

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.



İSTANBUL İLİ/ KARTAL İLÇESİ / YAKACIK MAHALLESİ

12624 Ada 1 Parsel Değerlemesi

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No: 16, DAP Royal Center, A Blok, Kat: 16, D: 77,
Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33, Faks: +90 (216) 428 32 83

bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZLARIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.	
Talep Tarihi	06.10.2015	
Rapor No	2015EMLAKKONUT_GYO – 65	
Değerleme Tarihi	19.10.2015	
Rapor Tarihi	20.10.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık mahallesi, 12624 ada 1 Parsel	
İmar Durumu	Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı parsel, 05.07.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; KAKS=0,75, TAKS: min 0,20, max 0,40	
Mülkiyet Bilgisi	Orhan Karakaya	
Adresi	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık mahallesinde konumlandılar.	
Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	150.000.00 - TL	50.847,46. - USD

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2 - KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3 - Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1, - USD= 2.95 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4 - Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No: 404284)

İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	5
1.1.	Dayanak Sözleşmesi	5
1.2.	Değerleme Tarihi.....	5
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.4.	Rapor Türü	5
1.5.	Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6.	Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılmış Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	5
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	7
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	7
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	7
3.3.	Uygunluk Beyanı	7
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı	10
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	11
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	11
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi	11
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	14
4.1.	Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	14
4.1.1.	Demografik Veriler	14
4.1.2.	Ekonomik Veriler	15
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1.	İstanbul İli	17
4.2.2.	Kartal İlçesi.....	17
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER.....	19
5.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	19
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	21
5.2.1.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	22
5.3.	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	22
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Olan Değişiklikler.....	23
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	23
5.4.1.	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	23
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	24
5.4.3.	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	25
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,.....	25
6.2.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	25
6.3.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,.....	25
6.4.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	25
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	25
6.5.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	26

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTAYÇEŞME MAH.ÇAM SOKAK NO:16 DAP RÖYAL CENTER
A BLOK KAT:16 D:77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 782400 KÜÇÜKYALU VD. 728 036 8320
TELEFON: 0216 428 32 33-34-35 FAKS: 0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.5.2.	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26
6.5.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı	27
6.5.4.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	32
6.5.5.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	33
6.5.6.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	33
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,	34
8.	SONUÇ	36
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2.	Nihai Değer Takdiri	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTAYÇESME MAH. CAM KÖKÜK NO 16 DAP ROYAL CENTER
A Bİ OK KAT:16/D 77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARİT SİCİL NO 2702400 KÜÇÜKYALI YD. 728 036 8320
TELEFON 0216 428 32 33-34-35 FAKS 0216 428 32 83

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-65

RAPOR TARİHİ: 20.10.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin 06.10.2015 tarih ve 170.03-02. 11-1586 – 10943 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 06.10.2015 tarihi itibarıyla çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 19.10.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu sürede, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerleme tarihi 19.10.2015'tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin 06.10.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.10.2015 tarihinde, 2015EMLAKKONUT_GYO_65 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. Rapor Türü

Bu çalışma, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesi'nde 1 adet, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi amacıyla hazırlanmış bir değerleme raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerleme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

1.6. Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılmış Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlamamıştır.


PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
TAYYERİ MAH. CAM SOKAK NO 16 DAP ROYAL CENTER
A Bİ ÇIK KAT/16 D 77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİ NO 2702400 KÜÇÜKYALI YOLU 728 036 8320
TİF FİYON 0216 428 32 33 34 35 FAKS 0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş., Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi, Çam Sokak, No: 16, DAP Royal Center, A Blok, Kat: 16, D: 77, Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	: Küçükyalı Vergi Dairesi/7280368320
Faaliyet konusu	: 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, gayrimenkulle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkul ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkul ve gayrimenkulle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkulün restorasyon - restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Unvanı: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

Müşteri Adresi: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4, Ataşehir/İSTANBUL

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu çalışma, içerikte detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün güncel pazar değerinin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi amacıyla hazırlanmış değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin, 06.10.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Raporadaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
41 TAYYESCİNE MAH. CAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A Bİ OK KAT:16 D 77 MAHALLE PE-İSTANBUL
KARAYOLU NO: 792/400 KÜÇÜKYALI YOLU 726 036 8320
TELEFON: 0216 428 32 33-34-35 FAKS: 0216 428 35 43

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.


PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTYAYCESMEF MAH. CAM SOKAK NO:16 /DAP ROYAL ÇEŞME
A BLOK KAT:16 D:77 MAH:1E PE:İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 272400 KÜÇÜKYALI YOLU, 728 036 8020
TELEFON: 0216 428 32 33-34 35 FAKS: 0216 428 32 33

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-65

RAPOR TARİHİ: 20.10.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler) ;

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı"dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkulün değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTAYCESME MAH. CAM SOKAK NO:16 DAP RYVA ÇİFTLİK
A BLOK/KAT:16 D 77 MAH. TEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 272400 KÜÇÜKYALI YOLU 728 036 377
TELEFON: 0212 428 32 33-34-35 FAKS: 0212 428 32 33

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

gayrimenkul incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayırıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALİ TAYÇESME MAH. CAM SOKAK NO 16 DAP ROYAL CENTER
A BLOK KAT:16 D-77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİC. NO 792400 KÜÇÜKYALI YD. 728 036 8320
TELEFON 0216 428 32 33-34-35 FAKS 0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir. Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması, hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTAYÇEŞME MAH. CAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A BLOK KAT:16 D:77 MAH. FEPEF-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 272400 KÜÇÜKYALI YOLU 228/036-0320
TELEFON NO: 428 32 33 34 35 FAX NO: 428 32 33 34

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.


Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir albt bölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.
- Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.
- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.


PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTAYÇESMEF MAH. CAM SOKAK NO 16 DAP ROYAL CENTER
A BLOK KAT:16 D 77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 2752400 KÜÇÜKYALI YOLU 728 036 8320
TELEFON 0216 428 32 33-34-35 FAKS 0216 428 32 33

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0 - 14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0 - 14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



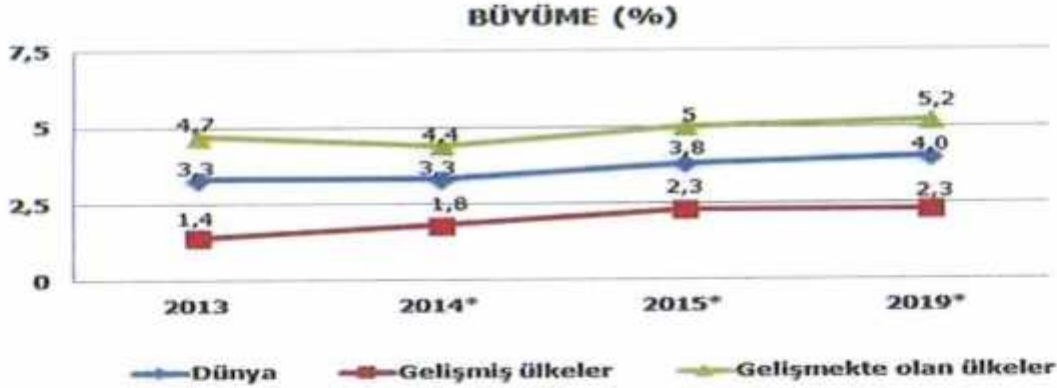
PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
AL TAVCESMF MAH. CAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
4. BLOK KAT:16 D 77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİG. NO: 712400 KÜÇÜKYALI VD. 720 038 8320
TELEFON: 0216 428 32 33-34-35 FAKS: 0216 428 32 93

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

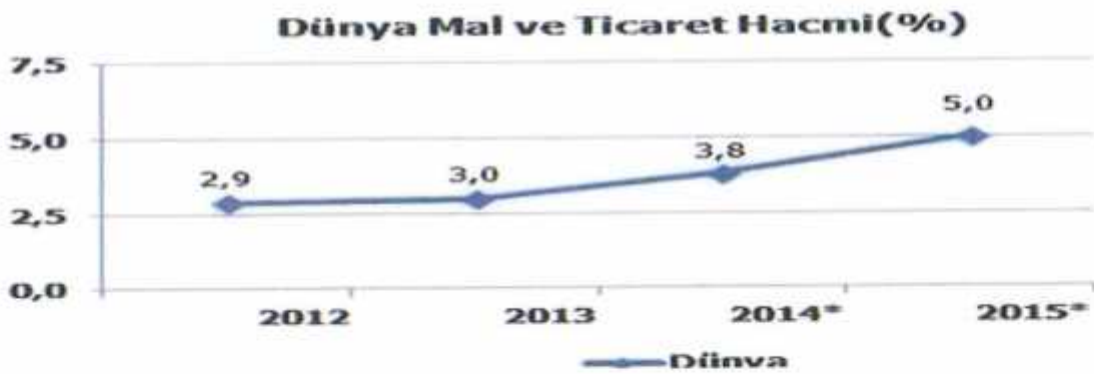
4.1.2. Ekonomik Veriler

Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.

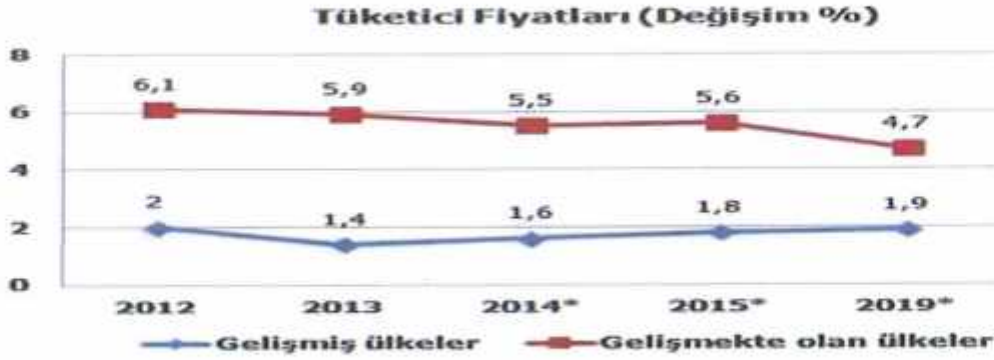


IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.



Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*) Tahmin

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*) Tahmin

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenenektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2.1. İstanbul İli

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy,



Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kâğıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar,

Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

4.2.2. Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan bir ilçedir. Daha kuzeyde, mücavir alanları Ümraniye ve Şile ile buluşmaktadır. Yaklaşık 400 bin km²'lik bir alan üzerine kurulu olan Kartal toplam 20 mahalleden oluşur. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTAYCESME MAH.ÇAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CFNTE-
A BLOK KAT:16 D:77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 270400 KÜÇÜKYALI YOLU 728 028 8320
TELEFON 0216 428 32 33 34 35 FAKS 0216 428 32 30

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareket kazanmaya başlamıştır. 1908'de Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur. Günümüzde halen Kartal İstanbul'un en önemli sanayi ve ticaret bölgelerinden biridir.



1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal ilçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak

kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacık gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça göz kamaştırıcı bir ilçedir.

Kartal zengin alışveriş merkezlerini de içerisinde barındırmakla beraber dünyanın en büyük Adalet Sarayı'na sahiptir.

İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 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 geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kadıköy-Kartal metrosu da bu ilçede yer alır.

Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane bulunur. 2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yüksek öğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu 'da Kartal'dadır.

Gayrimenkul sektörünün gözde bölgelerinden birisi olan Kartal, ev sahipliği yaptığı projelerle dikkat çekmektedir. Kurumsal inşaat firmalarının yatırım yaptığı bölgelerden olan Kartal'da, konut sektörü de her geçen gün gelişmektedir. Devlet tarafından gerçekleştirilen ulaşım yatırımları bölgenin değerine değer katarken, kentsel dönüşüm çalışmaları da inşaat sektörünün buraya odaklanmasına neden olmuştur. Geniş alanlarla birlikte, birçok ticari alanın kentsel dönüşüm kapsamına alınmasıyla Kartal, bugün İstanbul'da en çok konut projesinin yer aldığı lokasyona sahiptir.

Manzara Adalar, ResidenceEagle, UpcityFlats, Çukurova Tower, Safi Espadon, Serrapark Evleri, Demirli Aydos, Dumankaya Ritim, Mesa Sahil 224, AsiaResidence, HeleniumTwins, Kartal Kule, Uprise Elite, Skp Blue, Vadi Kule, İz Tower gibi bir çok önemli projeye ev sahipliği yapmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
MAYANCI SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 270400 KÜÇÜKYALI YOLU: 728 036 8020
TELEFON: 0216 429 32 33-34-35 FAKS: 0216 429 32 33

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, Şehit Aydın Çelik Caddesi yakınında, caddeye çıkan Berhudar sokak üzerinde konumlu 12624 ada 1 parseldir.



Koordinatlar: Kuzey, 40.927690 – Doğu 29,218618

Yakın çevresinde çeşitli konut siteleri, Hacı Hatice Bayraktar Anadolu Lisesi, Aydos Mesire Yeri, İhsan Bayrakçı İ.Ö.Okulu yer almaktadır. Gayrimenkul hemen bitişiği denebilecek bir Emlak Konut-Dağ Mühendislik işbirliği ile Tual Adalar Kartal adlı lüks konut projesi inşaatı devam etmektedir. Gene parselin hemen yanında Rönesans Gayrimenkul 'ün "Sayfiye" adlı lüks konut projesi vardır. Bunların dışında da bölgede Ninova Park, Yakacık Life gibi pek çok yeni proje bulunmaktadır. Uğur Mumcu Toplu Konut Alanının güneyinde kalan bölgede ise Toplu Konut Bölgesi haricinde şu an için düzensiz ve çarpık yapılaşmalar mevcuttur.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



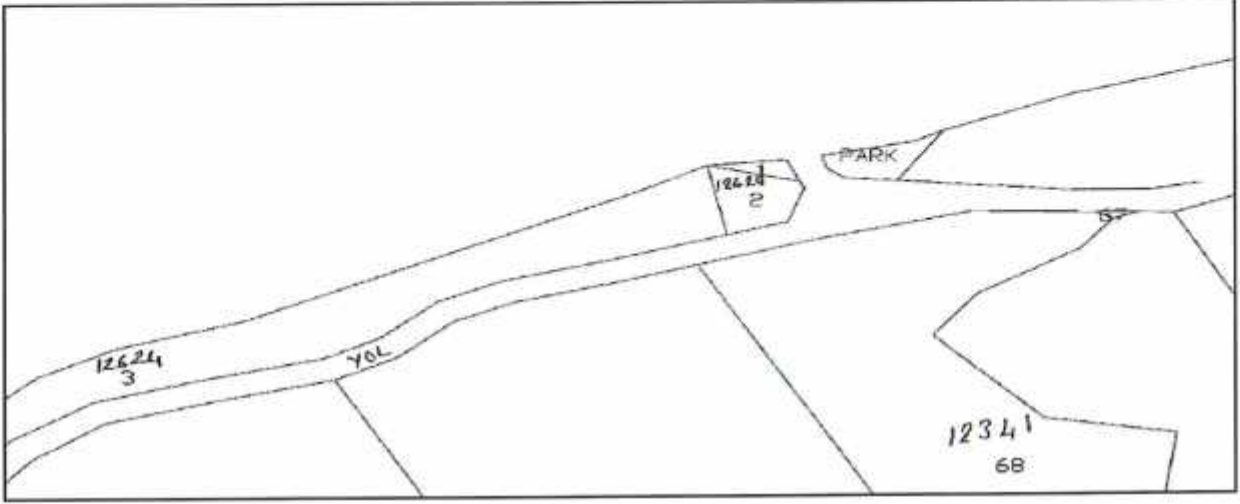
RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-65

