

DEĞERLEME RAPORU

İŞ GYO A.Ş.

Kartal / İSTANBUL

2274 ADA 400 PARSEL

10050 ADA 395 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|--|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Talep / Sözleşme Tarihi – No | : 01 Aralık 2017 - 015 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Ekspertiz Tarihi | : 21 Aralık 2017 |
| Rapor Tarihi | : 26 Aralık 2017 |
| Müşteri / Rapor No | : 003 – 2017/8146 |
| Değerleme Konusu | Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, |
| Gayrimenkullerin Adresi | : 2274 ada 400 no'lu parsel ve 10050 ada 395 parsel Kartal / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274 ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m ² yüzölçümlü 400 no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı 1.204,05 m ² yüzölçümü 395 no'lu parsel |
| Sahibi | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Parsellerin Yüzölçümleri | : 10050 ada 395 parsel.....1.204,05 m ² 2274 ada 400 parsel.....170,00 m ² |
| İmar Durumu | : Bkz. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler |
| Raporun Konusu | Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) | |
|---|---|
| 10050 / 395 Parselin Pazar Değeri | 5.240.000,-TL |
| 2274 / 400 Parselin Pazar Değeri | 310.000,-TL |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
| SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206) | Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|--|----|
| 1. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 3 |
| 1.1 | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER | 3 |
| 1.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 3 |
| 2. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI | 4 |
| 2.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 4 |
| 2.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 5 |
| 2.3 | UYGUNLUK BEYANI..... | 6 |
| 3. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 7 |
| 3.1 | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU | 7 |
| 3.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 3.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 8 |
| 3.4 | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER..... | 15 |
| 3.4.1 | Belediye İncelemesi | 15 |
| 3.4.2 | Tapu Müdürlüğü İncelemesi | 15 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 16 |
| 4.1 | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU | 16 |
| 4.2 | PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 4.4 | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 19 |
| 4.5 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 20 |
| 5. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER..... | 21 |
| 5.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ | 21 |
| 5.2 | BÖLGE ANALİZİ | 28 |
| 5.3 | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER..... | 31 |
| 5.4 | PİYASA ARAŞTIRMASI..... | 32 |
| 6. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ | 35 |
| 6.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 35 |
| 6.2 | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER..... | 36 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 37 |
| 7.1 | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 37 |
| 7.2 | ULAŞILAN SONUÇ | 39 |
| 7.3 | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 39 |
| 7.3 | UZMAN GÖRÜŞÜ | 43 |
| 8. BÖLÜM | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI | 44 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ..... | 46 |

1. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 (850) 724 23 50 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 913.750.000,-TL |
| KURULUŞ TARİHİ | : 6 Ağustos 1999 |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 48,78 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

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

altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER

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

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

| | | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------|
| SAHİBİ | : | İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | |
| İLİ | : | İstanbul | İstanbul |
| İLÇESİ | : | Kartal | Kartal |
| MAHALLESİ | : | Yukarı | Yukarı |
| MEVKİİ | : | Yakacık yolu Hotmantepe | Hotmantepe Yakacık yolu |
| PAFTA NO | : | G22A14B2B | 53 |
| ADA NO | : | 10050 | 2274 |
| PARSEL NO | : | 395 | 400 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | Arsa | Arsa |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : | 1.204,05 m ² | 170 m ² |
| HİSSESİ | : | Tamamı | Tamamı |
| YEVMIYE NO | : | 9290 | 323 |
| CİLT NO | : | 81 | 81 |
| SAYFA NO | : | 7905 | 7912 |
| TAPU TARİHİ | : | 18.06.2008 | 07.01.2015 |

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 07 Aralık 2017 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

2274 ada 400 parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- İş bu parsel trafo yeri olarak ayrılmıştır. (30.03.1984 tarih ve 884 yevmiye no ile)

10050 ada 395 parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- İş bu parsel kreş sahası olarak ayrılmıştır. (30.03.1984 tarih ve 884 yevmiye no ile)

Taşınmazlar tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, filli kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak arsa niteliğindedir. Bu nedenle portföyde de arsa olarak bulunmalarında bir sakınca yoktur. Beyanlar bölümündeki notların taşınmazların değeri üzerinde kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamaktadır.

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 19.04.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

10050 ada 395 no'lu parsel yapılaşma şartları

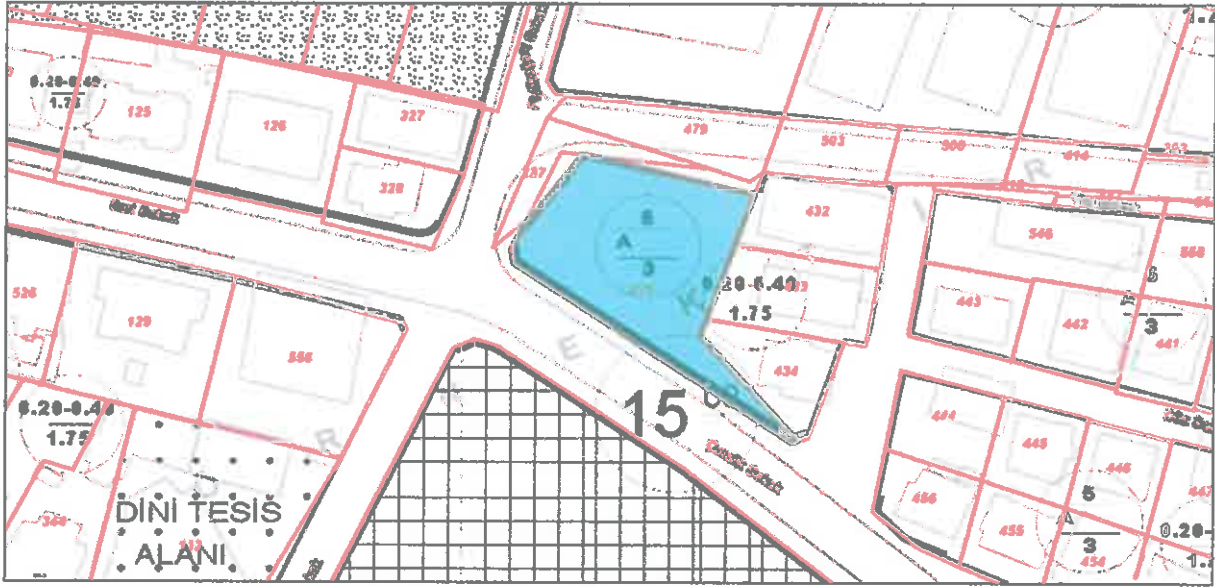
Fonsiyon: Konut Alanı

TAKS: 0,20 – 0,40

KAKS: 1,75

İnşaat Nizamı: Ayrık nizam

Parsel müstakil olarak yapılaşmaya uygun büyüklüktedir.



