yi ilgi ve cazibe bölgesi haline getirmiştir.



## ULAŞIM

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. İstanbul'da bulunan iki havalimanından biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı Kartal ilçesine yakın konumdadır. 2013 yılı başında faaliyete geçen Kartal-Kadıköy metro hattı ile bölgenin kent merkezi ile arasındaki bağ iyice kuvvetlenmiştir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

## JEOLOJİ

Kuzey Anadolu Fayına yakın konumdaki İlçe 1.Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.

### 4.4. Gayrimenkulün Teknik ve Fiziksel Özellikleri

- Taşınmaz geometrik olarak yamuk şekline yakın formdadır.
- Taşınmazın tamamı hali hazırda boş arsa vasfında olup üzerinde değerine etki edecek nitelikte bir yapı veya muhdesat bulunmamaktadır.
- Taşınmaz halihazırda tevhit zorunluluğu bulunan 10047 ada 6 parselle bütünleşik vaziyette olup yol cephesi beton direkli fens teli ve sac ile ihata edilmiştir.
- Parsel az eğimli bir topografyaya sahiptir.
- Zemin kısmen asfalt kısmen mıcır/stabilize ile kaplıdır.
- Bölgede teknik altyapı hizmetleri tamamlanmıştır.

#### 4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

##### Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunması
- Tevhit zorunluluğunun bulunması
- Büyük bir kısmının yol alanında bulunması

##### Değerlemede olumlu faktörler;

- Merkezi konumu,
- Ulaşım ağlarına yakın olması,
- Hızla gelişen bir bölgede yer alması,
- 10047 ada 6 parselde marka projenin realize edilmesi

#### 4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4.7. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

İmar planlarında belirlenen şartlar çerçevesinde en uygun ve en verimli kullanım şeklinin 10047 ada 6 parsel ile tevhit edilerek kullanım fonksiyonuna uygun olarak Konut + Ticaret fonksiyonlu karma kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri

##### 4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) gözönünde tutularak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konulan Seri VIII.,No.35 Sayılı Tebliğ ile,Gayrimenkul Değerlemesi,"Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir" şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda değerlemenin amacı, açık ve şeffaf piyasalarda bulunan bir varlığın istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibariyle en olası değerinin bulunmasıdır.

#### 4.8.2. Değer Standartları (Esasları)

Uluslararası Değerleme Standartlarında değer esasları üçe ayrılarak tanımlanmış bulunmaktadır. Bu ayrıma göre;

Piyasa değeri esası, Açık ve şeffaf piyasalarda satışta bulunan bir varlığın, istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibarıyla en olası değeri,

Yatırım değeri ve özel değer esası, Piyasanın tüm oyuncuları için değil ancak belirli bir şahıs veya grup için geçerli olan değer,

Adil değer esası, Konu varlık piyasada satışa çıkartılmamış olsa bile, bu varlığın bilgili, istekli iki taraf arasında, her iki tarafın da yararına olarak mutabık kalınabilecek makul değeri,

Olarak tanımlanmaktadır.

Bu tanımlar ve ayırım dışında Sinerji değeri olarak ifade edilen, birden fazla varlığın birleştirilmesi ile bu varlıkların toplam değerlerinden fazla bir değere ulaşılmasını sağlayan ve değer esaslarında tanımlanan değerleri arttıran ek bir tanımdan da söz edilmektedir.

#### 4.8.3. Piyasa Değeri

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

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, yeterli sayıda satış verisine dayanan ve çalışmalar sonucu oluşan bir kavramdır.

#### 4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarıyla değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirme yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır.

#### 4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yapılmış gayrimenkuller için piyasadan yeterli veri toplanamadığı ve/veya söz konusu gayrimenkulün benzersiz özellikleri nedeniyle piyasada mevcut gayrimenkullerle karşılaştırılmadığı hallerde uygulanır. Maliyet yaklaşımı ekonomik bir kavram olan ikame prensibine dayanır, buna göre yapılmış bir gayrimenkulün piyasada işlem göreceği en yüksek değer söz konusu mülk ile eşit kullanım ve fayda özelliklerine sahip yeni bir gayrimenkulün arsa dahil yeniden üretim maliyetinden fazla olamaz.

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 kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıyı gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### 4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

#### 4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımının kullanılması uygun görülmüştür.

#### 4.9. Piyasa verilerine göre Emsal/Maliyet Yaklaşımı

Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen arsa vasıflı taşınmazlar araştırılmıştır. Gayrimenkullerin pazarlama değerleri bölgedeki emlak uzmanları ile yapılan görüş alışverişisi sonucu tespit edilmiş ve gerçekçi satış değeri analizi yapılmıştır.