20

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
41 FAYOŞSMP MAH.CAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A Bİ ÇIK KAT:16 D-77 MALİ TEPE-İSTANBUL
TİCARİET SİCİL NO: 292400 KÜÇÜKYALI YOLU 728 036 8320
TELEFON 0216 436 72 33-34-35 FAKS 0216 425 30 33

RAPOR TARİHİ: 20.10.2015

Kadastral Parsel:



Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Kartal Köprülü Kavşağı	~2,4 km
Marmara Denizi	~5,5 km
D100 Karayolu	~2,2 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~9.0 km

Bölge Kartal İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmaza ulaşım için; İstanbul Çevre Yolu (TEM-E80) üzerinden Ankara istikametinde devam ederken Samandıra-Kartal bağlantı yolundan sağa girilir. Yaklaşık 4,4 km sonra sağa Yakacık Caddesi istikametine dönülür. Yaklaşık 2,4 km sonra değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu Şehit Aydın Çelik Caddesi'ne ulaşılmaktadır, bu cadde üzerinde Berhüdar sokağa sapıldığında değerleme konu parsele gelinmektedir.

Taşınmazlar Samandıra – Kartal bağlantı yoluna yakın oldukları için ulaşimleri kolay ve rahattır, yakın bölgede Şehit Aydın Çelik durağı da bulunmaktadır ve toplu taşıma ile de ulaşım kolaydır.

5.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- Taşınmaz hafif eğimli ve ağaçlık bir yapıya sahiptir.
- Parselin toplam yüzölçümü 61,40 m²'dir.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici bir duvar, çit vb. sınır elemanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla gayrimenkulün kesin sınırları belirlenmemiştir
- Parsel üçgen şeklindedir.
- Bölgede altyapı kısmen tamamlanmış vaziyettedir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2.1. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu arsanın üzerinde bir takım molozlar ve ağaçlar bulunmaktadır. Herhangi bir yapılaşma yoktur.

5.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Kartal
MAHALLESİ	:	Yakacık
MEVKİİ	:	Balu Deresi
PAFTA NO.	:	-
ADA NO.	:	12624
PARSEL NO.	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	:	61,40
NİTELİĞİ	:	Arsa
EDİNME TARİHİ /YEVMIYE NO	:	01.09.2015/20663
CİLT NO. / SAHİFE NO.	:	181/17793
MALİK	:	ORHAN KARAKAYA - Tam

EK: TAKBİS Belgesi

5.3.1. Gayrimenkulün Takyidat İncelemeleri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme Uzmanının, Değerleme konusu **12624 ada, 1 parsel numaralı** gayrimenkulün 09.10.2015 tarihi itibari ile Kartal Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve Kartal Tapu Müdürlüğü'nde 07.10.2015 tarih, saat 18.13 itibariyle onaylı takyidat belgelerine göre

Beyanlar Hanesinde:

- DOSYASINDA SAKI VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 9 ADET OTOPARK GAYRUMENKULÜN ORTAK MAHALLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ ŞERHİ (10.11.1994 tarih ve 111 yevmiye numarasıyla)

Beyanın bulunduğu bunun dışında herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

TAKYİDATIN AÇIKLAMASI:

Gayrimenkulün üzerindeki beyanın kök parsel olan 970 ada 3 parsel üzerine 10.01.1994 tarihinde, 111 yevmiye ile konulduğu ve ifraz sonrası bir geçerliliğinin kalmadığı anlaşılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Olan Değişiklikler

Tapu kütüğünde yapılan incelemelere göre, Değerlemeye konu taşınmaz 970 ada 3 parsel adına kayıtlı iken, ifrazı neticesinde 1.9.2015 tarihinde, 20663 yevmiye ile "ifraz" işleminden tescil edildiği görülmüştür.

5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında bulunan beyanın kök parsel üzerinden gelmesi ve yapılan değerlendirme neticesinde gayrimenkulün tasarrufunu kısıtlamadığından, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 09.10.2015 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz; 05.07.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, 05.07.2007 tarihinde onaylanmış olan "1/1000 Ölçekli Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı Uygulama İmar Planı"na göre;

- "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.
- KAKS: 0,75'tir.
- TAKS: min 0,20, max 0,40

Ekte gösterilen ilgili imar plan notlarına göre bir parselin emsali, 600 m²'den küçükse 0,75, 600 m²-1000 m² arasındaysa 1,25, 1000 m²-2000 m² arasındaysa 1,50 ve 2000 m²-5000 m² arasındaysa 1,75 olmaktadır. Ayrıca ada genelinde uygulama yapıldığında büyüklük aranmaksızın 1,75 emsalden yararlanılabilmektedir.

5.4.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, taşınmazlara ait ruhsat ve proje bulunmamaktadır

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
41 TAYÇESME MAH. CAMI SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A Bİ DİK KAT:16 D:77 MAİ TEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 292400 KÜÇÜKYALI YOLU: 728 036 8000
TELEFON: 0212 32 33 34-35 FAKS: 0212 428 12 13

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

5.4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Tapu kütüğünde yapılan incelemelere göre gayrimenkul önceden 970 ada 3 parsel dahilinde olduğu ve bu parselin 01.09.2015 tarihi, 20663 yevmiye numarası ile ifraz görüldüğü anlaşılmaktadır. Bu tarihin öncesinde, son üç yılda bir değişim yaşanmamıştır.