2274 ada 400 no'lu parcel yapılaşma şartları

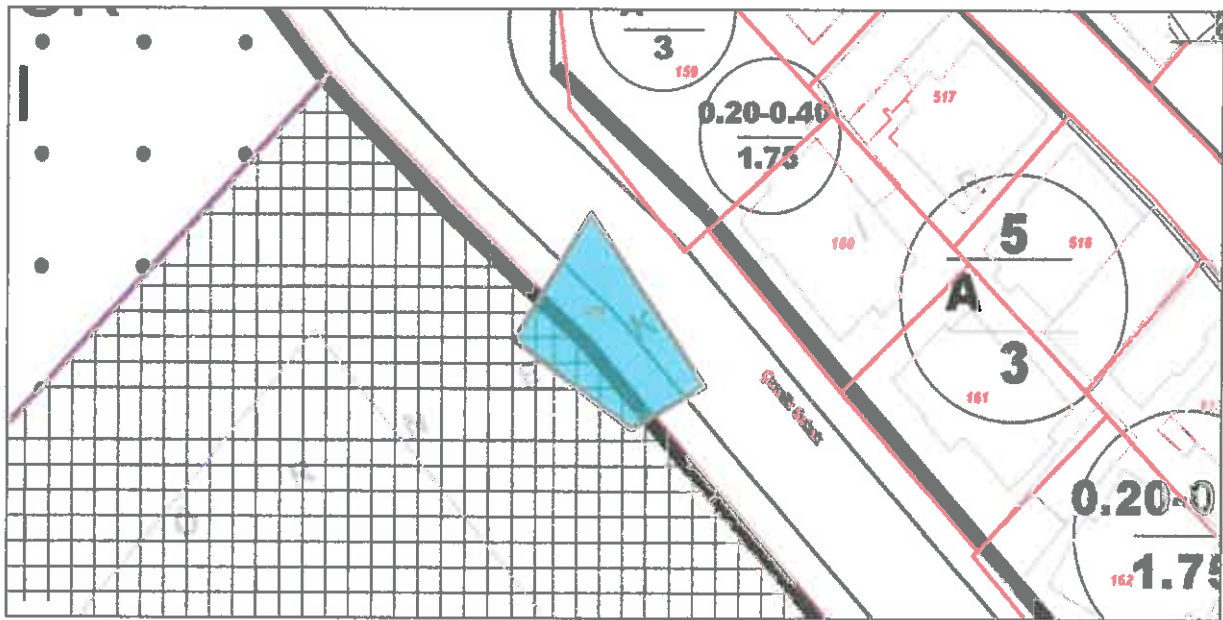
Fonsiyon: Konut + Ticaret Alanı ve Yol

TAKS: Konut + Ticaret alanında TAKS: 0,40

KAKS: Konut + Ticaret alanında KAKS: 2,00

İnşaat Nizamı: Blok nizam

Parselin 54,46 m² yüzölçümlü kısmı Konut + Ticaret Alanı'nda, 115,54 m² yüzölçümlü kısmı ise Yol'da kalmaktadır. Ticaret + Konut Alanı fonksiyonuna sahip kısmın üzerinde müstakil olarak yapılaşma mümkün değildir. Terkler sonrası kalan kısmın komşu parsellerle tevhid edilerek uygulama yapılması gerekmektedir.



Plan Uygulama Hükümleri

- (AJE) Ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alanlarda sondaja dayalı ayrıntılı çalışmalar yapıp ilgili bakanlığa onaylatılacaktır.
- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında İstanbul imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürülüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Eğimden dolayı kazanılan ve iskan olarak kullanılan katlar emsal değerine dahil edilecektir.
- Otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.
- Planda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda İstanbul İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Plan sınırları içerisinde bulunan tescilli ağaçlar korunacaktır.
- Mevcut trafolar korunacaktır. trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil ve donatı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak ayrılacaktır. trafo yeri ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
- Emsal değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- İfraz hattı bir parseli böldüğünde tevhide gereken parselin yapılabilmesi için bu parçaya ihtiyacı yoksa, artık parça planın getirdiği şartlarda tek başına yapılamıyorsa ifraz hattı bölünen parselin sınırı kabul edilir.
- İmar adalarının yol cephesinde bulunan yol kenarı pasif yeşil bantlar, dere yapı yaklaşma sınırı, parselin mareci kabul edilir. imar planlarında 4.00 m. veya daha geniş olan yaya yolu ve ağaçlandırılacak yaya yollarından otopark giriş çıkışı yapılabilir.
- Binaların otopark ihtiyacı meri otopark yönetmeliğine göre hesaplanacaktır. Otopark düzenlemeleri ise aşağıdaki şekilde yapılır.
- Parsellerin bodrum katlarında, bodrum kat tavan döşemesi tabi zeminin 50 cm altında kalmak ve yol cephelerinde, planda öngörülen ön bahçe çekme mesafesi kadar çekilmek koşuluyla, komşu parsel sınırlarına kadar, parsel tamamında veya bir kısmında otopark düzenlenebilir. bina bahçesinde yeterli otopark ayrılması mümkün olan parseller için de bodrumda kapalı otopark düzenlemesine izin verilir.
- Yola göre yükselen kotta ve dik meyilli arazilerde, ön bahçe mesafesi içerisinde mevcut ve korunması gerekli ağaç bulunmayan kısımda, en az 1.50 m parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra (parsel cephesi x 6.00 m) ölçülerindeki arazinin yol seviyesine kadar hafredilerek açık otopark olarak düzenlenmesine izin verilebilir. düzenleme alanı çevresine, tabi zemin kotuna kadar istinat duvarı yapılarak, istinat duvarının tabi zemin kotundan en fazla 0,20 m (tehlikeli hallerde 1.00 m) yükselmesine izin verilir.

- Yola göre düşen kotlu dik meyilli arazilerde, ön bahçe mesafesi içerisinde mevcut ve korunması gerekli ağaç bulunmayan kısımda, en az 1.50 m parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 m) ölçülerindeki arazinin yol seviyesine kadar tesfiesi ile açık otopark olarak düzenlenmesine izin verilebilir. Düzenleme alanı çevresine, yol kotuna kadar istinat duvarı yapılarak, istinat duvarının yol kotundan en fazla 0,20 m (tehlikeli hallerde 1.00 m) yükselmesine izin verilir.
- Yola göre yükselen setli arazilerde, mevcut ve korunması gerekli ağaçların bulunmadığı kısımlarda, en az 1,50 m parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 m) ölçülerinde set altı garajının yapılmasına, yönetmelik şartlarında izin verilir.
- Üzerinde fiilen mevcut yapılar bulunan, bu planın getirdiği imar istikametini ve komşu parsellere tecavüzü bulunmayan parsellerden, KAKS limitleri dahilinde ilave talepleri halinde, statik koşulların el verdiği ölçülerde ve plan fonksiyonlarına, planda verilen çekme mesafelerine uygun olması koşuluyla kat ilavesi verilir.
- Öneri kitle verilen alanlarda ölçülen sınırlar ile belirtilen inşaat alanı maks. olup, bu toplam inşaat alanı aşılamaz. kitle ebatları boyutları sınırları avan proje safhasında serbestçe düzenlenebilir. toplam kitle inşaat alanı plan üzerinde belirlenen alan büyüklüğü veya ölçü rakamları ile tanımlanır.
- Kamu kuruluşlarının (iski, dsi, telekom, igdaş, ayedaş vb.) mülkiyetinde olup da imar planlarında yolda kalan bu tip parsellerden mahreç almak zorunda olan parseller için kurumun muvaffakati aranmaksızın geçiş hakkı verilecektir.
- Tescilli parseller ve bu parsellerle bitişik komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınacaktır.
- Küçük sanayi alanında max emsale göre avan proje ile uygulama yapılacaktır. max. emsal 0,90'dır.
- İGDAŞ'ın talebi halinde park ve yeşil alanlarda vana ve regülatör odası yapılabilecektir.
- Konut - konut + ticaret ve ticaret alanlarında planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve TAKS değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.
- Meydan, parklar ve dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların (planlama ve imar daire başkanlığı, İSKİ genel müdürlüğü, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, UKOME, park ve bahçeler müdürlüğü, zemin ve deprem inceleme müdürlüğü gibi vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağan üstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

- Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvaffakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
 - İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir. (İBB ulaşım planlama müdürlüğü ibb imar şehircilik daire başkanlığı) a.33. imar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde, kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.
 - Parsel maliklerinin muvaffakatı alınmak, o parseller tarafından kullanılmak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak) zemin üstünde ise park ve yeşil alan, çocuk bahçeleri olarak kullanılabilir.
 - Ticaret, fonksiyonu verilen alanlarda plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin ek-1a ve ek-1c tablosunda verilen minimum alan büyüklüklerini sağlamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların (İSKİ genel müdürlüğü, ulaşım daire başkanlığı, vb. tesisi gerçekleştirilecek yatırımcı bakanlığın (milli eğitim bakanlığı, sağlık bakanlığı) uygun görüşü doğrultusunda özel eğitim tesisi, özel kreş, özel anaokulu alt fonksiyon olarak verilebilir.
 - İmar planında, anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin eğitim tesisleri içinde düzenlenen ek-1-a tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi, vb. lejantlar arasında planlama ve imar daire başkanlığı ve il milli eğitim müdürlüğünün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.
 - D-100 karayoluna cepheli bütün parsellerin d-100 karayoluna cephesi olan kısımdan 10 m yapı çekme mesafesi uygulanacaktır.
 - Uygulama esas net emsal hesabında kullanılacak tablo

| | |
|---------------------------|--------------|
| K1 brüt yoğ. 150 kişi/ha | – Emsal:0.50 |
| K2 brüt yoğ. 500 kişi/ha | – Emsal:1.50 |
| K3 brüt yoğ. 600 kişi/ha | – Emsal:1.75 |
| TK1 brüt yoğ. 600 kişi/ha | – Emsal:1.75 |
| TK2 brüt yoğ. 700 kişi/ha | – Emsal:2 |
- Planlama alanında imar kanununun 15. ve 16. maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda kamuya ayrılan tüm donatı alanları (DOP ve KOP alanlarının tamamı) kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

KONUT ALANLARI

E= 0,50 E= 1,50 E= 1,75 E= 2,00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikiliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri, yurt, özel sosyal kültürel tesis alanı yapılabilir.

KONUT+ TİCARET ALANLARI

Ticaret + Konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + Konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir.

Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılarında kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0,20-0,40 arasında serbest bırakılmıştır.

Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

Plan Uygulama Hükümleri İlave Düzenlemeler

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar, yol, park, çocuk oyun alanı ve kamu kullanımına ayrılmış olan diğer bütün alanlar (idari tesis, spor alanı, bha, tekbik altyapı, sosyal kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, eğitim tesis alanı, okul alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planda ön bahçe mesafesi verilmeyen yerlerde minimum ön bahçe mesafesi 3m.dir. ancak komşu parsellerinde teşekküle esas bina olan parsellerde mevcut teşekküle uyulur. Teşekküle esas bina en az bodrum kat + zemin kat+2 normal katlı binadır. ön bahçe mesafesi hiçbir koşulda 10m. ve 10m.den dar yollarda 2m.den, 10m'den geniş yollarda ise 3m.den az olamaz. Korunması gerekli ağaçların bulunduğu hallerde yukarıdaki koşullara uymak kaydı ile ön bahçe mesafesini arttırmaya belediyesi yetkilidir. yan ve arka bahçe mesafesi minimum 3m'dir. 5 kattan sonra her kat için bu mesafe 0.50 m artırılır. Teşekkül haricinde ön bahçe mesafesi 5m'dir.
- Planda verilen bahçe mesafelerine göre cephe veya derinliği 6 m'nin altına düşen parsellerde ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 2m.ye kadar düşürülebilir. Bu parsellerde planda verilen ön bahçe mesafesine ve değerine uyulması kaydı ile TAKS değeri aranmaksızın uygulama yapılır. ilçe belediyesi tarafından gerekli görülmesi halinde planda verilen KAKS değerinin aşılması kaydıyla ikiz üçüz çözümlere gidilebilir.
- K2, K3 rumuzlu konut alanlarında, Tk1 ve TK2 rumuzlu ticaret + konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 artırılarak uygulama yapılır. Yapı adasının

tamamının tevhid edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,75 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhidten önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

- Aynı yapı adasında bulunan konut, konut + ticaret fonksiyonunda kalan parsellerinde yapılanma şartlarında farklılık olmadığı durumlarda parseller tevhid edilebilir. uygulama konut fonksiyonuna göre yapılacaktır.
- Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.
- Bu planın onayı tarihinden önce yapı ruhsatı olarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Planda iptal edilerek imarlı alan haline gelen kadastral boşluklar ve yol alanları ilgili parsellere tevhid edilerek uygulama yapılacak olup bu alanların ayrı bir parsel halinde tesciline izin verilemez.

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olduklarından arşiv dosyalarında herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar arsa niteliğinde olduklarından yapı denetime tabi değildir.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.

3.4.1 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumlarında değişiklik olmadığı, geçmiş dönemli planlama sürecinin ise aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

10050 ada 395 parsel 19.09.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı - TAKS: 0,20 - 0,40, KAKS: 1,75" yapılaşma şartlarına sahip olup daha sonraki 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da "Konut Alanı - TAKS: 0,20 - 0,40, KAKS: 1,75" yapılaşma şartlarına sahiptir.

2274 ada 400 parsel 19.09.2006 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında "Açık Kapalı Spor Tesisleri Alanı ve Yol" lejantına sahip iken 19.04.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda da "Konut + Ticaret Alanı ve Yol" lejantına sahip olup "Konut + Ticaret Alanı'nda TAKS: 0,40 - KAKS: 2,00" yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.4.2 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- 10050 ada 395 parselin son üç yıl içerisinde malik durumunda değişiklik gerçekleşmemiştir. Taşınmaz İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 18.06.2008 tarih ve 9290 yevmiye no ile satış işleminden geçilmiştir. Ancak 28.04.2014 tarih ve 8456 yevmiye no ile kamuya bedelsiz terk işleminden 1.204,05 m² yüzölçümlü olarak tescil edilmiştir.
- 2274 ada 400 parselin maliki 12.05.2004 tarih ve 3555 yevmiye no ile tahsis işleminden Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. iken 17.06.2014 tarih ve 12511 yevmiye no ile satış işleminden T.T.A Gayrimenkul A.Ş.'ne tescil edilmiş, devamında ise yeniden satış işleminden 07.01.2015 tarih ve 323 yevmiye no ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

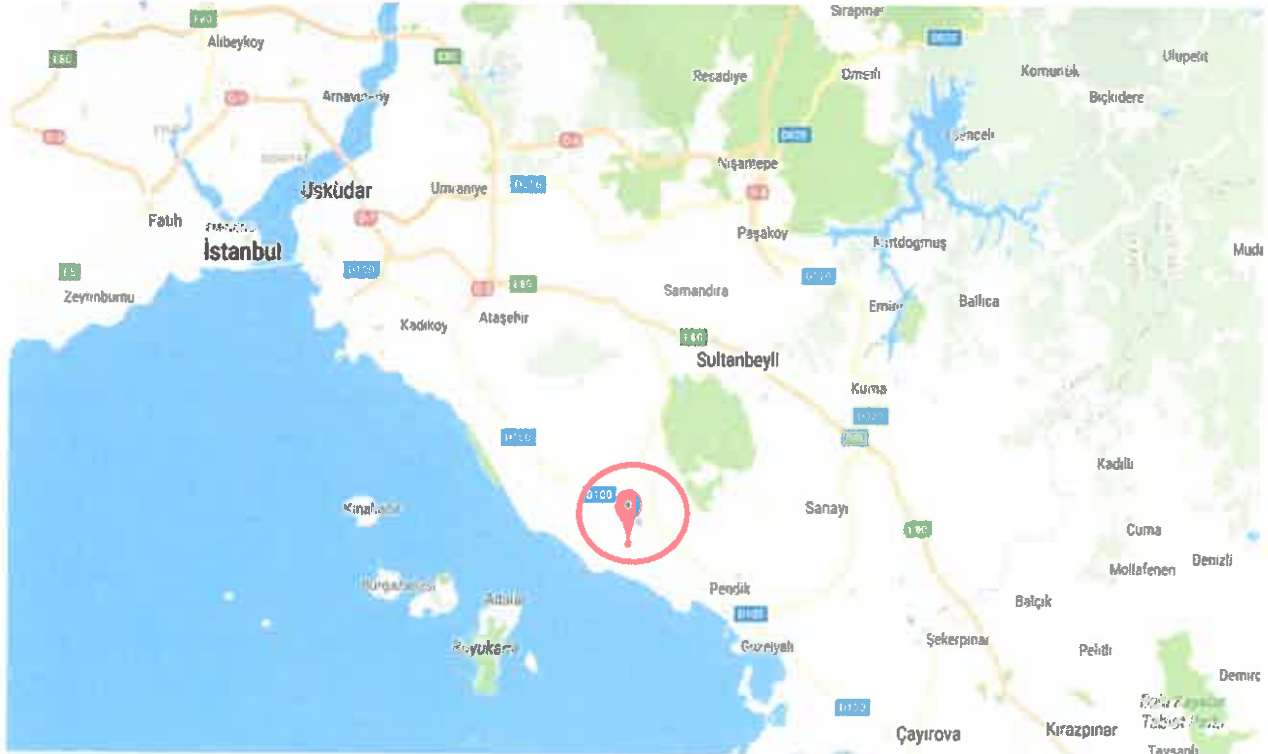
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak üzerindeki 10050 ada 395 parsel ile 2274 ada 400 parseldir.

