

**DEĞERLEME RAPORU**  
**İŞ GYO A.Ş.**  
**Kartal / İSTANBUL**  
**(2 ADET PARSEL)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

|  |   |
|--|---|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| <b>Talep / Sözleşme Tarihi</b>           | : 01 Aralık 2015  |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Tam mülkiyet  |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                  | : 29 Aralık 2015  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 30 Aralık 2015  |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>                | : 003 - 2015/12429  |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | : Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada 400 no'lu parsel ve  |
| <b>Gayrimenkullerin Adresi</b>           | : 10050 ada 395 parsel<br>Kartal / İSTANBUL   |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2274<br>ada içerisindeki arsa vasıflı 170 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 400<br>no'lu parsel ile 10050 ada içerisindeki arsa vasıflı<br>1.204,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 395 no'lu parsel |
| <b>Sahibi</b>                            | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>Parsellerin Yüzölçümleri</b>          | : 10050 ada 395 parsel.....1204,05 m <sup>2</sup><br>2274 ada 400 parsel.....170 m <sup>2</sup>   |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : Bkz. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler  |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların<br>pazar değerinin tespitine yönelik olarak<br>hazırlanmıştır.   |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) |   |
|---|---|
| 10050 / 395 Parselin Pazar Değeri                             | 4.900.000,-TL   |
| 2274 / 400 Parselin Pazar Değeri                              | 290.000,-TL   |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR  |   |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                                      | Sorumlu Değerleme Uzmanı                              |
| Tayfun KURU<br>(SPK Lisans Belge No: 401454)                  | Onur KAYMAKBAYRAKTAR<br>(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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde 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 .....   | 4  |
| 2.3      | UYGUNLUK BEYANI.....   | 5  |
| 3. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....                                      | 6  |
| 3.1      | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....   | 6  |
| 3.2      | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 6  |
| 3.3      | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 7  |
| 3.4      | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....                              | 13 |
| 3.4.1    | Belediye İncelemesi .....  | 13 |
| 3.4.2    | Tapu Müdürlüğü İncelemesi .....  | 14 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....  | 15 |
| 4.1      | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....   | 15 |
| 4.2      | PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....   | 18 |
| 4.4      | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....                                       | 19 |
| 4.5      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 19 |
| 5. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....   | 20 |
| 5.1      | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....                                    | 20 |
| 5.2      | BÖLGE ANALİZİ .....  | 21 |
| 5.3      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....  | 23 |
| 5.4      | PİYASA ARAŞTIRMASI.....  | 23 |
| 6. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....  | 24 |
| 6.1      | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....   | 24 |
| 6.2      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....  | 25 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....   | 26 |
| 7.1      | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....  | 26 |
| 7.2      | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....   | 27 |
| 7.3      | UZMAN GÖRÜŞÜ .....   | 30 |
| 8. BÖLÜM | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ..... | 30 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ.....   | 31 |

## 1. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|   |  |
|---|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>  | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>  | : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Atasehir / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>   | : +90 (216) 455 36 69  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>  | : 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. |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>   | : 16 Mayıs 2011  |
| <b>SERMAYESİ</b>  | : 270.000,-TL  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>   | : 777424   |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b> | : 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

|  |  |
|--|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                     | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : İş Kuleleri Kule-2<br>Kat:10-11<br>Levent / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : +90 (212) 325 23 50  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                   | : 746.000.000,-TL  |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                      | : 6 Ağustos 1999   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 42   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : 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. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | : 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 değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 3. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

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

### 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 28 Aralık 2015 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, fiili 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 bulunmamakta olup taşınmazların kullanımına ilişkin beyan edilmişlerdir. Ancak rapor tarihi itibarıyla kullanım ise mevcut imar durumuna istinaden belirlenmektedir.

**Tapu incelemesi itibarıyla 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

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**

**Fonksiyon:** Konut Alanı

**TAKS:** 0,20 – 0,40

**KAKS:** 1,75

**İnşaat Nizamı:** Ayrık nizam

Parsel müstakil olarak yapılaşmaya uygun büyüklüktedir.



NOVA TD RAPOR NO: 2015/12429



### **2274 ada 400 no'lu parsel yapılaşma şartları**

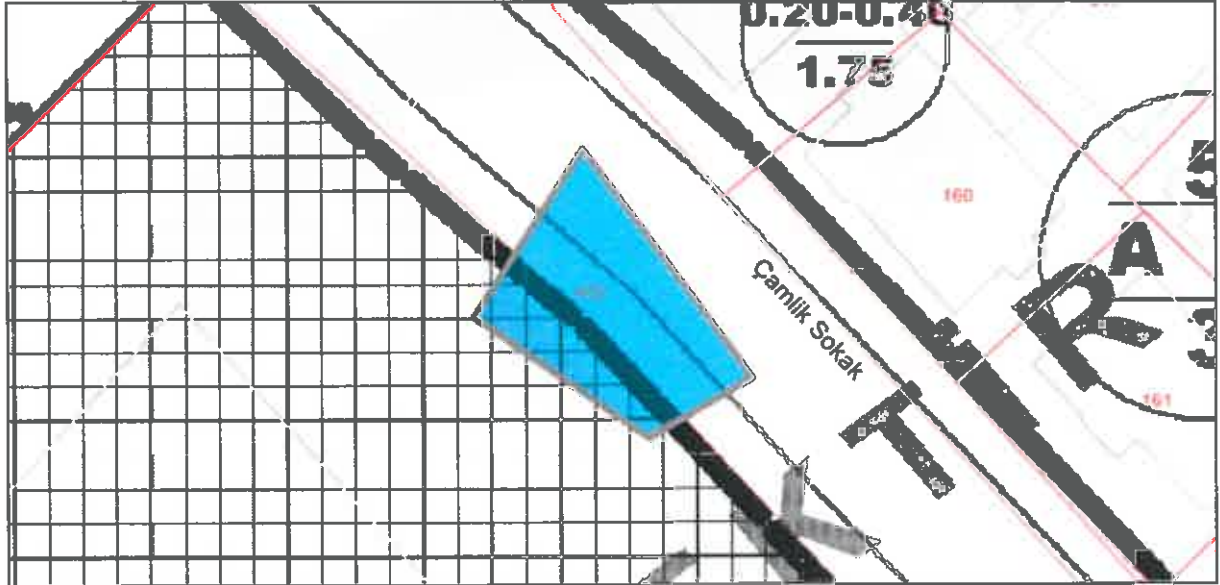
**Fonksiyon:** Konut + Ticaret Alanı ve Yol

**TAKS:** Konut + Ticaret alanında TAKS: 0,40

**KAKS:** Konut + Ticaret alanında KAKS: 2,00

**İnşaat Nizamı:** Blok nizam

Parselin 54,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmı Konut + Ticaret Alanı'nda, 115,54 m<sup>2</sup> 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 İmar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürler 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 ayrılabilir. 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 tevhibi 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 marjı kabul edilir. imar planlarında 4.00 mt. 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 parsel 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 parsel giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 m) ölçülerindeki arazinin yol seviyesine kadar tesfiyesi 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 parsel 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 (İski, 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 aşılmaması 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 muvaffakati 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 zeminaltı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir. (İBB ulaşım planlama müdürlüğü ibb imar şehircilik daire başkanlığı) a.33. İmar 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 muvaffakati 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, v.b. 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 v.b. 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, v.b. 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, tekbiik 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 m<sup>2</sup>'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 artırılarak uygulama yapılır. Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3000 m<sup>2</sup>'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 5000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m<sup>2</sup>'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m<sup>2</sup> 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 aşılmaması 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 tevhit 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 olduklarında yapı denetime tabi değillerdir.