5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa/arazi nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. İmar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
NİTAYÇEŞME MAH. ÇAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A BLOK KAT:16 D:77 MALTEPE-İSTANBUL
TİCARET SİC. NO: 272400 KÜÇÜKYALI YOLU: 726 036 8320
TEL: FİYON 0214 428 32 33 34 35 FAKS: 0214 428 32 93

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Parseller gelişmekte olan bir bölgede konumludur.
- Yakın çevresinde nitelikli konut ve ticaret projeleri mevcuttur.
- Bölgenin alt yapısı kısmen tamamlanmıştır.
- Ulaşımları rahat sağlanmaktadır.

Olumsuz etkenler:

- Boyutlarının küçük olması ve fiilen tek başına yapılaşma imkanının bulunmaması

6.3. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Kira Değeri analizi yapılmamıştır.

6.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özelliklere ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, raporun 3.4 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımları kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşımdan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmış ve kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsel ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün **rayiç arsa değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına yer verilmiştir. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin imar durumu doğrultusunda; "Konut" imarına uygun olarak konut projesi geliştirilmiş olup,

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Projenin yatırım maliyeti hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyatları esas alınmış, bu veriler kullanılarak **gayrimenkullerin net bugünkü değeri (arazi kalıntı değeri)** hesaplanmıştır.

6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş/fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, büyüklük ve yapılaşma şartları açısından emsal teşkil edebilecek arsalar üzerinde durulmuştur.

6.5.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan konut imarlı arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

EMSAL TABLOSU

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ				
	Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	
E-1 Taşınmazlarla aynı bölgede 1,50 emsale sahip arsa. Erdoğan Ovat 0 (535) 421 2122 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-istanbul-jet-emlak-tan-yakacik-ta-satilik-400m-arsa-178945685/detay	400	1.000.000,00	2500,00	2500	
E-2 Taşınmazlarla aynı bölgede 1,50 emsale sahip, deniz manzaralı arsa. Zuhal Badur 0 (534) 404 68 11 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-be-za-gayrimenkul-den-yakacik-da-super-konumda-316-m2-arsa-215313291/detay	316	650.000	2056,96	2060	
E-3 Taşınmazlarla aynı bölgede 1,50 imarlı köşe parsel arsa. Kardeşler Emlak 0 (532) 344 0127 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-resmi-imarli-alinmis-sorunsuz-arsa-daire-takasi-olur-235133512/detay	383	1.130.000,00	2950,39	2950	
E-4 Taşınmazlarla aynı bölgede 1,50 imarlı arsa. Savaş Ustacı 0 (532) 762 2461 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-cok-guzel-konumda-acil-satilik-407-metre-arsa-202600803/detay	378	995.000,00	2632,28	2630	

Yukarıda verilen emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Emsallerin tamamının, konut alanında kaldığı ve değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma haklarına sahip olduğu,
- Bölgede arsa birim değerlerinin 2.100,-TL ile 2.900,-TL arasında olduğu,

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Arsa m2 emsal değerlerinin, arsanın konumuna ve topografik yapısına bağlı olarak değiştiği,
- Tabloda yer alan emsallerin ortalama m2 emsal bedelinin 2.534,-TL olduğu
- Emsal bedellerinin, deklare satış bedeli olduğu ve pazarlık payını içerdiği, tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler ışığında konu gayrimenkullerin,

- Konumu ve topografik yapısı, alanı ve küçük boyutları/fiili tevhit şartı dikkate alınarak birim m2 emsal bedellerinin 2.400,-TL alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim değer esas alınmak suretiyle, gayrimenkullerin değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değeri Hesaplaması	
Parsel Yüzölçümü, m ²	61,40
m ² / Satış Değeri , TL	2.400,00
Gayrimenkul Değeri, TL	147.360,00
Düzeltilme	2.640,00
Σ Gayrimenkul Değeri, TL	150.000,00
Σ Gayrimenkul Değeri, USD	50.847,46

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde gayrimenkullün değerinin **150.000,00-TL (YÜZELLİBİN TL)**olacağı tespit edilmiştir.

6.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı

Değerleme konusu 12624 ada, 1 numaralı parsel, "Konut Alanı'nda" kalmakta olup, yüzölçümü itibariyle müstakil yapılaşma imkanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla parselin etkin ve verimli kullanılabilmesi için adadaki diğer parsellerle tevhit edileceği varsayılmıştır. Adadaki diğer iki parsel 12624/2 (298,30 m2) ve 12624/3 (3402,98 m2) 970 ada 2 parselin ifrazından gelmektedir ve 970 ada 2 parsel'in (eski parsel no) Emlak Konut ile TOKİ arasında 23.05.2015 tarihinde imzalanan protokol kapsamında satın alınmış olduğu, söz konusu protokol kapsamında tapu devrinin henüz yapılmadığı bilgisi alınmıştır. Bu nedenle 12624 ada 1 parsel, bu parsellerle tevhit edilebileceği ve bu takdirde parsellerin alanı imar planı notlarının B1-2 maddesi çerçevesinde 3.000 m2'nin üzerine çıkacağı, 1,75 emsale ulaşılacağı öngörülmüştür. Bundan ötürü Emlak Konut GYO için hazırlanan bu raporda, değerlendirme konusu parselin 1,75 emsal ile kullanıldığında diğer parsellere katacağı değer araştırılmıştır. Bu kısımda yapılan çalışma ve ulaşılan değerler bilgi amaçlı olarak hazırlanmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkullün yakın çevresinde yer alan satılık konut emsalleri araştırılarak proje gelirleri hesaplanmış,
- Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda parseller üzerinde inşa edilecek yapıların yapım maliyeti hesaplanarak projenin olası geliştirme maliyeti hesaplanmış,
- Sonuç olarak, proje gelir ve giderlerinden hareket edilerek parsel değerine ulaşılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
ALTAYÇESME MAH. CAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A BLOK/KAT:16 D 77 MALİ TEPE-İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 792400 KÜÇÜKYALI YD. 728 076 2320
TELEFON 0216 428 32 33 34 35 FAKS 0216 428 32 89