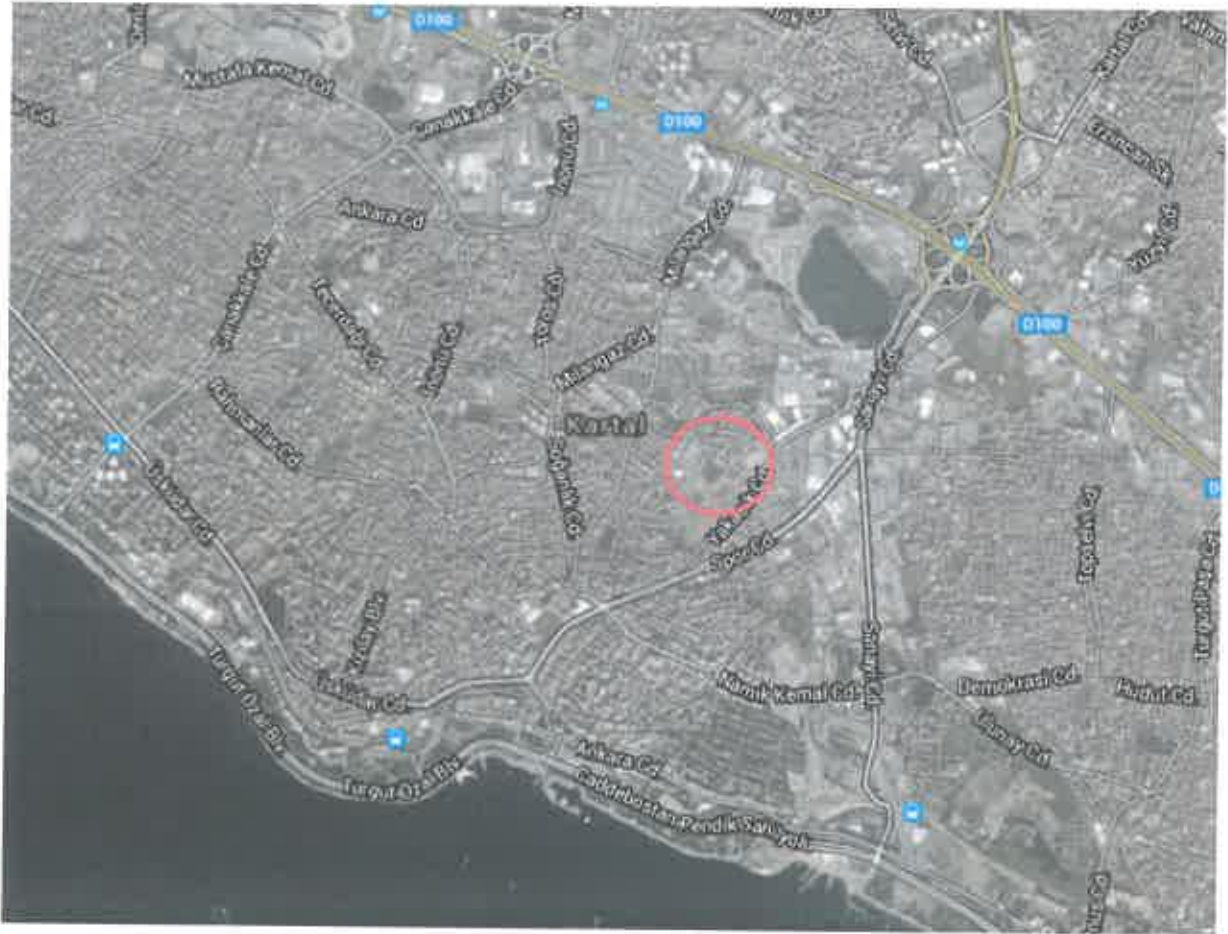
Taşınmazlara ulaşım; D100 (E-5) Karayolu üzerindeki Kartal Kavşağı'ndan girilip sahil istikametinde devam eden Yakacak Caddesi'ne girilip devamında sağ taraftaki Çamlık Sokak'a girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

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

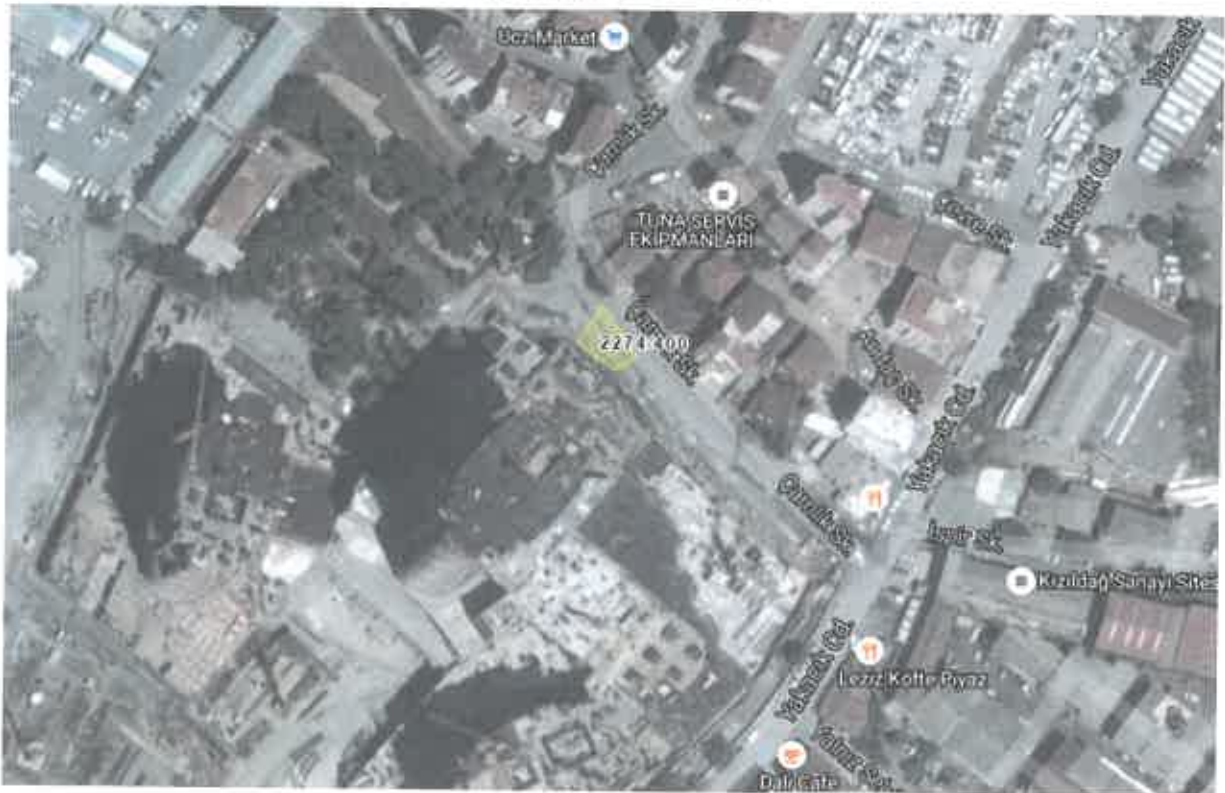
Taşınmazlar yaklaşık olarak Spor Caddesi'ne 400 m., D 100 Karayolu'na 1,5 km, Kartal Sahil Yoluna 1,7 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 17 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Kartal Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Ancak bölgenin sanayi yerleşimi için düzenlenen altyapısı ticaret-hizmet-konut yerleşimine göre yeniden düzenlenecektir.