**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**

### **3.4.1 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar planında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

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 taşınmazın 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak tescil edilmiştir.
- 2274 ada 400 parselin maliği 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

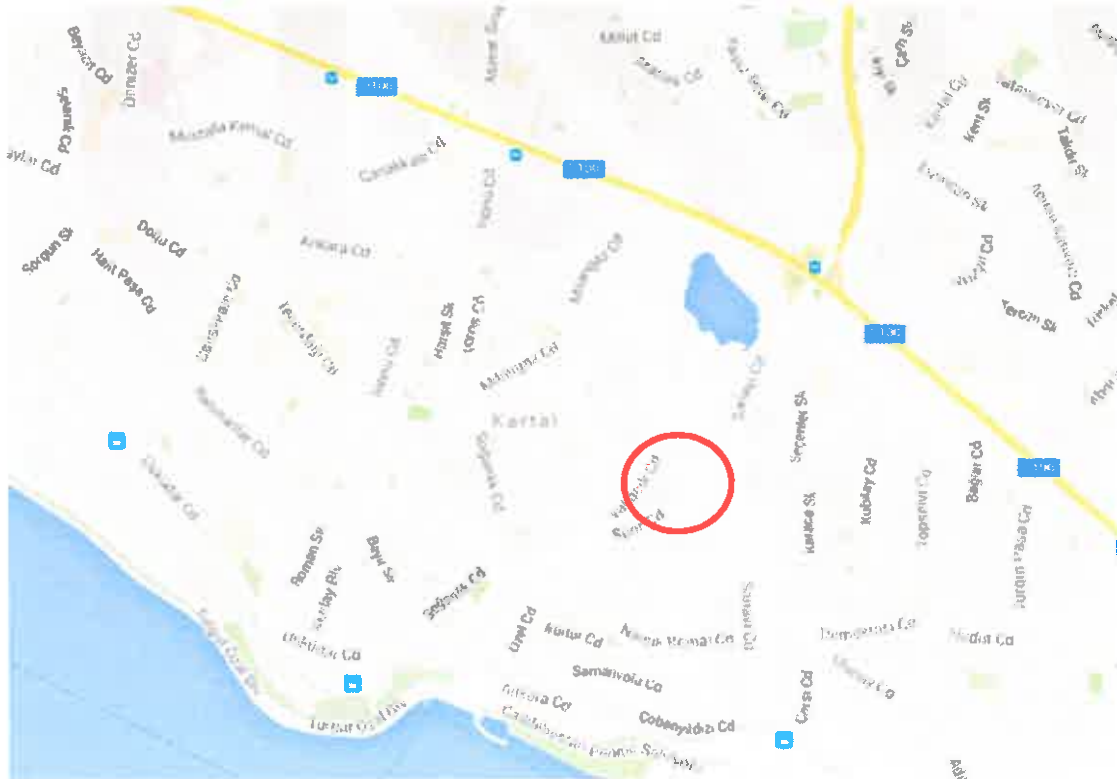
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak üzerindeki 10050 ada 395 parsel ile 2274 ada 400 parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; D100 (E-5) Karayolu üzerindeki Kartal Kavşağı'ndan girilip sahil istikametinde devam eden Yakacık 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 Horizyon, Dumankaya Vizyon, Yasa Kule, Kartal Kule, Mesa Kartal, Çukurova Tower, Mai Residence, Sky Blue Residence, Monumento, Esadon, MetroWin, projeleri bulunmaktadır.

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

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







2274 ada 400 parsel







10050 ada 395 parsel





## 4.2 PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

- 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 saç panel ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.



#### 4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

#### 4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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 değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" 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 gerçekleştirildikten 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 yapılmaya 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:** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin İkinci Bölüm 3a maddesi: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmamaya ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil 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. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

## 5. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretilmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012, 2013 ve 2014 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılında döviz ve faiz oranlarının yüksek miktarda artışının etkisiyle gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazında talepler olabileceği şeklindedir.



İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. 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.

## **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 m<sup>2</sup> yüz ölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonı diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

### **Ulaşım**

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 16 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayoluda 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 etken:

- o 2274 ada 400 parselin mevcut imar durumu, büyük bir kısmının yolda kalması ve terkler sonrası oluşacak parselin müstakil yapılaşmaya uygun olmaması.