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Genel Kabul ve Varsayımlar

A. TOPLAM İNŞAAT ALANI VARSAYIMI:

- Parsel üzerinde toplam **135,39-m²** kapalı alanlı konut projesi, geliştirilecektir.
- Değerleme konusu parselin alanı **61,4 m²**'dir. 1/1000 ölçekli Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı –A Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre Konut alanında kalan parselin yapılaşma hakkı Emsal: 1,75, TAKS: 0.20-0,40 şeklindedir.
- Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan; Zemin üstünde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 16.Madde, 4.Bendi; "Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam % 20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez." olarak belirlenmiş olup, detayları aşağıda verilmiştir.
- Emsal Dışı Ortak Alanlar (Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı); Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir.

Proje Kapalı Alan Varsayımı	
Parselin Toplam Net Yüzölçümü, m ²	61,40
Emsal	1,75
Emsale Dahil Yapılabilir İnşaat Alanı / m ²	107,45
Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan % 15, m ²	17,19
Emsale Dahil Satılabilir Σ İnşaat Alanı, m²	124,64
Emsal Dışı Ortak Alan (Bodrum ve kapalı otopark) % 10, m ²	10,75
Σ İnşaat Alanı, m²	135,39

B. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:

Proje özetinde belirtildiği üzere parseller üzerinde geliştirilecek olan yapıların geliştirme maliyetleri aşağıdaki esaslara bağlı olarak hesaplanmıştır.

- **Konut yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 1.230,-TL hesaplamalarda temel alınmışa da projenin girişimci karı %30 olarak buna dahil edilmiştir.
- **Emsal dışı ortak alan yapı maliyeti** ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 700,-TL hesaplamalarda temel alınmıştır.

- **Yüklenici –Müteahhit Karı:** Piyasadan çıkarılmaktadır. Yapı inşaat maliyetinin %15 ile %35'i arasında olmaktadır. Yüklenici karı, toplam hasılat üzerinden de hesaplandığı gibi, maliyet bedeli üzerinden de girişimci karı hesaplanmaktadır. Taşınmaz için yüklenici karı, %15-35 aralığında kalmak üzere toplam inşaat maliyetinin %30'si olarak takdir edilmiştir. Yüklenici karı, projenin riskliliğine bağlı olarak, sağlamış olduğu koordinasyon ve deneyim karşılığı olarak almayı beklediği getiri olarak tanımlanmaktadır. Yüklenici karı, yapı inşaat maliyeti bedelinde hesaba katılmıştır.

- **Çevre Düzenlemesi maliyeti,** Yapı Maliyetinin % 10'i oranında varsayılmış ve hesaplamalara dâhil edilmiştir.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler	0,04
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Maliyetler	0,05
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 5'i oranında varsayılmıştır.	

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilecek olan **Konut** kullanım amaçlı projenin yapı maliyeti aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiştir.

PROJE YAPI DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Konut Kapalı Alanı, m ²	124,64
Birim Maliyet, TL/m ²	1.600,00
Mimarlık ve Mühendislik Bedeli ,TL/m ²	64,00
Koordinasyon ve Yönetim Gideri, TL/m ²	66,56
Diğer Maliyet , TL/m ²	86,53
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	1.817,09
Σ Konut Kapalı Alanı Maliyeti, TL	226.482,10
Bodrum ve kapalı otopark Kapalı Alanı, m²	10,75
Birim Maliyet, TL/m ²	900,00
Σ Bodrum ve kapalı otopark Maliyeti, TL	9.675,00
Σ İnşaat Maliyeti, TL	236.157,1
Çevre Düzeni Maliyet, TL	23.615,71
Σ Proje Yapı Maliyeti, TL	259.772,81
Σ Proje Yapı Maliyeti, USD	88.058,58

Geliştirilmesi planlanan projenin tamamlanması için gerekli inşaat/geliştirme maliyeti **259.772,81 TL** (Değerleme tarihi itibari ile **88.058,58,-USD**) olarak hesaplanmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
MAYDAN MAH. CAM KÖKÜK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A Bİ OK KAT:16 D:77 MALTEPE İSTANBUL
TİCARET SİCİL NO: 272400 KÜÇÜKYALI YOLU: 728 036 8320
TELEFON NO: 444 428 72 23-34 35 FAKS: 0216 421 11 23

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

C. PROJE GELİR VARSAYIMLARI:

Konu parsel üzerinde konumlandırılması planlanan Konut projesinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