2274 ada 400 parsel



2

3



4.2 PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) |
|-----------------|-----------------------------|
| 2274 / 400 | 170,00 |
| 10050 / 395 | 1.204,05 |
| TOPLAM | 1.374,05 |

- Parseller üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamakla beraber 10050 ada 395 parsel üzerinde halihazırda İŞGYO A.Ş.'ne ait şantiyenin taşınabilir prefabrik yapısı bulunmaktadır. 2274 ada 400 parselin büyük bir kısmı ise halihazırda yolda kalmaktadır.
- Parseller Çamlık Sokak'a cephelidirler.
- Düz bir topografik yapıdadırlar.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- Sınırları kısmen demir profilli sac panel ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları da dikkate alındığında en verimli kullanım seçenekleri aşağıda belirtilmiştir.

2274 Ada 400 Parsel

Yola terk işlemleri gerçekleştikten sonra geriye kalan Konut + Ticaret Alanı fonksiyonuna sahip kısmın komşu parsel ile tevhid edilerek üzerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran konut projesi geliştirilmesi en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir. Ancak mevcut durum itibarıyla müstakil yapılanmaya uygun olmaması nedeniyle üzerinde proje geliştirilememektedir.

10050 Ada 395 Parsel

Taşınmaz konut imarlıdır. Ancak bölgedeki konut projelerinin yoğunluğu ve potansiyeller dikkate alındığında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin İkinci Bölüm 3a maddesi doğrultusunda üzerinde özel eğitim tesisi projesi geliştirilmesi en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

Not: f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla ilişkin bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmamayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ismarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

3) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullanılarak ilgili idaresi yetkilidir.

4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

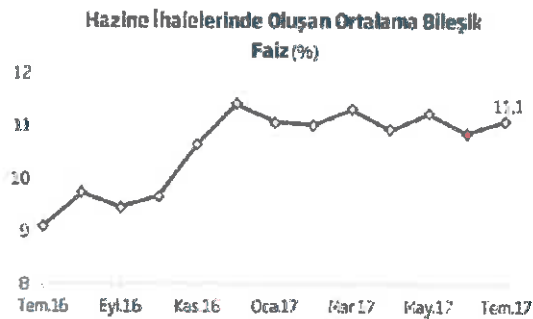
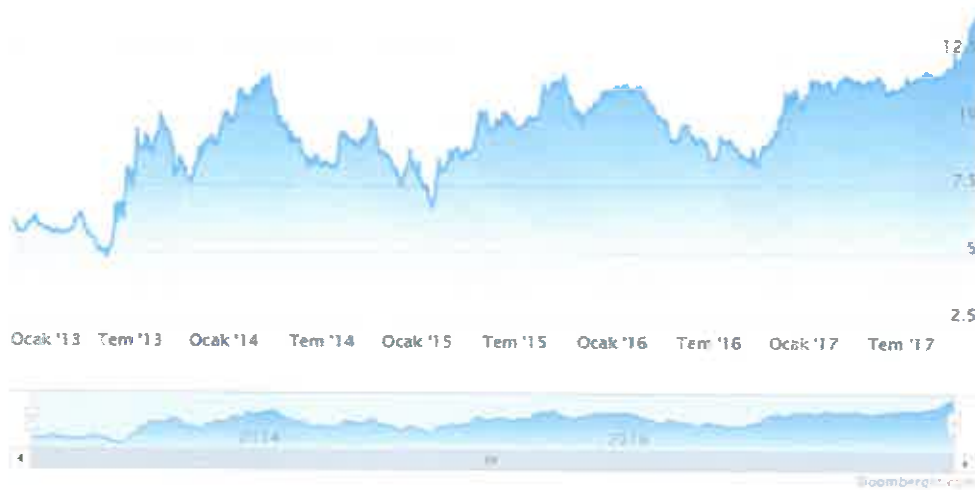
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

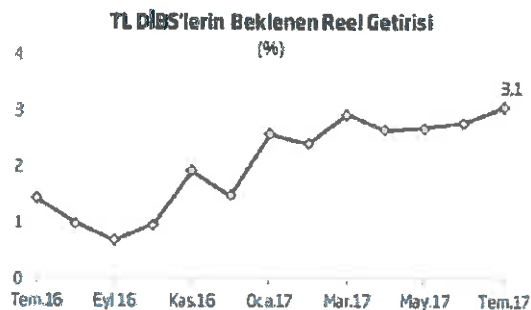
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.



Kaynak: TCMB, İş Bankası Datastream



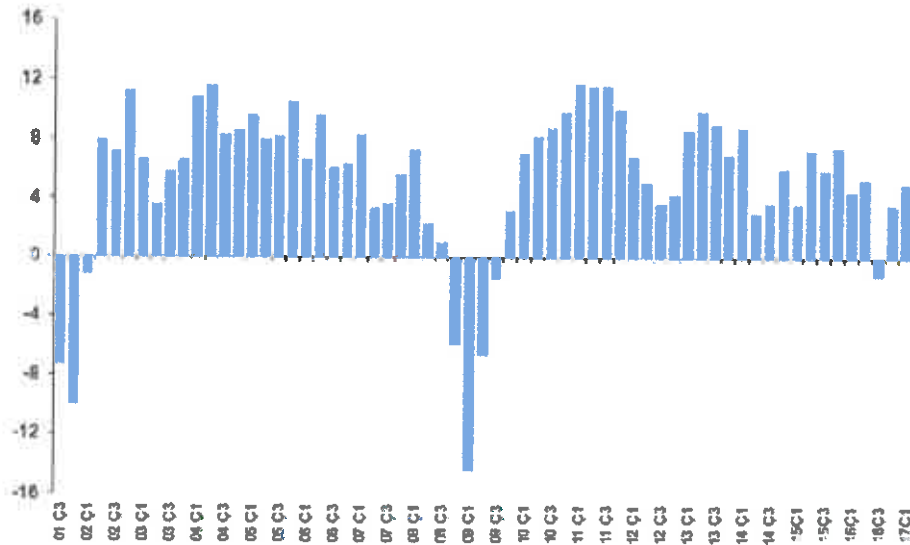
2

3

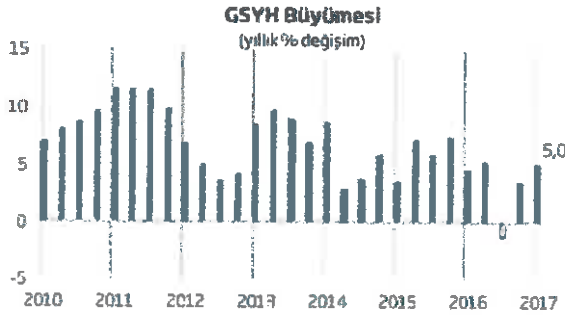
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

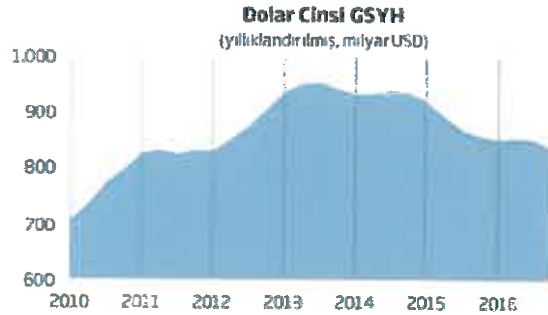
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirleşmiş Hacim Endeksi 2009=100.Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