### 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan arsalar

1. Taşınmaza yakın konumda yer alan Soğanlık Caddesi'ne cepheli konumda "Konut + Ticaret Alanı" ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip 2.550 m<sup>2</sup>'lik arsa 5.500.000,-USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.155,-USD / 6.270,-TL)  
İlgili kişi / Century 21 ABC: 0216 355 70 60
2. Taşınmaza yakın konumda Topselvi Mahallesi'nde yer alan "Konut + Ticaret Alanı" ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip 2.475 m<sup>2</sup>'lik arsa 3.500.000,-USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri 1.415,-USD / 4.115,-TL)  
İlgili kişi / Remax Gün: 0216 309 78 88
3. Taşınmaza yakın konumda D100 (E-5) Karayolu üzerinde yer alan "Konut + Ticaret Alanı" ve "Emsal (E): 1,75" yapılaşma şartına sahip 27.500 m<sup>2</sup>'lik arsa 60.000.000,-USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.180,-USD / 6.340,-TL)  
İlgili kişi / Yöney Emlak: 0216 354 65 15
4. Çavuşoğlu Mahallesi'nde, "Konut + Ticaret" lejantına sahip Emsal (E): 2,50 olduğu belirtilen, 12.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen kentsel dönüşüm alanında kalan parselin satış değeri 24.000.000,-USD'dir.(m<sup>2</sup> birim değeri 2.000,-USD/ ~ 5.815,-TL)  
İlgili kişi: 0 (532) 277 95 99
5. Kartal'da D-100 Karayolu'na konumlu olduğu belirtilen, 28.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E):2,00" yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın yaklaşık 1 sene önce 2.000 USD/m<sup>2</sup> (~ 5.815,-TL) birim fiyat üzerinden satıldığı öğrenilmiştir.

Not: 1) Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 2,9084 TL'dir.  
2) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



## Bölgedeki kiralık binalar

1. Taşınmaza yakın konumda yer alan toplam 1.700 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina için aylık 20.000,-TL kira istenmektedir. (aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri 12,-TL)  
İlgilisi / Turyap Kartal: 0216 389 84 51
2. Taşınmaza yakın konumda yer alan Spor Caddesi üzerinde konumlu toplam 1.320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina için aylık 29.000,-TL kira istenmektedir.  
(aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri 22,-TL)  
İlgilisi / Erim Gayrimenkul: 0216 533 70 33
3. Taşınmaza yakın konumda D100 (E-5) Karayolu'na 1 parsel konumunda toplam 2.500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina için aylık 55.000,-TL kira istenmektedir.  
(aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri 22,-TL)  
İlgilisi / Yöney Emlak: 0216 354 65 15
4. Kartal Kordonboyu Mahallesi'nde Yavuz Sultan Selim Hastanesi yakınında yer alan toplam 2.300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina için aylık 32.000,-TL kira istenmektedir. (aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri 14,-TL)

## 6. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

## 6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

UDS'nin 2.7. maddesine göre; Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine UDS'nin 5.10. maddesine göre; Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. **Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe** değerlendirme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

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.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında UDS'nin 5.10. maddesine dayandırılarak; rapor konusu 2274 ada 400 no'lu parselin kısıtlı imar durumuna ve üzerinde proje geliştirmeye uygun bir büyüklüğe sahip olmaması zorlayıcı sebep kabul edilerek pazar değerinin tespitinde sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazın mevcut kullanımda da büyük bir kısmının yolda kalıyor olması sebebiyle de kiralanamayacağı kanaatindeyiz. Bütün bu nedenlerden dolayı gelir indirgeme 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 EMSAL KARŞILAŞTIRMA 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 parsel için m<sup>2</sup> 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 EMSAL ANALİZİ

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazların bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

#### EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller bölümünde belirtilen parsellerin m<sup>2</sup> birim değerleri sırasıyla 6.270,-TL, 4.115,-TL, 6.340,-TL, 5.815,-TL ve 5.815,-TL'dir.

#### **10050 ada 395 parsel için ortalama emsal değer hesabında;**

6.270,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,75 / 2,00 (yapılaşma hakkı) x 1 (büyüklük düzeltmesi) x 0,80 (konum düzeltmesi) = 4.390,-TL

4.115,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,75 / 2 (yapılaşma hakkı) x 0,90 (konum farkı) x 1 (büyüklük düzeltmesi) = 3.080,-TL

6.340,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,75 / 1,75 (yapılaşma hakkı) x 1,25 (büyüklük düzeltmesi) x 0,50 (konum düzeltmesi) = 3.765,-TL