SATILIK KONUT EMSALLERİ				
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
	Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1 Taşınmazla aynı bölgede, Demirli Park sitesinde, sıfır, 2+1 daire. Çiğdem Güler 0 (539) 945 06 68	96,00	339.000,00	3.531,25	3530,00
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-arem-den-demirli-park-sitesinde%2Cpeyzaj-manzarali%2Csatilik-2-plus1-214002439/detay				
E-2 Değerlenen Taşınmazla aynı bölgede, Panorama Towers sitesinde 2+1, sıfır, ara kat daire. Derya Engür 0 (533) 335 46 52	110,00	367.500,00	3.340,91	3340
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-acik-kapali-havuzlu-panorama-towers-projesinde-ara-kat-2-plus1-234633112/detay				
E-3 Taşınmazla aynı bölgede, Yakacık Life sitesinde,3+1, sıfır, deniz manzaralı ve havuzlu daire. Kerim Keklik 0 (532) 392 71 04	125,00	530.000,00	4.240,00	4240
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kerim-emlaktan-yakacik-life%2Cde-3-plus1-deniz-manzarali-125-m2-havuzlu-208269952/detay				
E-4 Taşınmazla aynı bölgede, Yakacık Life sitesinde3+1, sıfır daire. Cafer Göktaş 0 (553) 354 95 01	110,00	495.000,00	4.500,00	4500
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-arem-den-yakacik-life-de%2C110m%2C3-plus1%2Ckrediye-uygun%2Csatilik-lux-187096332/detay				
E-5 Taşınmazla aynı bölgede, Yakacık Life sitesinde3+1 daire. Emrah Demircioğlu 0 (532) 066 22 70	128,00	528.000,00	4.125,00	4125
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-sadoglu-gayrimenkul-den-yakacik-life-da-3-plus1-firsat-daire-234966699/detay				
E-6 Taşınmazla aynı bölgede, Yakacık Life sitesinde3+1, 8. Kat deniz ve ada manzaralı daire. Hasret Büyük 0 (545) 477 82 95	125	457.000,00	3.656,00	3660
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kartal-yakacik-life-da-3-plus1-8.kat-kacirilmayacak-firsat-180410212/detay				
E-7 Taşınmazla aynı bölgede, Ninova Park Yakacık sitesinde,2+1, 8. Kat sıfır daire. İlkemcity Gayrimenkul 0 (532) 401 18 84	80	340.000	4.250,00	4250
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-ilkemcity-den-ninova-yakacik-projesinde-2-plus1-satilik-232470911/detay				

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
M. İNANCIYER MAH. ÇAM SOKAK NO:16 DAP RÖYAL CENTER
A BLOK KAT:16 D:77 MAİ TEPE-İSTANBUL
TICARET SİCİL NO: 270400 KÜÇÜKYALI YOLU 728 036 8330
T11 FFWN 8244 228 32 23-34 3E FAKS: 0216 426 17 23

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

E-8	Taşınmazla aynı bölgede, Ninova Park Yakacık sitesinde 3+1, 4. Kat sıfır daire. Serda Uysal 0 (505) 827 12 51	110	435.000	3.954,54	3950
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kartal-yakacik-ninova-park-ta-3-plus1-satilik-435.000ti-196957421/detay				
E-9	Taşınmazla aynı bölgede, çok yakın parseldeki Rönesans Sayfiye sitesinde, 3+1, sıfır daireler. Rönesans Satış ofisi 444 7 675	134,6	569.000	4.246,63	4250
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-ilkemcity-den-ninova-yakacik-projesinde-2-plus1-satilik-232470911/detay				

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- Konu gayrimenkulün bulunduğu mevkiinde, site bloklarında konumlu dairelerin 4.000,- TL/m² ile 4.500,- TL/m² aralığında satışa konu oldukları,
- Deniz manzaralı katlarda yer alan konutların manzara kriterinden dolayı daha yüksek bedelden satışa konu oldukları,
- Tabloda yer alan dairelerin ortalama m² emsal bedelinin 4.250,- TL olduğu, tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan **konut dairelerin**,

- Yeni geliştirilecek olması,
- Konumu,
- Güncel piyasa koşulları,

vb özellikler göz önünde bulundurularak değerlemeye esas m² emsal bedelinin ortalama olarak bugünkü değerle **3.600,- TL (1.220,34- USD)** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Satış Bedeli	Alan	Toplam Hasılat
\$1.220,34	124,64	\$152.103,05

D. FİNANSAL VARSAYIMLAR:

- **İskonto Oranı**; Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı % **11,00** olarak alınmıştır.

İskonto Oranı	11,00%
Risksiz Getiri Oranı (*)	6,00%
Piyasa Risk Primi	2,00%
Sektör Risk Primi	1,00%
Proje Riski	2,00%
(*) Risksiz getiri oranı olarak değerlendirilmiştir. T.C. 'nin uzun dönemli (2043 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılıcağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

- Projenin inşasına 2016 yılında başlanacağı ve gene 2016 yılı içinde inşaat çalışmalarının tamamlanacağı ve Konut kullanım fonksiyonlu projede yaşamın başlayacağı planlanmıştır.