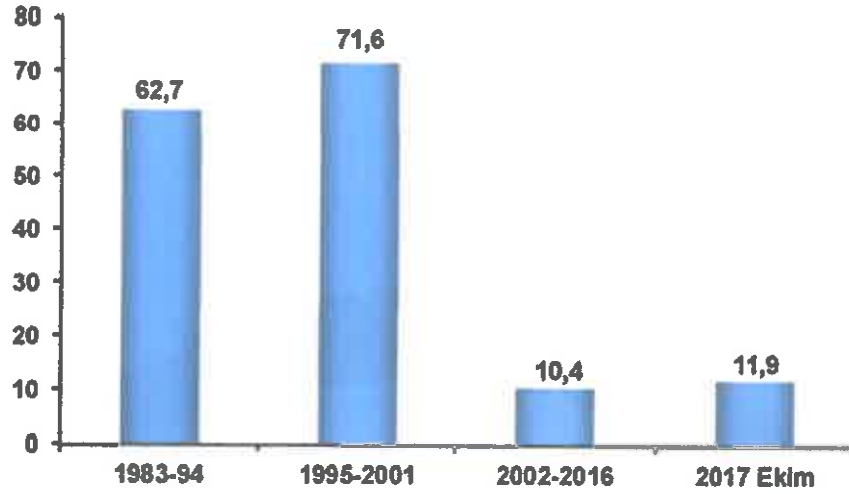


Kaynak: TÜİK İş Bankası



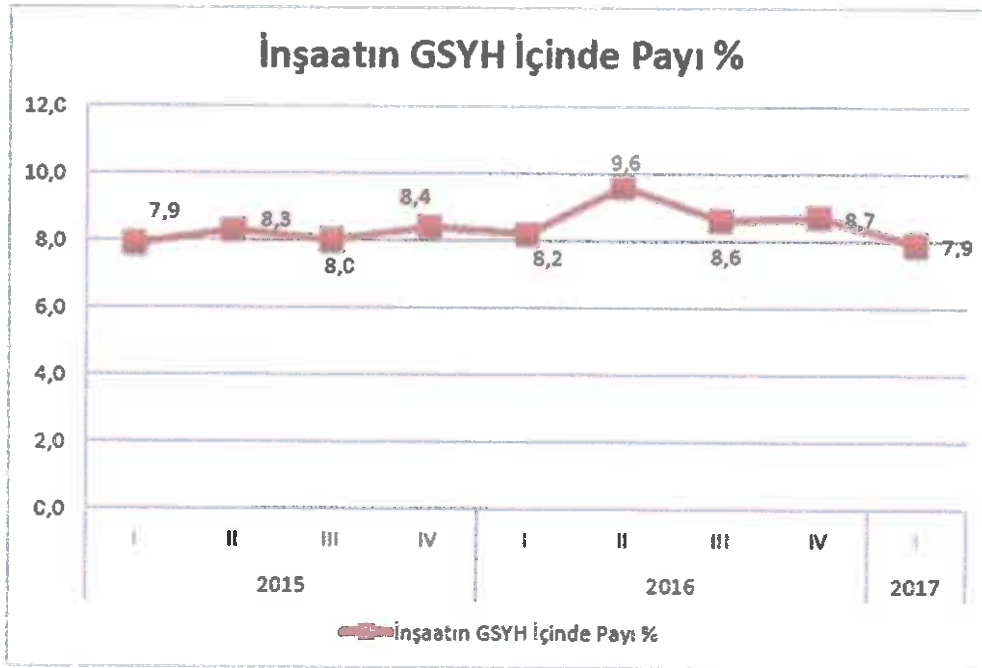
Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



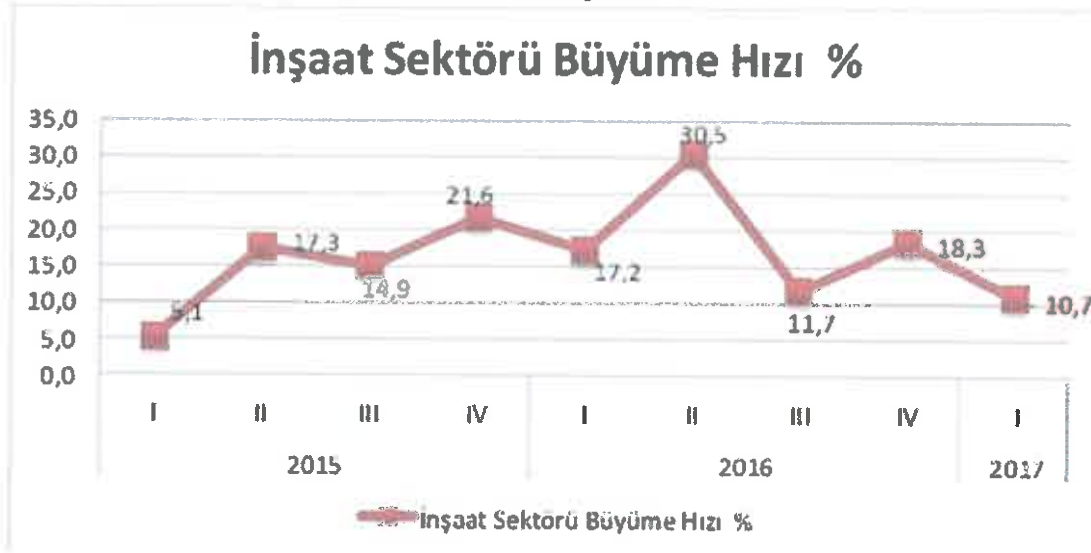
Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



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

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılıarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

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

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

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yıla göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|-------|
| | 2016 | 2015 | 2014 | 2016 | 2015 |
| Bina sayısı | 131 848 | 124 662 | 130 641 | 5,5 | 10,6 |
| Yüzölçümü (m ²) | 202 321 341 | 186 472 301 | 220 653 820 | 7,3 | 14,6 |
| Değer (TL) | 184 172 050 675 | 159 576 743 337 | 176 061 025 189 | 15,4 | 9,3 |
| Daire sayısı | 986 119 | 891 708 | 1 031 754 | 10,0 | -13,6 |

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

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

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

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

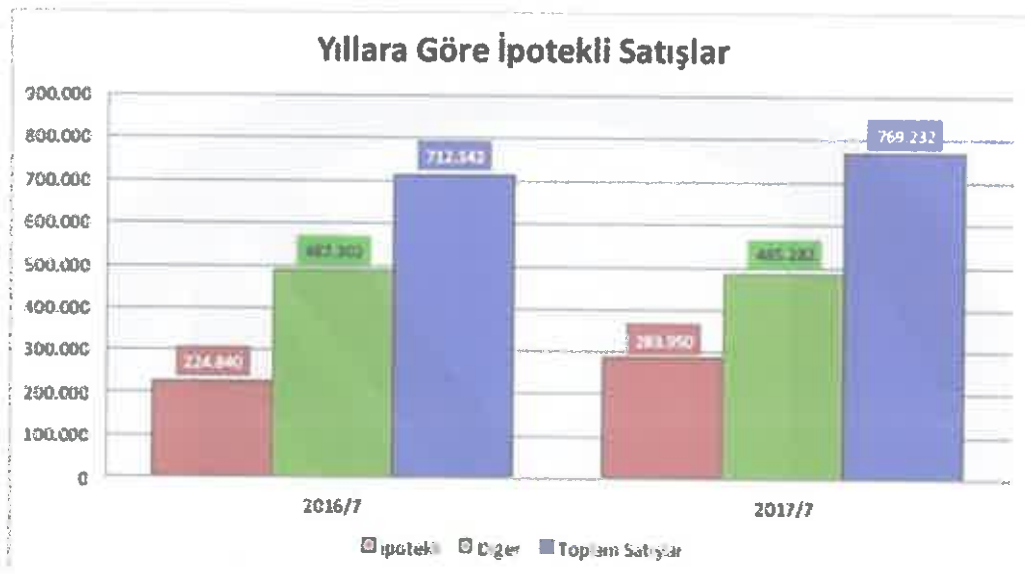
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

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

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

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



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

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

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

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED’in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20’ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.