5.815,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,75 / 2,5 (yapılaşma hakkı) x 1,25 (büyüklük düzeltmesi) x 0,90 (konum düzeltmesi) = 4.350,-TL

5.815,-TL x 1,75 / 2 (yapılaşma hakkı) x 0,75 (konum düzeltmesi) x 1,25 (büyüklük düzeltmesi) = 4.770,-TL

Tüm emsal değerlerin aritmetik ortalaması ise (4.390,-TL + 3.080,-TL + 3.765,-TL + 4.350,-TL + 4.770,-TL) / 5 = **4.070,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 2274 ada 400 parsel için ortalama emsal değerin hesabında;

Rapor konusu parsel 170 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parselin 115,54 m<sup>2</sup>lik kısmının yol alanında, 54,46 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup> alanlı 10047 ada 6 parsel ile tevhit edilmesi gerekmektedir. Bu kısıtlılık hali göz önüne alındığında 54,46 m<sup>2</sup>lik kısım için 4.070,-TL x (2,00 / 1,75) x 1,15 (büyüklük düzeltmesi) = 5.350,-TL takdir edilmiştir. Yol alanında kalan kısmı bedelsiz terk edileceğinden o kısım için bir değer takdir edilmemiştir. (54,46 m<sup>2</sup> x 5.350,-TL = 291.361 TL) / 170 m<sup>2</sup> = 1.715,-TL parsel için ortalama m<sup>2</sup> birim değeri hesaplanmıştır.

### ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parsellerinin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|--------|-----------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 10050  | 395       | 1.204,05                    | 4.070             | <b>4.900.000</b>                |
| 2274   | 400       | 170                         | 1.715             | <b>290.000</b>                  |

### 7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi sadece 10050 ada 395 parsel için uygulanmıştır.

Gelir indirgeme 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.) inşâ edileceği varsayılmıştır.
- Parselin yüzölçümü ise 1.104,05 m<sup>2</sup>'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. Ayrıca yine tip imar yönetmeliğinden emsal alanın yaklaşık % 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 m<sup>2</sup> 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 2015 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 700,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle m<sup>2</sup> birim maliyetinin 1.000,-TL mertebesinde olacağı görüşündeyiz.
- İnşaat alanının düşük olmasından dolayı bloğun bir yıl içerisinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Bloğun toplam inşaat maliyeti değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>YAPI İNŞAAT ALANI</b> | <b>M<sup>2</sup> BİRİM İNŞAAT DEĞERİ (TL)</b> | <b>TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)</b> |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| 3.695                    | 1.000   | 3.695.000                         |

## **II – PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ**

### **• Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan:**

- Geliştirilecek proje bünyesinde bloğun kiralanacağı olacağı varsayılmıştır.
- Projenin finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının kiralanacağı varsayılmıştır.
- Yakın çevresindeki binaların m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin ortalaması 17,50 TL'dir. Emsal binaların tamamı bitmiş halihazırda kiraya verilebilecek binalar olup kiralama sırasınca bir pazarlık payının da olacağı görüşüyle rapora konu parsel üzerindeki geliştirilecek bloğun aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri için 14,-TL takdir edilmiştir.

- Bu durumda bloğun toplam aylık kira değeri  $3.695 \text{ m}^2 \times 14,-\text{TL} = 51.730 \text{ TL}$  olarak hesaplanmıştır.
- Aylık  $\text{m}^2$  kira değerinin 2017 yılından sonra yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

- **Kiralama Oranı:**

Projenin bir yıl içerisinde tamamlanacağı varsayımı ile kira başlangıç tarihi 2017 olarak alınmış ve bina bir bütün halde kiralanacağından doluluk oranı % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 12 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Rapor konusu taşınmaz için iskonto oranı 11 olarak belirlenmiştir.

- **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 (10.815.997,-TL) **10.815.000,-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 | 10.815.000       |
| Proje geliştirme maliyeti (Fark)           | - 3.695.000      |
| <b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>           | <b>7.120.000</b> |

### 7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

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

| <b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b> | <b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b> |
|---|---|
| 4.900.000   | 7.120.000   |

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme 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.

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 emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu 10050 ada 395 parselin nihai pazar değeri için **4.900.000,-TL** 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 bulunmamaktadır.