Yukarıdaki tablolarda yer alan varsayımlar doğrultusunda gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi hesaplamaları aşağıda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ, USD	
YILLAR	2016
Σ Toplam İnşaat Maliyeti	-88.058,58
Σ Proje Satış Gelirleri	152.103,05
Konut Satış Gelirleri	152.103,05
Proje Net Nakit Akımı	64.044,47
İskonto Oranı	0,1100
İskonto Faktörü	1,1100
1 / İskonto Faktörü	0,9009
Nakit Akımlarının NBD	57.697,72
Nakit Akımlarının Toplam NBD, USD	57.697,72
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü	1,0536
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, USD	60.790,32
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, TL	179.331,44

Yukarıda yer alan varsayımlar doğrultusunda gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi sonucunda, değerlendirme konusu parsel üzerinde konut kullanım amaçlı proje geliştirilmesi halinde yaratılacak nakit akımlarının net bugünkü toplam değeri **179.331,44 TL (60.790,32,-USD)** olarak hesaplanmıştır. Bu değer geliştirici karını da içeren parsel değerini ifade etmektedir.

6.5.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bu tanımdan hareketle rapora konu gayrimenkulün konumu, yüzölçümü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının tevhit edilmek ve sonrasında konut imarından yararlanılmak olacağı kanaatine varılmıştır..

6.5.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

6.5.6. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Değerlemeye konu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla tapu kütüğünden ve TKGM sisteminden alınan TAKBİS belgesinin incelemesinden de görüldüğü üzere, Beyanlar Hanesinde "Dosyasında Sakı Vaziyet Planında Gösterildiği Üzere 9 Adet Otopark Gayrimenkulün Ortak Mahallerinden Olup Başka Amaçla Kullanılamaz Şerhi:11/1/1994 Y.111 (10.01.1994 – 111)" beyanın bulunduğu bunun dışında herhangi bir takyidatın bulunmadığı anlaşılmıştır.

Söz konusu beyanın kök parsel olan 970 ada 3 parsel üzerine 10.01.1994 tarihinde, 111 yevmiye ile konulduğu ve ifraz sonrası bir geçerliliğinin kalmadığı anlaşılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
MAYDANCI MAH. ÇAM SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A Bİ OK KAT:16 D:77 MALTEPE-İSTANBUL
TICARET SİCİL NO: 2782400 KÜÇÜKYALI YOLU: 728 030 8330
TELEFON NO: 428 32 33-34-35 FAKS: 0216 425 12 23

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

- Bu çalışmada, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, gayrimenkullerin konumlandığı bölge ve çevresinde satılık arsa emsalleri araştırılarak gayrimenkullerin arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.
- **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi** sonucu hesaplanan değer, farklı varsayımlar içeriyor olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bulunan değerden yüksek olduğu,
- Gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin henüz gelir yaratmaması nedeni ve 6.5.3. maddede de anlatıldığı üzere tevhit edilmesi halinde elde edilecek bir gelirin esas alınması ve bu şekilde belirlenen değer, daha yüksek hata payı içerebileceği, bu sebeple gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değerinin, gayrimenkulün **adil (rayiç) değeri olarak alınmasının uygun olacağı,**
- Bütün bu unsurlar değerlendirildiğinde **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu** bulunan parselin adil (rayiç) piyasa değeri olarak **150.000,00,-TL'nin** kabul edilmesinin, uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün farklı yöntemler kullanılarak tespit edilen değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	USD
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	150.000,00	50.847,46
Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA	179.331,44	60.790,32

Yapılan çalışmalar sonucunda;

- Farklı değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerin birbirleri yakın ve tutarlı olduğu
- Gayrimenkuller üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin henüz gelir yaratmaması ve 6.5.3 bölümünde anlatılan varsayımlara dayalı olması nedeni ile gelir esaslı yaklaşım ile belirlenen değer, daha yüksek hata payı içerebileceği, bu sebeple gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değerinin, gayrimenkullerin adil (rayiç) değeri olarak alınmasının uygun olacağı,
- Bütün bu unsurlar değerlendirildiğinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değerlendirme konusu parselin adil (rayiç) piyasa değeri olarak **150.000,00,-TL'nin** kabul edilmesinin, uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
NİĞNESİP MAHALLESİ SOKAK NO:16 DAP ROYAL CENTER
A Rİ ÇM KAT:16 D:77 MAİ TEPE-İSTANBUL
TICARET SİCİL NO: 192400 KÜÇÜKYALI YOLU: 720 035 8320
TELEFON NO: 452 32 33-34-35 FAKS: 0216 428 52 93

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için henüz yasal belgeler düzenlenmemiştir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "arsa" vasıflı olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; tapuda İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesi'nde kayıtlı, bilgileri raporun ilgili kısımlarında ifade edilen toplam **61,40 m²** yüzölçümlü, "arsa" vasıflı gayrimenkulün değerinin belirlenmesi amaçlıdır; değerlemede yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkânları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu olan ve raporun ilgili kısımların tapu bilgileri ifade edilen 1 adet parselin 20.10.2015 tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, adil (rayiç) piyasa değeri,

KDV hariç ≈. 150.000,00- TL (YÜZELLİBİNTÜRK LİRASI)

KDV dahil ≈. 177.000,00 TL (YÜZYETMİŞYEDİBİNTÜRK LİRASI)

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Alper ECER

Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.:404284

Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.:401518

9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkul Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmi Evraklar)

Ek: 3 (Lisans belgeleri)