

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ
İÇMELER MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 21.10.2020 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 22.10.2020 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 24.11.2020 |
| RAPOR TARİHİ | 25.11.2020 |
| RAPOR NO | KRF-2010117 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| DEĞERLEME KONUSU | 1 ADET ARSA |
| DEĞERLEME ADRESİ | İÇMELER MAHALLESİ D-100 KARAYOLU GÜNEY YAN YOL 0 ADA 4554 NOLU PARSEL TUZLA/İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu Belgesi
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Şişli / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KRF-2010117 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce rapor hazırlanmamıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|--|---------|---------|---------|
| Rapor Numarası | | | |
| Rapor Tarihi | | | |
| Rapor Konusu | | | |
| Raporu Hazırlayanlar | | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | | | |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 0 ADA 4554 PARSEL | |
|-------------------|--|
| İli | : İSTANBUL |
| İlçesi | : TUZLA |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : AYDINLI |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 0 |
| Parsel No | : 4554 |
| Alanı | : 10.053,10 |
| Vasfı | : ÇALILIK |
| Sınırı | : PAFTASINDADIR |
| Tapu Cinsi | : ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Hisse Oranı | : TAM |
| Yevmiye No | : 17679 |
| Cilt No | : 235 |
| Sayfa No | : 23140 |
| Tapu Tarihi | : 21.09.2018 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz için 26.10.2020 tarihinde Webtapu sisteminden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:

- * KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T: 19/06/1984 Y: 1696
- * KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7 MADDESİNE GÖRE ŞERH. 13/06/1985 Y: 2461
- * KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 06/04/1989 Y: 1290

(Kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre; kamulaştırma idaresinin planlarında bulunan gayrimenkulün yüz ölçümü, cinsi, sınırları, varsa imar planları, tapu kayıtları, maliklerin adresleri gibi bilgiler toplanarak ilgili kamulaştırma idaresince toplanır. Bu bilgilerle birlikte ilgili vergi dairesi idarenin isteği üzere gayrimenkullerin vergi beyan ve değerlerini, beyanları bulunmadığı takdirde edilecek değeri en geç bir ay içerisinde idareye bildirmek zorundadır. Kamulaştırma kararı alındıktan sonra 7.Madde şerhi tapu kaydının şerhler hanesine işlenir. Şerhin işlendiği tarihten itibaren oluşacak tüm satış işlemleri(malik değişiklikleri) veya oluşacak gayri aynı haklardaki değişiklikleri gayrimenkulün olduğu tapu dairesi idareye bildirmek zorundadır. İdare şerh tarihinden itibaren 6 ay içinde kamulaştırma kanununun 10. Maddesine göre dava açmadığı ve tapuya ibraz etmediği takdirde, şerh resen sicilden silinir. Kamulaştırma kararı eski tarihli olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 21.09.2018 tarih ve 17679 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan İmar Durumu Yazısına ve edinilen şifahi bilgilere göre taşınmaz; 24.11.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında ayrıık nizam, Emsal1.75, h:12 kat TİCTK-2 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında kalmaktadır. Parselin net imar parseli olduğu bilgisi alınmıştır.