5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

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

2016 yılı itibariyle nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartal ilçesi

Kartal, 1928 yılında bağlı bulunduğu Üsküdar'dan ayrılarak ilçe hâline getirildi. 1987'de Pendik'in, 1992'de Sultanbeyli ve Maltepe'nin, 2008'de Sancaktepe'nin ilçe yapılmasıyla son biçimini aldı. İlçenin güneyinde Marmara Denizi ve açıkta Adalar; doğusunda Pendik; batısında Maltepe; kuzeyinde Sancaktepe ve Sultanbeyli ilçeleri bulunur.

İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, 2008 sayımına göre 501,209 (TÜİK) ve mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüz ölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkon diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

2016 yılı itibariyle nüfusu 459.298 kişidir.

Ulaşım

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 16 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otopan ve karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Kaynarca Metrosunun bir durağı Kartal'dadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; trafik ve otopark sorununun olmaması, TEM Otoyolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır. Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ile Kadıköy – Kartal Metro İstasyonu'na yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmaza önemli avantajlar sağlamaktadır.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o D100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı,
- o Merkezi konum,
- o Ulaşımın kolaylığı ve çeşitliliği,
- o İstanbul gayrimenkul piyasasının hızlı gelişen bir bölgesinde konumlu olması,
- o 10050 ada 395 no'lu parselin mevcut imar durumu,
- o Yakın çevrede Manzara Adalar Projesi'nin bulunması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o 2274 ada 400 parselin mevcut imar durumu, büyük bir kısmının yolda kalması ve terkler sonrası oluşacak parselin müstakil yapılaşmaya uygun olmaması,
- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

| | |
|---|---|
| Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları | Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir. |
| Finansman Şartları | Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır. |
| Satış Koşulları | Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir. |
| Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar | Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır. |
| Pazar koşulları | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir. |
| Konum | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır. |
| Fiziksel Özellikler | Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır. |
| Ekonomik Özellikler | Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılacak satılık gayrimenkuller sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır. |
| Kullanım | Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır. |
| Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları | Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır. |




Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan arsalar

1. Taşınmazlara yakın konumda Yukarı Mahallesi sınırlarında yer alan "Konut Alanı" ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma şartına sahip 960 m² yüzölçümlü arsa 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 5.210,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi 0 (532) 545 20 36
2. Taşınmazlar ile aynı mahallede yakın konumda ara sokak içerisinde "Konut Alanı" ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma şartına sahip 391 m² yüzölçümlü arsa 1.705.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 4.360,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (533) 705 72 13
3. Topselvi Mahallesi'nde, D-100 Karayolu'na 1.parsel olduğu "Konut + Ticaret" lejantına sahip Emsal (E): 2,50 olduğu belirtilen 27.500 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parselin satış değeri 60.000.000,-USD'dir.
(m² birim değeri ~ 2.180,-USD / ~ 8.305,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (533) 462 75 65
4. Taşınmazlara çok yakın mesafede, "Konut Alanı" lejantına sahip Emsal (E): 1,75 olduğu belirtilen, 352 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parselin satış değeri 2.100.000,-TL'dir. (m² birim değeri ~ 5.965,-TL)
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (533) 355 68 65
5. Soğanlık Mahallesi, "Konut + Ticaret" lejantlarında KAKS: 2,00 yapılaşma şartına sahip, toplam 9.842,72 m² yüzölçümlü taşınmazlar Temmuz 2015 tarihinde 56.100.000,-TL bedelle satılmıştır. (plan notlarına göre 0,50 emsal artışı vardır)
(m² satış değeri ~ 5.700,-TL)

Not: 1) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.
2) Rapor tarihi itibariyle TCMB alış kuru 1,-USD = 3,8087 TL'dir.



Arsa emsallerinin uydu görünümü

Bölgedeki kiralık binalar

1. Taşınmaza yakın konumda E-5 Karayolu'na cepheli yeni yapım 3 katlı, 3.353 m² alanlı sıfır binanın 80.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(aylık m² birim kira değeri ~ 24,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 287 41 14
2. Taşınmaza yakın konumda Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu, 6 katlı, 2.190 m² alanlı sıfır binanın 48.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(aylık m² birim kira değeri ~ 21,-TL)
İlgilisi / 0 (553) 472 91 97
3. Taşınmaza yakın konumda ana arter üzerinde konumlu, bodrum zemin 3 kat olmak üzere 5 katlı 2.500 m² alanlı binanın 60.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(aylık m² birim kira değeri ~ 24,-TL)
İlgilisi / 0 (532) 673 20 00

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmamızda yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazlardan 10050 ada 395 parselin pazar değerinin tespitinde **Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır. 2274 ada 400 no'lu parselin değerlemesinde ise sadece **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

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

Rapor konusu taşınmazlardan 2274 ada 400 no'lu parselin büyük bir kısmının "**Yol Alanı**"nda kalması, kalan küçük bir kısmının ise tek başına yapılaşmasına hem izin verilmemesi (tevhid şartı olması) hem de fiziksel olarak imarlı kısmın çok küçük olması sebebiyle üzerinde bir proje geliştirilememektedir. Ayrıca taşınmazın mevcut kullanımda da büyük bir kısmının yolda kalıyor olması sebebiyle de kiralanamayacağı kanaatindeyiz. Bütün bu nedenlerden dolayı gelir yaklaşımı yöntemi bu taşınmaz için kullanılamamıştır.

Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi de uygulanamamıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 PAZAR ANALİZİ

Taşınmazın / taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

| | | Oran Aralığı |
|-----------|------------|------------------|
| Çok Kötü | Çok Büyük | % 20 üzeri |
| Kötü | Büyük | % 11 - % 20 |
| Orta Kötü | Orta Büyük | % 1 - % 10 |
| Benzer | Benze | % 0 |
| Orta İyi | Orta Küçük | - % 10 - (-% 1) |
| İyi | Küçük | - % 20 - (-% 11) |
| Çok İyi | Çok Küçük | - % 20 üzeri |

Arsa Pazar Analizi 10050 ada 395 parsel

| | Rapor konusu parsel | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
|--|---------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Yüzölçümü (m ²) | 1.204,05 | 960 | 391 | 27.500 | 352 | 9.842,72 |
| m ² Birim Satış Değeri (TL) | --- | 5.210 | 4.360 | 8.305 | 5.965 | 6.650 |
| İmar durumu | Konut | Konut | Konut | Ticaret + Konut | Konut | Ticaret + Konut |
| Yapılaşma şartı (Emsal) | 1,75 | 1,75 | 1,75 | 2,50 | 1,75 | 2,50 |
| Mülkiyet durumu | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet | Tam mülkiyet |
| Lokasyon için ayarlama | --- | - % 5 | % 10 | - % 25 | % 0 | - % 20 |
| Büyükük için ayarlama | --- | - % 10 | - % 20 | % 35 | - % 20 | % 20 |
| İmar durumu için ayarlama | --- | % 0 | % 0 | - % 5 | % 0 | - % 5 |
| Yapılaşma şartı için ayarlama | --- | % 0 | % 0 | - % 30 | % 0 | - % 30 |
| Pazarlık payı | --- | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 | Yok |
| Ayarlanmış değer (TL) | --- | 4.230 | 3.645 | 5.035 | 4.535 | 4.245 |
| Ortalama Emsal Değeri (TL) | ~ (4.338) 4.350 | | | | | |