KONUT + TİCARET FONKSİYONLU ARSA EMSALLERİ				
İlgili Kişi	Ümit Akbulak UGS Gayrimenkul	Zeki Başar Century 21	Neva Gayrimenkul	Neva Gayrimenkul
İrtibat Telefonu	0 532 172 49 50	0 532 434 32 31	0 533 417 06 84	0 533 417 06 84
Kullanım Alanı(m <sup>2</sup> )	255	2.549	588	1.380
Satış Fiyatı	1.000.000-TL	6.000.000-Ş	2.050.000-TL	3.000.000-Ş
m2 Birim Fiyatı	3.921-TL/m2	2.353-Ş	3.486-TL/m2	2.173-Ş
Gerçekçi Satış Fiyatı	950.000-TL	5.500.000-Ş	2.000.000-TL	2.750.000-Ş
<b>Gerçekçi Birim Fiyatı</b>	<b>3.725-TL/m2</b>	<b>2.157-Ş</b>	<b>3.401-TL/m2</b>	<b>1.992-Ş/m2</b>
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif satılık
İmar Durumu	Konut E: 1,75	Konut + Ticaret E: 1,75	Konut E: 1,75	Konut + Ticaret E: 1,75





Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen benzer nitelikteki arsa vasıflı taşınmazlar araştırılmıştır. Gayrimenkullerin pazarlama değerleri bölgedeki emlak müşavirleri ile yapılan görüş alışverişi sonucu tespit edilmiş ve gerçekçi satış değeri analizi yapılmıştır.

Yapılan mukayese ve araştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer imar şartlarına haiz yapılaşmaya hazır net parsellerin birim satış değerinin ortalama 1.900.-\$/m<sup>2</sup> (~4.000-TL/m<sup>2</sup>) birim değer taşıdığı görülmüş, Değerleme konusu 400 parselin ise İmar planı ve hükümleri gereği tevhit zorunluluğunun bulunması, Tek başına yapılaşamayacak olması, büyük bir kısmının yol alanında bulunması, Alıcı Kitesinin sınırlı olması, geometrisi gibi olumsuzluklar göz önünde tutularak 1.125-\$/m<sup>2</sup> birim değer tahmin ve takdir edilmiştir.

**Böylece 10047 Ada 6 parsel için:**

170 m<sup>2</sup> X 1.125-\$/m<sup>2</sup> = ~ 191.250,00- $\text{\$}$  = ~425.000,00-TL değer hesaplanmıştır.

*T.C.M.B.'nin 27.11.2014 tarih ve 15:30 itibari ile  
1 $\text{\$}$  = 2.2189-TL Döviz Kuru kullanılmıştır.*

**4.10. Gelir Yaklaşımı İle Konut / Ticaret Projeksiyonu'nun Uygulanması**

Taşınmazın imar durumundaki kısıtlılık nedeni ile parsel üzerinde Gelir Yaklaşımı uygulanamamıştır.

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Değerlemede; Parselin tek başına yapılaşmıyor oluşu ve gelire konu edilecek bir durumun söz konusu olmaması nedeniyle sadece Piyasa yaklaşımı uygulanmıştır.

### 5.2. Gayrimenkulün Yasal Durumu ile ilgili görüş

Değerlemeye konu parsel 19.04.2013 t.t. li 1/1000 ölçekli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Yol" kısmen "Konut + Ticaret" alanında kalmaktadır. Taşınmaz mevcut şartlarda tek başına yapılaşamaz durumda olup komşu 10047 ada 6 parsel ile tevhid olması gerekmektedir.

### 5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın **ARSALAR** başlığında GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkulle ilgili elde edilen veriler ve bunların analizi sonucu değerlendirme tarihi itibari ile aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.

### 6.2. Nihai değer takdiri

TTA GAYRİMENKUL A.Ş. mülkiyetinde olan 170,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 2274 Ada 400 parsel için;

ARSA DEĞERİ KDV HARIÇ : **425.000,00-TL**

ARSA DEĞERİ KDV DAHİL : **501.500,00-TL**

Piyasa değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

<p>Hazırlayan Hakan Mert Durgun Şehir ve Bölge Planlama SPK LİSANS NO: 403027</p> 	<p>Kontrol Mehmet Cem Çakıroğlu Harita Mühendisi SPK LİSANS NO: 402693</p> 	<p>Kontrol Mustafa Hacısalıhoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274</p> 
---	---	--

*Bu rapor, İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebi üzerine düzenlenmiş olup amacı dışında kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.  
Bilgilerinize sunulur*

## 7. EKLER

- İmar planı örneği (1 sayfa)
- Hava Fotoğrafı (1 sayfa)
- Gayrimenkulün fotoğrafları (1 sayfa)
- Tapu kaydı (1 sayfa)
- Spk Lisans ve Tescil belgeleri