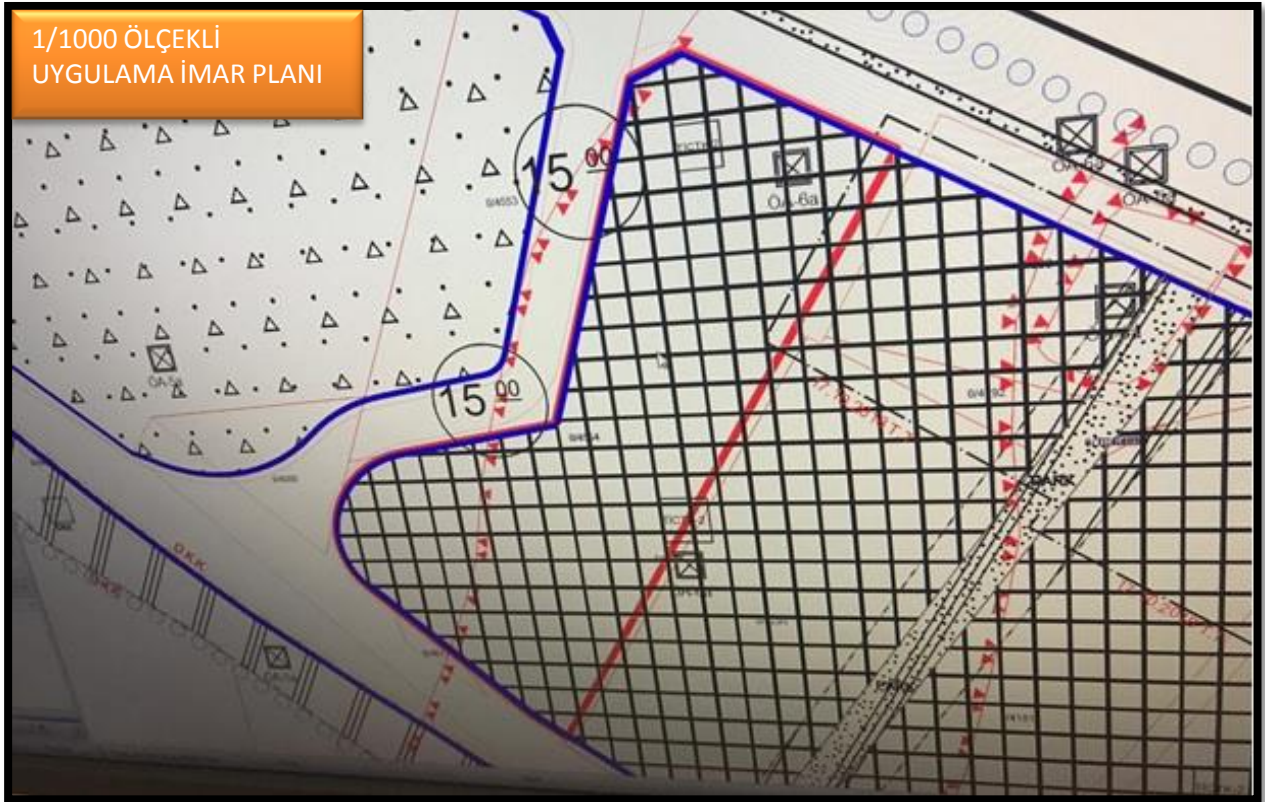
Plan notları:

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte aldığı alanlardır.
- Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'unu aşamaz.
- Parsel büyüklüğü net 10.000 m²ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.
- Parsel büyüklüğü net 10.000m²nin üzerinde olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,75, Yençok: 12 kattır.
- Ayrıca, D-100 karayolu ve buna ait yoldan yüz alan parsellerden inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsele yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.
- E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir.
- Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

03.01.2003 - 30.12.2005 - 17.01.2012 - tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ve Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı'nda kısmen Yol kısmen Sağlık Tesis Alanı ve Orman, Emsal:1.50, h:15.50 m yapılaşma koşullarında Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanında kalmaktadır.

21.02.2007 t.t. 1/5000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Nazım İmar Planında TİCTK-2 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında kalmaktadır.



3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi 0 ada 4554 parsel de kain 10.053,10 m² alanlı çalılık nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; kuzey cephesi D-100 güney yan yol cepheli, güney cephesi Piri Reis Caddesi cepheli konumdadır. Tuzla Devlet Hastanesi yanında konumlanmıştır. Taşınmazın sırasında Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (İş Bankası Genel Müdürlüğü), Paşabahçe ve Şişecam fabrikası, Hyundai Assan Fabrikası, Tuzla Piyade Okulu, yakın çevresinde Tuzla Belediyesi, Tuzla Kaymakamlığı, Tuzla İlçe Emniyet Müdürlüğü, İçmeler Marmaray durağı ve Tuzla Stadyumu yer almaktadır. Taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın geometrik şekli dikdörtgene yakın yamuk şeklindedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e, ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yetersizdir. Tuzla'da bulunan demiryolu Marmaray çalışmaları kapsamında yenilemeye girmiş çalışmalar tamamlanarak 12 Mart 2019'da hizmete girmiştir. Sabiha Gökçen Havaalanına yaklaşık 15 km mesafede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz 10.053,10 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Yakın çevresinde ticari ve sanayi tipi yapılar bulunmaktadır. Parsel zemini kısmen beton, çoğunluk toprak ve üzerinde kısmen ise toprak üzerinde bakımsız otlar bulunmaktadır.



3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı ruhsatının bulunmaması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Tuzla, İstanbul'un en güneyinde yer alır. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Çayırova ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridine sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle alçak tepelerle düzlük araziler şeklindedir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır.

Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır.

1950 yılından sonra Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

Merkezde, İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Tuğrulbey Anadolu Lisesi, Behiye - Dr. Nevhiz Işıl Anadolu Lisesi, Tuzla Anadolu Lisesi, Mehmet Tekinalp Anadolu Lisesi, Tuzla Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Zübeyde Hanım İlköğretim Okulu, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Koç Özel Lisesi Eğitimci Koleji ve Özel Safran Temel Lisesi de Tuzla'da yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 181.658 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2008 yılı verilerine göre incelendiğinde Beşiktaş'tan sonra 32. sırada yer almıştır. Tuzla'yı Arnavutköy izlemektedir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesinin kurulması nedeniyle Pendik İlçesine bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin yakın çevresinde sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Tuzla Belediyesi, Tuzla Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * D-100 karayoluna cepheli konumdadır.
- * Ticaret+Turizm+Konut alanında kalması.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Donatı alanlarına yakın olması
- * Ulaşılabilirliğinin iyi olması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelik ve nicelik bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Remax Pro

Tel 0505 578 41 01

Kartal ilçesinde adliyeye yakın konumda D-100 karayolu cepheli net 10.000 m² emsal:2.00, ticaret+konut imarlı arsa için 75.000.000 TL istenilmektedir. Bulunduğu konum itibari ile daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 10000 .-M² 75.000.000 .-TL 7.500 .-TL/M²

2 Remax Var

Tel 0506 027 02 53

Kartal ilçesinde D-100 karayolu cepheli net 6.750 m² emsal:2.00, ticaret imarlı arsa için 46.750.000 TL istenilmektedir. Bulunduğu konum itibari ile daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 6750 .-M² 46.750.000 .-TL 6.926 .-TL/M²

3 Sibel Vurtok Gayrimenkul

Tel 0532 446 55 44

Gebze ilçesinde D-100 karayolu cepheli 40.108 m² emsal:2.00, ticaret imarlı arsa için 250.000.000 TL istenilmektedir. Bulunduğu konum itibari değerlendirme konusu taşınmazın daha değerli olduğu düşünülmektedir. Emsal için istenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 40.108 .-M² 250.000.000 .-TL 6.233 .-TL/M²

4 Tuna İnşaat Gayrimenkul

Tel 0532 795 20 58

Tuzla bölgesinde Aydıntepe mahallesinde Evora projesi yanında 4294 m² emsal:1.75, konut imarlı arsa için 21.000.000 TL istenilmektedir. Bulduğu konum itibari değerlendirme konusu taşınmazın daha değerli olduğu düşünülmektedir. Emsal için istenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 4294 .-M² 21.000.000 .-TL 4.891 .-TL/M²

5 Sahara Gayrimenkul

Tel 0532 266 12 23

Tuzla bölgesinde Aydıntepe mahallesinde Evora projesi yanında 6600 m² emsal:1.75, konut imarlı arsa için 21.000.000 TL istenilmektedir. Bulduğu konum itibari değerlendirme konusu taşınmazın daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 6600 .-M² 21.000.000 .-TL 3.182 .-TL/M²

6 BC Gayrimenkul

Tel 0532 581 73 90

Tuzla bölgesinde Aydıntepe mahallesinde 2100 m² emsal:2.10, deniz manzaralı konut imarlı arsa için 14.950.000 TL istenilmektedir. Bulduğu konum itibari değerlendirme konusu taşınmazın daha değerli olduğu ancak, arsanın manzaraya hakim olması nedeni ile daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 2100 .-M² 14.950.000 .-TL 7.119 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

1 Serkan Ata Emlak

Tel 0554 129 49 79

Aynı bölgede Tuzla Vista Residence projesinde 1. katta yer alan 2+1 dairedir. Sitede çocuk oyun alanları, kapalı otopark, güvenlik ve fitness bulunmaktadır.

SATILIK 80 .-M² 460.000 .-TL 5.750 .-TL/M²

2 Remax Tan

Tel 0530 896 41 34

Aynı bölgede Yeşil İstanbul Evleri projesinde 3. katta yer alan 3+1 dairedir. Sitede kapalı yüzme havuzları, hamam-sauna-fitness, çocuk oyun alanları, kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır.

SATILIK 160 .-M² 800.000 .-TL 5.000 .-TL/M²

3 Remax Zeplin

Tel 0535 307 90 22

Aynı bölgede Evora İstanbul projesinde 4. katta yer alan 17 m² kat bahçeli 2+1 deniz manzaralı dairedir. Sitede açık-kapalı yüzme havuzları, hamam-sauna-fitness, çocuk oyun alanları, kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır.

SATILIK 135 .-M² 700.000 .-TL 5.185 .-TL/M²

4 Remax Tan

Tel 0532 657 80 19

Aynı bölgede Evora İstanbul projesinde 6. katta yer alan 2+1 deniz manzaralı dairedir. Sitede açık-kapalı yüzme havuzları, hamam-sauna-fitness, çocuk oyun alanları, kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır.

SATILIK 110 .-M² 560.000 .-TL 5.091 .-TL/M²

5 Epa Tetikler Gayrimenkul

Tel 0552 366 58 69

Aynı bölgede Şehriyaz Manzara projesinde 5. katta yer alan 2+1 kısmi deniz manzaralı dairedir. Sitede fitness, çocuk oyun alanları, kapalı otopark ve güvenlik bulunmaktadır.

SATILIK 85 .-M² 430.000 .-TL 5.059 .-TL/M²

Ticaret ve Residence Emsalleri

1 Prestij Grup

Tel 0532 670 91 53

Taşınmaza yakın konumda Hatboyu caddesi üzerinde yeni projede zemin katında yer alan depolu dükkan. Kullanım alanı dükkan 190 m², depo 90 m² toplam 280 m² dir. (Zemin kat değeri ortalama 15.000.-TL civarındadır) Benzer özellikte olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK 280 .-M² 3.250.000 .-TL 11.607 .-TL/M²

2 Dinamik Emlak

Tel 0535 396 76 03

Taşınmaza yakın konumda Ankara caddesi üzerinde yeni binada zemin katında yer alan depolu dükkan. Kullanım alanı dükkan 80 m², depo 70 m² toplam 280 m² dir. (Zemin kat değeri ortalama 10.000.-TL civarındadır) Konum olarak daha değersiz bölgede olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 150 .-M² 1.050.000 .-TL 7.000 .-TL/M²

3 Mavi Gayrimenkul

Tel 0507 301 44 44

Evora sitesine yakın konumda 8-10 yıllık binada zemin katında yer alan depolu dükkan. Kullanım alanı dükkan 260 m², depo 70 m² toplam 330 m² dir. (Zemin kat değeri ortalama 10.000.-TL civarındadır) Konum olarak daha değersiz bölgede olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 330 .-M² 2.850.000 .-TL 8.636 .-TL/M²

4 Mavi Gayrimenkul

Tel 0507 301 44 44

Evora sitesine yakın konumda 8-10 yıllık binada zemin katında yer alan depolu dükkan. Kullanım alanı dükkan 260 m², depo 70 m² toplam 330 m² dir. (Zemin kat değeri ortalama 10.000.-TL civarındadır) Konum olarak daha değersiz bölgede olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 330 .-M² 2.850.000 .-TL 8.636 .-TL/M²

5 Mavi Gayrimenkul

Tel 0507 301 44 44

Evora sitesine yakın konumda 8-10 yıllık binada zemin katında yer alan depolu dükkan. Kullanım alanı dükkan 260 m², depo 70 m² toplam 330 m² dir. (Zemin kat değeri ortalama 10.000.-TL civarındadır) Konum olarak daha değersiz bölgede olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 330 .-M² 2.850.000 .-TL 8.636 .-TL/M²

6 Coldwell Banker Tim

Tel 532 732 31 24

Yanında yer alan 8.312 m² arsa üzerinde 14-15 yıllık okul olarak inşaa edilmiş, otele dönüştürmete uygun, toplam 12.000 m² kapalı alanlı bina için 76.000.00 TL istenilmektedir.

SATILIK 12000 .-M² 76.000.000 .-TL 6.333 .-TL/M²

6 Scope Gayrimenkul

Tel 552 286 76 73

Pendik bölgesinde Aydosland sitesinde 57 m² kullanım alanlı 1+1 residence daire için 355.000 TL istenilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ana arter üzerinde olması nedeni ile daha değerli olacağı düşünülmektedir.

SATILIK 57 .-M² 355.000 .-TL 6.228 .-TL/M²

7 Yıldız Gayrimenkul

Tel 539 589 20 61

Pendik Kurtköy bölgesinde sweet life sitesinde 65 m² kullanım alanlı 1+1 residence daire için 370.000 TL istenilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ana arter üzerinde olması nedeni ile daha değerli olacağı düşünülmektedir.

SATILIK 65 .-M² 370.000 .-TL 5.692 .-TL/M²

8 Yeditepe Emlak

Tel 532 277 95 99

Pendik bölgesinde Cebeci residence sitesinde yeni yapılan 69 m² kullanım alanlı 1+1 residence daire için 600.000 TL istenilmektedir.

SATILIK 69 .-M² 600.000 .-TL 8.696 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

| | | ORAN ARALIĞI |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) | | | | |
|--|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 2 | EMSAL 4 | EMSAL 5 |
| SATIŞ FİYATI | | 46.750.000 | 21.000.000 | 21.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 10.053,10 | 6.750 | 4.294 | 6.600 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 6.926 | 4.891 | 3.182 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÜÇÜK -15% | ORTA KÜÇÜK -20% | ORTA KÜÇÜK -15% |
| İMAR KOŞULLARI | E:1.75 | E:2,00 | E:1.75 | E:1,75 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ -10% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| FONKSİYON | TİCK | Ticaret | Konut | Konut |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | ORTA KÖTÜ 10% | ORTA KÖTÜ 10% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | İYİ -20% | KÖTÜ 20% | KÖTÜ 20% |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -15% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -45% | -5% | 5% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 3.924 | 3.782 | 4.651 | 3.341 |

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Konut satış değerlerin bulunduğu konum, nitelik ve kaliteli proje olabileceği düşünülmekte olup, konut birim satış m²/7.500 TL, dükkan değerlerinin ise konutlardan 12.500 TL, turizm alanlarının ise 8.500 TL olabileceği öngörülmüştür. Bölgede satılmış ya da satılık birebir turizm -otel pansiyon vb. emsaline rastlanmamıştır. Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde turizm fonksiyonuna ait birimlerde apart ünite-apart konut-apart ofis vb. rumuzlar ile satışların yapıldığı bilgisi alınmıştır. Değerlemede turizm fonksiyonuna ilişkin öngörüler de bu durumlar dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Ticaret Turizm Konut Alanı" imarlı parsel birim m² değerlerinin ortalama 3500-4500.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU | | | | |
|---|-----------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri |
| 0 | 4554 | 10.053,10 | 3.924 | 39.452.965 TL |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL) | | | | 39.460.000 TL |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu parsel Emsal: 1,75 Turizm Ticaret Konut Alanında,alanında yer almaktadır. Parselin alanı 10.053,10 m² olup, yaklaşık satılabilir inşaat alanınının 22.870,80 m² olacağı öngörülmüştür. Konut satış değerlerin bulunduğu konum, nitelik ve kaliteli proje olabileceği düşünülmekte olup, konut birim satış m²/7.500 TL, dükkan değerlerinin ise konutlardan 12.500 TL, turizm alanlarının ise 8.500 TL olabileceği öngörülmüştür.

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar arttırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış mikatrının %10 ila %30 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu parsel için öngörülen projenin satılabilir alan ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu parsel için öngörülen projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İskonto Oranının 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 yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. DDeğerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların 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.

Parselin mevcut yapılaşma koşulları gibi unsurlar dikkate alınarak risk primi %4 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 13,50 Risksiz Oran

+ % 4,00 Risk Primi

= % 17,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

| Değerleme Konusu Parsel için öngörülen Emsal İnşaat Alanı Hesabı | | | | | |
|--|-----------|-------------------------|--------------------|------|--|
| Ada No | Parsel No | Parsel Alanı | Yapılaşma Şartları | | Öngörülen Emsal İnşaat Alanı (m ²) |
| 0 | 4554 | 10.053,10m ² | Emsal: | 1,75 | 17.592,93m ² |

| Değerleme Konusu Parsel içi öngörülen satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı | | | | | |
|--|-----------|--------------------|--|--|---|
| Ada No | Parsel No | Lejant / Fonksiyon | Öngörülen Emsal İnşaat Alanı (m ²) | Öngörülen Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%30) | Öngörülen Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%35) |
| 0 | 4554 | Konut | 17.592,93 | 22.870,80 | 30.875,58 |

Öngörülen toplam inşaat alanının %30 oranı konut olacağı, %20 oranının ticaret olacağı, %50 oranında turizm olacağı kabul edilmiştir.

| Dağılım | Oran | Satılabilir Alan (m ²) |
|---------|------|------------------------------------|
| Konut | 30% | 6.861,24 |
| Ticaret | 20% | 4.574,16 |
| Turizm | 50% | 11.435,40 |

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Öngörülen proje için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konut satış değerlerin bulunduğu konum, nitelik ve kaliteli proje olabileceği düşünülmekte olup, konut birim satış m²/7.500 TL, dükkan değerlerinin ise konutlardan 12.500 TL, turizm alanlarının ise 8.500 TL olabileceği öngörülmüştür. Her yıl satış değerlerinin enflasyon oranları da dikkate alınarak % 15 civarında artacağı öngörülmüştür.

Konutlar için ilk dönem %30 oranında, 2. ve 3. dönemde %35 oranında, Ticaret için ilk dönem %25 oranında, 2. dönem %25, 3. dönemde %50 oranında, Turizm için ilk dönem %0 oranında, 2. dönem %25, 3. dönemde %75 oranında, satışların gerçekleşeceği öngörülmüştür.

| İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows) | | | | | |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| YATIRIM SÜRECİ | | 36 | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²) | | 6.861,24 | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²) | | 4.574,16 | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR TURİZM ALANI (m ²) | | 11.435,40 | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) | | 22.870,80 | | | |
| | | | | | TOPLAM |
| | | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem | |
| NAKİT GİRİŞLERİ | | | | | |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut) | | 30,00% | 35,00% | 35,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Konut) | | 2.058 m ² | 2.401 m ² | 2.401 m ² | 6.861 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut) | | 7.500 TL/m ² | 8.625 TL/m ² | 9.919 TL/m ² | |
| Satış Geliri (Konut) | | 15.437.791,69 TL | 20.712.370,51 TL | 23.819.226,09 TL | 59.969.388,29 TL |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret) | | 25,00% | 25,00% | 50,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Ticaret) | | 1.144 m ² | 1.144 m ² | 2.287 m ² | 4.574 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret) | | 12.500 TL/m ² | 14.375 TL/m ² | 16.531 TL/m ² | |
| Satış Geliri (Ticaret) | | 14.294.251,56 TL | 16.438.389,30 TL | 37.808.295,38 TL | 68.540.936,24 TL |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Turizm) | | 30,00% | 35,00% | 35,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Turizm) | | 3.431 m ² | 4.002 m ² | 4.002 m ² | 11.435 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Turizm) | | 8.500 TL/m ² | 9.775 TL/m ² | 11.241 TL/m ² | |
| Satış Geliri (Turizm) | | 29.160.273,19 TL | 39.123.366,53 TL | 44.991.871,51 TL | 113.275.511,22 TL |
| GELİRLER (Toplam) | | 58.892.316 TL | 76.274.126 TL | 106.619.393 TL | 241.785.836 TL |
| NAKİT AKIMLARI (Cash Flows) | | 58.892.316 TL | 76.274.126 TL | 106.619.393 TL | 241.785.836 TL |
| Net Bugünkü Değer (NPV) | | 172.624.606 TL | 171.090.997 TL | 169.579.487 TL | |
| İNDİRGEME ORANI | | 17,00% | 17,50% | 18,00% | |

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %17,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 241.785.835.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 171.090.997-TL olarak hesaplanmıştır. Parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamakta olup, hasılat payı öngörüye dayanmaktadır. Hasılat paylaşımı %30 olarak kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

| | |
|---|----------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL) | 171.090.997 TL |
|---|----------------|

| HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ | | |
|---|-------------|----------------------|
| Toplam Satış Hasılatı | 171.090.997 | .-TL |
| Hasılat Payı Oranı | 30% | |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL) | 51.327.299 | .-TL |
| Bugünkü Arsa Değeri (TL) | 43.628.204 | .-TL |
| Toplam Arsa Alanı | 10.053,10 | .-m ² |
| Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m ²) | 4.339,78 | .- TL/m ² |

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU | | | | |
|--|-----------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri (TL) | Parselin Değeri (.-TL) |
| 0 | 4554 | 10.053,10 | 4.339,78 | 43.628.204 TL |
| TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ | | | | 43.628.000 TL |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|--|----------------------|
| 4554 NO'LU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ | 39.460.000 TL |
|--|----------------------|

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

| | |
|--|----------------------|
| 4554 NO'LU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ | 43.628.000 TL |
|--|----------------------|

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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 çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını 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." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %30 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği çalılık/arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği çalılık/arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık çalılık/arsa rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda taşınmazın henüz mülkiyet devri yapılmamış olup portföye yeni alınacak olması nedeniyle ilgili süreç henüz tamamlanmamıştır.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidatlarda;taşınmaz üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazın ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, taşınmazın "ARSA-ARAZI" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

25.11.2020 tarihli toplam değeri için ;

39.460.000 .-TL

(Otuz Dokuz Milyon Dört Yüz Altmış Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

46.562.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarınının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.