Not: 5 no'lu emsal yaklaşık 2 sene önce satışı gerçekleşmiştir. Bu değeri günümüze enflasyon düzeltilmesiyle düzenleyerek hesaplamalar yapılmıştır. 5.700,-TL x 1,08 x 1,08 = (6.648,48,-TL) 6.650,-TL

2274 ada 400 parsel için ortalama emsal değerinin hesabında;

Rapor konusu parsel 170 m² yüzölçümlüdür. Parselin 115,54 m²'lik kısmının yol alanında, 54,46 m²'lik kısmının ise "Konut + Ticaret alanı içerisinde kalmaktadır. İmar plan şartları ve notları gereği rapora konu parsel tek başına yapılaşması mümkün olmamaktadır. 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. Bu kısıtlılık hali göz önüne alındığında 54,46 m²'lik kısım için 4.350,-TL x (2,00 / 1,75 - yapılaşma hakkı düzeltmesi) x 1,15 (büyükük düzeltmesi) = 5.715,-TL takdir edilmiştir. Yol alanında kalan kısmı bedelsiz terk edileceğinden o kısım için bir değer takdir edilmemiştir. (54,46 m² x 5.715,-TL = 311.238,90-TL) / 170 m² = ~ 1.830,-TL parsel için ortalama m² birim değeri hesaplanmıştır.




Bina Pazar Analizi (Gelir İndirgeme Yönteminde Kullanılmak Amacıyla)

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 |
|---|---------|---------|---------|
| Aylık m ² Birim Kira Değeri (TL) | 24 | 21 | 24 |
| Lokasyon için ayarlama | - % 10 | % 0 | - % 15 |
| Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama | % 0 | % 0 | % 0 |
| Pazarlık payı | - % 5 | - % 5 | - % 5 |
| Proje İnşaat Seviyesi Düzeltmesi | - % 15 | - % 15 | - % 15 |
| Ayarlanmış değer (TL) | 17 | 17 | 16 |
| Ortalama Emsal Değeri (TL) | ~ 17 | | |

Proje İnşaat seviyesi düzeltilmesi; rapora konu parsel üzerinde olası geliştirilecek projenin bir senede biteceği varsayılarak emsallere göre bir iskonto yapılması öngörülmüştür.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak m² birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | BİRİM DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|---------------|-----------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 10050 | 395 | 1.204,05 | 4.350 | 5.240.000 |
| 2274 | 400 | 170 | 1.830 | 310.000 |
| TOPLAM | | | | 5.550.000 |

7.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi sadece 10050 ada 395 parsel için uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımı yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti :

- Parsel üzerinde bina (okul, iş merkezi vs.) inşa edileceği varsayılmıştır.
- Parselin yüzölçümü ise 1.204,05 m²'dir.
- Mevcut imar planı notlarına göre Emsal (E): 1,75'dir.
- Bu bilgiden hareketle parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bloğunun emsal alanı; $1.204,05 \times 1,75 \cong 2.105 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Parselin TAKS (taban alanı oturumu) 0,40 yapılaşmadan; $1.204,05 \times 0,40 \cong 480 \text{ m}^2$ hesaplanmıştır. Bina için iki bodrum kat yapılacağı varsayılmıştır. Benzer projeler incelendiğinde % 30'u kadar ortak alan inşa edilebilmektedir. Tüm bu verilerin ışığında toplam inşaat alanı $(480 \text{ m}^2 \times 2 \text{ kat}) + (2.105 \text{ m}^2 \times 1,3) = 3.695 \text{ m}^2$ hesaplanmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan bloğun yapı sınıfı III-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-B olan yapıların m² birim bedeli 838,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle m² birim maliyetinin bu görüşten hareketle yapıların yaklaşık $838,-\text{TL} \times 1,40 = \sim 1.150,-\text{TL}$ mertebesinde olacağı görüşünderiz.
- İnşaat alanının düşük olmasından dolayı bloğun bir yıl içerisinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Bloğun toplam inşaat maliyeti değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| YAPI İNŞAAT ALANI | M² BİRİM İNŞAAT DEĞERİ (TL) | TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL) |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| 3.695 | 1.150 | 4.250.000 |

II – PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

• Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan:

- Projenin finansal değerinin bulunmasında geliştirilecek proje alanların tamamının kiralanacağı varsayılmıştır.
- Emsal analizinden rapora konu parsel üzerindeki geliştirilecek bloğun aylık m² birim kira değeri için 17,-TL takdir edilmiştir.
- Bu durumda bloğun toplam aylık kira değeri $3.695 \text{ m}^2 \times 17,-\text{TL} = 62.815,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.
- Aylık m² kira değerinin 2018 yılından sonra yıllık ortalama enflasyon oranına yakın bir değer olan % 8 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Kiralama Oranı:

Projenin bir yıl sonra tamamlanacağı varsayımı ile kira başlangıç tarihi 2019 olarak alınmış ve bina bir bütün halde kiralanacağından doluluk oranı % 100 olarak kabul edilmiştir.

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015-2017 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile

ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 13 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam kira hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri (12.153.182,-TL) **12.155.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

| | (TL) |
|--|------------------|
| Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri | 12.155.000 |
| Proje geliştirme maliyeti (Fark) | - 4.250.000 |
| GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ | 7.905.000 |

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre 10050 ada 395 parsel için ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|------------------------------|----------------------|
| Pazar Yaklaşımı | 5.240.000,-TL |
| Gelir Yaklaşımı | 7.905.000,-TL |
| Uyumlaştırılmış Değer | 5.240.000,-TL |

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir yaklaşımı ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değeri **5.240.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Rapor konusu 2274 ada 400 parsel ve 10050 ada 395 parselin toplam pazar değeri ise **5.550.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 01 Aralık 2014

Ekspertiz Tarihi : 29 Aralık 2014

Rapor Tarihi : 30 Aralık 2014

Rapor No : 003 – 2015/12429

Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

| | |
|--|----------------------|
| 10050 / 395 Parselin Pazar Değeri | 4.900.000,-TL |
| 2274 / 400 Parselin Pazar Değeri | 290.000,-TL |

2016 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 08 Haziran 2016

Ekspertiz Tarihi : 16 Haziran 2016

Rapor Tarihi : 21 Haziran 2016

Rapor No : 003 – 2016/5581

Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

| | |
|--|----------------------|
| 10050 / 395 Parselin Pazar Değeri | 5.055.000,-TL |
| 2274 / 400 Parselin Pazar Değeri | 300.000,-TL |

2016 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 15 Ekim 2016
Ekspertiz Tarihi : 24 Kasım 2016
Rapor Tarihi : 29 Kasım 2016
Rapor No : 003 – 2016/9786
Raporu Hazırlayanlar : Serkan KARAKAŞ / Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 404329
Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123

| | |
|--|----------------------|
| 10050 / 395 Parselin Pazar Değeri | 5.185.000,-TL |
| 2274 / 400 Parselin Pazar Değeri | 310.000,-TL |

2017 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 10 Haziran 2017
Ekspertiz Tarihi : 12 Haziran 2017
Rapor Tarihi : 15 Haziran 2017
Rapor No : 003 – 2017/4406
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

| | |
|--|----------------------|
| 10050 / 395 Parselin Pazar Değeri | 5.195.000,-TL |
| 2274 / 400 Parselin Pazar Değeri | 310.000,-TL |

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | PAZAR DEĞERİ (TL) | PAZAR DEĞERİ (USD) |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| 10050 / 395 | 5.240.000 | 1.373.000 |
| 2274 / 400 | 310.000 | 81.000 |
| TOPLAM | 5.550.000 | 1.454.000 |

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

Bu değerlere KDV dahil değildir. Parsellerin KDV dâhil toplam pazar değeri 6.549.000,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2017
(Ekspertiz tarihi: 21 Aralık 2017)

Saygılarımızla,



Taşkın PUYAN
İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görünüşleri
- Takyidat yazıları ve tapu suretleri
- İmar durumu yazısı,
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri