

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – KARTAL – YUKARI  
(G22A14B2B Pafta, 10047 Ada, 6 Parsel)  
GAYRİMENKUL PROJESİ DEĞERLEMESİ



HAZIRLAYAN



## ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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



## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.2. Rapor Türü .....	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar .....	4
1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı .....	4
1.4. Değerleme Tarihi .....	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası .....	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı .....	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri .....	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar .....	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	6
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler .....	7
3.3. Gayrimenkul Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	8
3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş .....	8
3.5. Gayrimenkulün İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	8
3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	11
3.7. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş .....	11
3.8. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi) .....	11
3.9. Degerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı, Adresi	12
4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	12
4.2. Gayrimenkul Piyasaları .....	13
4.3. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi.....	15
4.4. Gayrimenkulün Teknik ve Fiziksel Özellikleri .....	16
4.5. Değerlemesi Yapılan Projenin Özellikleri.....	16
4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	18



4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar .....	19
4.8. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	19
4.9. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri .....	19
4.9.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı .....	19
4.9.2. Değer Standartları (Esasları) .....	19
4.9.3. Piyasa Değeri .....	20
4.9.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	20
4.9.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	20
4.9.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı .....	20
4.9.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı .....	21
4.10. Piyasa verilerine göre Emsal/Maliyet Yaklaşımı .....	21
4.11. Gelir Yaklaşımı İle Konut / Ticaret Projeksiyonu'nun Uygulanması.....	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması.....	29
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	30
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş .....	30
6. SONUÇ .....	31
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	31
6.2. Nihai değer takdiri .....	31
7. EKLER .....	31



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

19.11.2014 - 2014/0004

### 1.2. Rapor Türü

İŞ GYO A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNDEKİ ARSA VASIFLI 1 ADET TAŞINMAZ ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK OLAN İŞGYO KARTAL GAYRİMENKUL PROJESİNİN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ ADİL PİYASA DEĞERİNİN TAKDİRİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

### 1.3. Raporu Hazırlayanlar

#### 1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

**MUSTAFA HACISALİHOĞLU**

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat

SPK LİSANS NO: 400274

**MEHMET CEM ÇAKIR**

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.

SPK LİSANS NO: 402693

**HAKAN MERT DURGUN**

Değerleme Uzmanı, Şehir ve Bölge Pl.

SPK LİSANS NO: 403027

### 1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu olan gayrimenkul için 14.11.2014 ile 18.11.2014 tarihleri arasında değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

14.10.2014 Tarih ve 2014/48 sayılı Dayanak Sözleşmesi.

### 1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2011 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bulunan arsa vasıflı 1 adet taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan İŞ GYO Kartal Gayrimenkul Projesinin adil piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Şirket Bilgileri

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

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

### 2.2. Müşteri Bilgileri

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

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

Müşteri, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 parsel numaralı mülkiyetinin tamamı İş GYO A.Ş. adına kayıtlı 1 adet arsa vasıflı taşınmazın üzerinde yapılacak İş GYO Kartal Konut+Ticaret Gayrimenkul Projesinin piyasa rayiç değerini talep etmiş olup, herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

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

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

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



Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi sınırları dahilindedir. D-100 Karayolu'nun güneyinde; D-100 Karayolu Kartal Kavşağına Sanayi Caddesi ile bağlanan Spor Caddesinin kuzeyinde kalmaktadır.

Konum olarak;

Güneydoğu yönden, Spor Caddesi'ne bağlantılı Yakacak Caddesi'ne , kuzeydoğu yönünden Çamlık Sokak'a, güneybatı yönünden Kadiri ve Denizkızı Sokak'a cepheli olan taşınmaz kuzey batı yönünden ise Kentsel Dönüşüm alanı (10047 ada 1 parsel) ve Spor Tesisi Alanı (10047 ada 2 parsel) ile çevrilidir.

#### TAŞINMAZIN ÖNEMLİ MERKEZLERE YAKLAŞIK MESAFESİ

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



Değerleme konusu taşınmazın güneyi ve batısında genel itibariyle konut kullanımlı münferit 4-5 katlı yapılar, kuzeyi ve doğusunda ise sanayi yapıları yer almaktadır. D-100 Karayolu Kartal Aksı için yüksek ölçekli planlarda belirlenen "Merkezi İş Alanı" fonksiyonu göz önünde tutulduğunda bölgenin kısa-orta vadede sanayi alanı özelliğini kaybedip Ticaret-Hizmet fonksiyonlu yapılarla birlikte gelişimini sürdüreceği düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu projenin gerçekleşeceği 10047 ada 6 parselin, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün İnternet Portalı üzerinde (TAKBİS SİSTEMİ) 18.11.2014 gün 09:33'de yapılan incelemesinde, tespit edilen tescil kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

10047 ADA 6 PARSEL TAPU TESCİL BİLGİLERİ			
İLİ	İstanbul	NİTELİĞİ	ARSA
İLÇESİ	Kartal	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	36.724,88
MAHALLESİ	Yukarı	TAPU TARİHİ	10.09.2014
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	18487
KÖYÜ	-	CİLT NO	127
SOKAĞI	-	SAHİFE NO	12532
MEVKİİ	-	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ARSA
PAFTA NO	G22A14B2B		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
ADA NO	10047		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
PARSEL NO	6		<input type="checkbox"/> CİNS TAHSİSLİ
MALİK	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		

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

Değerleme konusu gayrimenkul projesinin gerçekleştirileceği Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, 10047 ada 6 no.lu arsa vasıflı parselin tapu kayıtları 18.11.2014 gün ve saat 09:33'de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün İnternet Portalı üzerinde (TAKBİS SİSTEMİ) incelenmiş ve aşağıdaki kayda rastlanmıştır.

**Şerh** : 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 16.04.2014 tarih ve 7771 yev. (-TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 KURUŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.)

Yapılan incelemede değerlendirme konusu projenin üzerinde gerçekleştirileceği 10047 ada 6 parselin; 10047 ada 3 parsel, 10047 ada 4 parsel, 10047 ada 5 parsel, 2846 Ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel no.lu taşınmazların tevhid işleminden 10.09.2014 tarih 18487 yevmiye ile tescil edildiği anlaşılmıştır.

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

İŞ GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmaz halihazırda ortaklık portföyündedir. Değerleme tarihi itibari ile bu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilecek olan tüm yasal izinleri alınmış gayrimenkul projesinin PROJELER başlığında portföyde yer almasında **tapu bilgileri** açısından bir sakınca görülmemiştir.

### 3.5. Gayrimenkulün İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu projenin üzerinde gerçekleştirileceği parsel 1/1000 ölçekli 19.04.2013 onay Tarihli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup Blok nizam Konut+Ticaret alanında,



Hmaks: 5 kat (15.50 m) ön bahçe:5m., yan bahçe: 3m., TAKS: 0,20, KAKS: 2,50 (Bkz. Plan Notu) yapılaşma şartlarında bulunmaktadır.

#### **19.04.2013 Tarihli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı Genel Plan Notları'nın ilgili maddeleri**

- **TK2 BRÜT YOĞ. 700 KİŞİ/HA – EMSAL:2,00**
- 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. (Plandaki Bu not nedeni ile uygulama Kadastral alanın %60'ı üzerinden yapılacaktır.)
- K2, K3 Rumuzlu Konut Alanlarında, TK1 ve **TK2** rumuzlu Ticaret + Konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve **5000 m<sup>2</sup>'den büyük imar parselinde** emsal değeri 0.50 arttırılır. 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donati 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. (Plandaki bu not nedeni ile Ticaret + Konut imarlı, 5.000 m<sup>2</sup>'den büyük alanlı parsellerin emsal katsayısı, net parselden uygulanmak üzere 0,50 artmakta ve **2,50'ye** yükselmektedir.)

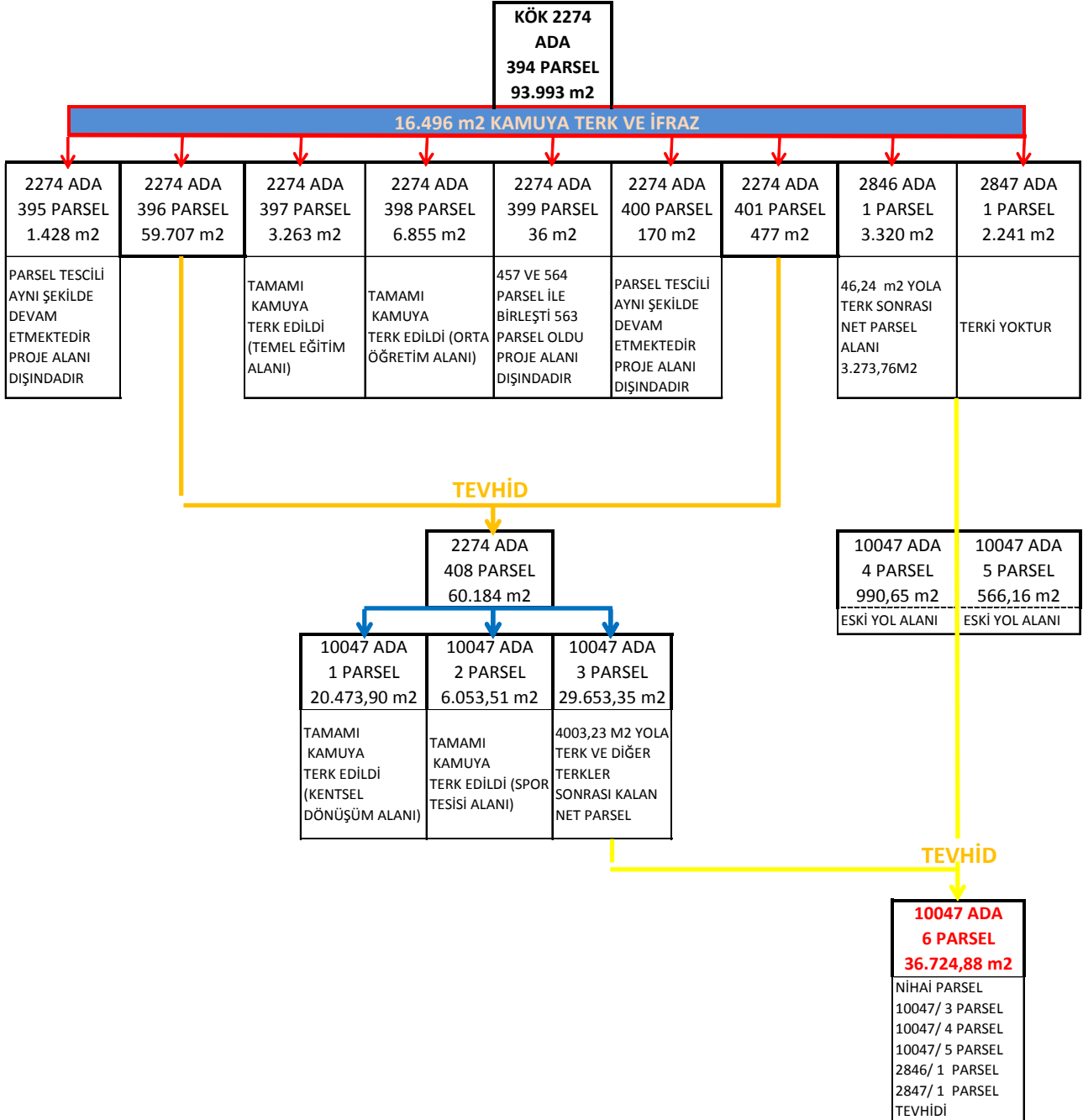
#### **Değerlemeye konu Parsel İmar Planı ve Plan Notları Kapsamında Uygulamaya göre;**

<b>Kök Parsel (2274 ad 394 parsel) Alanı</b>	: 93.993,00 m <sup>2</sup>
<b>1.Uygulama ile Kamuya Ayrılmış Alan</b>	: 16.496,00 m <sup>2</sup>
<b>2.Uygulama ile Kamuya Ayrılmış Alan</b>	: 40.694,88 m <sup>2</sup> (2274 ada 395 ve 400 parsellerin terkleri hariç)
<b>Plan Notu Gereği Uygulama Esası</b>	: $(16.496,00 \text{ m}^2 + 40.694,00 \text{ m}^2) / 93.993,00 \text{ m}^2 = 0,61$ ~%61 > %40 olması nedeni ile uygulama Kadastral Alanın %60'ı üzerinden yapılacaktır.
<b>*Kadastral Parselin %60 Büyüklüğü (2274 ada 400 parsel hariç)</b>	: $93.993,00 \text{ m}^2 - *54,46 \text{ m}^2 (2274 \text{ ada } 400 \text{ parsel}) \times 0,60 = 56.363,12 \text{ m}^2$
<b>KAKS</b>	: <b>2,00</b>
<b>Plan Notu Gereği Uygulama Esası</b>	: TK2 rumuzlu Ticaret + Konut alanlarında 5.000,00 m <sup>2</sup> den büyük parsellerde KAKS: 0,50 artmaktadır.
<b>Emsale Dahil İnşaat Alanı</b>	: $56.363,80 \text{ m}^2 \times 2,50 = 140.907,81 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
<b>*Emsale Dahil İnşaat Alanı (2274 ada 395 parsel hariç)</b>	: $1.428 \text{ m}^2 (395 \text{ parsel alanı}) \times 1,75 (E=1,75) = 2.499 \text{ m}^2$ <b>140.907,81 m<sup>2</sup> – 2.499 m<sup>2</sup> = 138.408,81 m<sup>2</sup></b>

\*Değerleme konusu projenin yer alacağı arsa vasıflı taşınmazın imar uygulaması kesintileri %40 oranını aşması nedeniyle kök parselin %60'ı üzerinden emsal inşaat alanı hesaplanmıştır. (Aynı kök parselden gelen 2274 ada 400 no.lu parsel ve 2274 ada 395 no.lu parseller proje harici alanda kaldığından bu alanların emsal inşaat alanları hariç tutulmuştur.)

**Değerlemeye Konu Parselin Kadastral Durumu ve Gördüğü İmar Uygulamaları;**

Yapılan incelemede değerlemeye konu projenin gerçekleştirileceği 10047 ada 6 parselin; 2274 ada 394 no.lu kök parselin gördüğü imar uygulamalarının sonucunda oluştuğu tespit edilmiş olup geçirdiği süreç şu şekildedir;



### 3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkul projesinin üzerinde inşa edilecek olan 10047 ada 6 no.lu taşınmaz; 2274 ada 408 parselin 29.653,35 m2 lik kısmı (10047 ada 3 parsel) , 2846 ada 1 parsel, 2847 ada 1 parsel ve 10047 ada 4-5 parsellerin (eski yol alanları) tevhidinden oluşmuştur.

Değerleme konusu projenin gerçekleştirileceği 10047 ada 6 parsel 19.04.2013 t.t.li E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Bu plan ile 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmamış, 2274 ada 408 parsel ise “Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı” ndayken güncel planda 20.473,90 m2 lik kısmı “Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak Konut+Ticaret Alanı”, 29.653,35 m2 lik kısmı “Konut + Ticaret Alanı”, 6.053,51 m2 lik kısmı “Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı” 4.003,23 m2 lik kısmı “Yol” olarak ayrılmıştır.

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

İŞ GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmaz halihazırda ortaklık portföyündedir . Değerleme tarihi itibari ile bu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilecek olan tüm yasal izinleri alınmış gayrimenkul projesinin **PROJELER** başlığında portföyde yer almasında **İmar Durumu** açısından bir sakınca görülmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul projesinin Kartal Belediyesi imar arşivinde mevcut işlem dosyası incelenmiş olup, halihazırda 10047 ada 6 parsel no.lu arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirildiği ve bu projeye yönelik inşa edilmesi planlanan yapılara ait tüm yasal izinler ve Yapı Ruhsat'larının alındığı görülmüştür.

10047 Ada, 6 Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan yapılara ait 12.09.2014 / 17842 sayılı İmar Durum Belgesi dayanaklı ruhsat ve eki onaylı proje tarih ve numara bilgileri aşağıdaki gibidir;

BLOK	RUHSAT		PROJE		AÇIKLAMA
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI	
A BLOK	26.9.2014	7-20	30.9.2014	2014/29316	Yeni yapı ruhsatı 66.598,98 m2 toplam inşaat alanlı, 5 Bodrum + Zemin + 40 normal kat olmak üzere toplam 46 katlı, VA yapı grubunda yer alan 332 bağımsız bölümlü (tamamı konut) A Blok için düzenlenmiştir.
B BLOK	26.9.2014	7-20	30.9.2014	2014/29316	Yeni yapı ruhsatı 61.367,40 m2 toplam inşaat alanlı, 4 Bodrum + Zemin + 36 normal kat olmak üzere toplam 41 katlı, VA yapı grubunda yer alan 324 bağımsız bölümlü (tamamı konut) B Blok için düzenlenmiştir.
C BLOK	26.9.2014	7-20	30.9.2014	2014/29316	Yeni yapı ruhsatı 62.629,00 m2 toplam inşaat alanlı, 3 Bodrum + Zemin + 37 normal kat olmak üzere toplam 43 katlı, VA yapı grubunda yer alan 322 bağımsız bölümlü (319 konut-3 ticari) C Blok için düzenlenmiştir.
D BLOK	26.9.2014	7-20	30.9.2014	2014/29316	Yeni yapı ruhsatı 29.792,00 m2 toplam inşaat alanlı, 3 Bodrum + Zemin + 22 normal kat olmak üzere toplam 26 katlı, VA yapı grubunda yer alan 131 bağımsız bölümlü (tamamı ticari) D Blok için düzenlenmiştir.
E BLOK	26.9.2014	7-20	30.9.2014	2014/29316	Yeni yapı ruhsatı 25.150,40 m2 toplam inşaat alanlı, 2 Bodrum + Zemin + 19 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı, VA yapı grubunda yer alan 110 bağımsız bölümlü (tamamı ticari) E Blok için düzenlenmiştir.
F BLOK	26.9.2014	7-20	30.9.2014	2014/29316	Yeni yapı ruhsatı 72.575,00 m2 toplam inşaat alanlı, 4 Bodrum + Zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, VA yapı grubunda yer alan 21 bağımsız bölümlü (tamamı ticari) F Blok için düzenlenmiştir.

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

Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 parsel sayılı parselde 26.09.2014 tarih 07-020 sayı ile Yapı Ruhsatı alan İş GYO A.Ş. 'ne ait inşaatın yapı denetimini **Sanatsal Teknik Yapı Denetim A.Ş.** üstlenmiş olup halen Cemal Sair Sokak, Polat Mecidiyeköy İş Merkezi, No:29/35 , Şişli /İSTANBUL adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

## 4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Merkez Bankası Mayıs 2014 Finansal İstikrar Raporunda;

Son Finansal İstikrar Raporu'nun yayımlandığı 2013 yılı Kasım ayından bu yana, Fed'in para politikasında yaşanan normalleşme süreci gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik sermaye akımlarını olumsuz etkilemeye devam etmiş, söz konusu ülke merkez bankaları finansal piyasalarda istikrarı sağlamak

amacıyla para politikalarında sıkılaşılmaya gitmiştir. Bu çerçevede, ülkemize yönelik sermaye akımlarında da zayıflama gözlenmiş, ülkeye özgü belirsizliklerin de etkisiyle döviz kurları ve finansal piyasalardaki oynaklık artmıştır. Enflasyon görünümündeki nispi bozulmayı dikkate alan TCMB, 2014 yılı Ocak ayında para politikasında güçlü ve önden yüklemeli bir sıkılaştırmaya gitmiştir.

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

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

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

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

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

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

#### 4.2. Gayrimenkul Piyasaları

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

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

**Yapı İzin Belgelerinin Yıllar İtibarıyla Dağılımı<sup>I</sup>**

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

**Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar İtibarıyla Dağılımı<sup>II</sup>**

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

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

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013	-	-	1.157.190
2014 (2.Çeyrek Sonu)	-	-	524.776

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

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

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

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

### 4.3. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi

#### İSTANBUL İLİ

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

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

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

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

#### KARTAL İLÇESİ

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



## ULAŞIM

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

## JEOLOJİ

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

### 4.4. Gayrimenkulün Teknik ve Fiziksel Özellikleri

- Üzerinde proje geliştirilmiş olan taşınmazın tamamı hali hazırda boş arsa vasfında olup üzerinde değerine etki edecek nitelikte bir yapı veya muhdesat bulunmamaktadır.
- Arsanın etrafı beton direkli fens teli ve sac ile ihata edilmiştir.
- Parsel yapılaşmaya uygun, az eğimli bir topografyaya sahiptir.
- Zemin kısmen asfalt kısmen mıcır/stabilize ile kaplıdır.
- Bölgede teknik altyapı hizmetleri tamamlanmıştır.

### 4.5. Değerlemesi Yapılan Projenin Özellikleri

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede 36.724,88 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, , G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz üzerinde toplam 318.113 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 6 bloktan oluşan İŞGYO KARTAL Konut+Ticaret projesi için tüm yasal izinler alınmıştır.

Gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmamış ve yapıların inşaatına henüz başlanmamıştır. Yasal tüm izinleri alınmış ve projeleri onaylanmış olan Konut+Ticaret projesi kapsamında; A, B, C, D, E, F bloklar olmak üzere **6 adet** blok ve bu bloklarda; **975 adet** konut, **31 adet ticari**, **234 adet** ofis ünitesi olmak üzere toplam **1240 adet** bağımsız bölümün yer alması planlanmaktadır. Bunun dışında proje kapsamında kapalı otopark, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, spor sahaları, sosyal tesis, açık/kapalı yüzme havuzu, kreş, dinlenme alanları yer alması planlanmakta olup, blok bazlı ünite dağılımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.



BLOK ÜNİTE DAĞILIMI TABLOSU

BLOK	FONKSİYON	KAT SAYISI	KONUT SAYISI	TİCARİ BİRİM SAYISI	OFİS SAYISI
A BLOK	KONUT	5 Bodrum + Zemin + 40 Normal Kat	332	0	0
B BLOK	KONUT	4 Bodrum + Zemin + 36 Normal Kat	324	0	0
C BLOK	KONUT+TİCARET	3 Bodrum + Zemin + 37 Normal Kat	319	3	0
D BLOK	OFİS + TİCARET	3 Bodrum + Zemin + 22 Normal Kat	0	5	126
E BLOK	OFİS + TİCARET	2 Bodrum + Zemin + 19 Normal Kat	0	2	108
F BLOK	TİCARET	4 Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat	0	21	0
<b>TOPLAM</b>			<b>975</b>	<b>31</b>	<b>234</b>

DAİRE TİPİ VE KULLANIM FONKSİYONU DAĞILIMI TABLOSU

DAİRE TİPİ	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	E BLOK	F BLOK	TOPLAM
0+1	19	28	37	-	-	-	84
1+1	130	124	121	-	-	-	375
2+1	110	97	74	-	-	-	281
3+1	48	72	78	-	-	-	198
3+2	2	2	2	-	-	-	6
4+1	22	0	6	-	-	-	28
5+1	1	1	1	-	-	-	3
OFİS	-	-	-	126	108	-	234
TİCARET	-	-	3	5	2	21	31
<b>TOPLAM</b>	<b>332</b>	<b>324</b>	<b>322</b>	<b>131</b>	<b>110</b>	<b>21</b>	<b>1240</b>

Projede genel itibariyle 7 tip konut bulunmakta olup;

84 adet 0+1 daire, 375 adet 1+1 daire, 281 adet 2+1 daire, 198 adet 3+1 daire , 6 adet 3+2 daire, 28 adet 4+1 daire, 3 adet 5+1 daire, 234 adet tek hacim ofis ve 31 adet tek hacim dükkan/ticaret kullanımlı ünite yapılması planlanmaktadır.

Proje bünyesinde A Bloğun 22. ve 41. katı, B Bloğun 23. ve 37. katı, C Bloğun 24. ve 38. katı, D bloğun 11. ve 23. katı, E Bloğun 10. ve 20. katları mekanik kat olarak planlanmıştır. Buna göre mekanik katlarda, su depoları, yangın sulama sistemleri vb. mekanik tesisatlar bulunacaktır.

BLOKLAR	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM ÜNİTE ALANI (M2)	KONUT (M2)	OFİS (M2)	TİCARET (M2)
A BLOK	66.598,98	30.248,30	36.350,68	36.350,68	-	-
B BLOK	61.367,40	27.315,00	34.052,40	34.052,40	-	-
C BLOK	62.629,00	28.218,17	34.410,83	34.180,85	-	229,98
D BLOK	29.792,00	2.710,00	27.082,00	-	25.915,94	1.166,06
E BLOK	25.150,40	12.980,00	12.170,40	-	11.558,01	612,39
F BLOK	72.575,00	65.162,00	7.413,00	-	-	7.413,00
<b>TOPLAM</b>	<b>318.112,78</b>	<b>166.633,47</b>	<b>151.479,31</b>	<b>104.583,93</b>	<b>37.473,95</b>	<b>9.421,43</b>

#### 4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

##### Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunması

##### Değerlemede olumlu faktörler;

- Emsal katsayısının 2,50'ye yükselmiş olması,
- Uygulamanın Kadastro Parselinin %60'ı üzerinden yapılmış olması,
- Merkezi konumu,
- Ulaşım ağlarına yakın olması,
- Hızla gelişen bir bölgede yer alması,
- Gerçekleştirilecek olan projenin yapı kalitesi,
- Projede ticari birimlerin yer alması,
- Deniz manzaralı olması

#### 4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

İmar planlarında belirlenen şartlar çerçevesinde en uygun ve en verimli kullanım şeklinin değerlendirme konusu projede uygulandığı gibi Konut + Ticaret fonksiyonlu karma kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

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

##### 4.9.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

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

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

##### 4.9.2. Değer Standartları (Esasları)

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

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

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

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

Olarak tanımlanmaktadır.

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

#### 4.9.3. Piyasa Değeri

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

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

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

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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.

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

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıları gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### 4.9.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya

çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

#### 4.9.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa verilerine göre Emsal/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Yöntemi) ve Gelir yaklaşımı ile Konut/Ticaret Projeksiyonu uygulamasının kullanılması uygun görülmüştür.

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

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

KONUT + TİCARET FONKSİYONLU ARSA EMSALLERİ				
İlgili Kişi	Century 21 Zeki Başar	Alcore inşaat Savaş Al	Nieva Gayrimenkul Atilla Meraküm	Çözüm Pusula Davut Başkan
İrtibat Telefonu	0532 434 32 31	0531 865 65 63	0551 551 48 58	0535 372 02 20
Kullanım Alanı(m <sup>2</sup> )	2.549	44.000	6304	66.000
Satış Fiyatı	6.000.000.-\$	110.000.000.-\$	13.000.000.-\$	140.000.000.-\$
m2 Birim Fiyatı	2.354.-\$/m <sup>2</sup>	2.500.-\$/m <sup>2</sup>	2.062.-\$/m <sup>2</sup>	2.121.-\$/m <sup>2</sup>
Gerçekçi Satış Fiyatı	5.000.000.-\$	85.000.000.-\$	11.000.000.-\$	120.000.000.-\$
<b>Gerçekçi m2 Birim Fiyatı</b>	<b>1.961.-\$/m<sup>2</sup></b>	<b>1.931.-\$/m<sup>2</sup></b>	<b>1.744.-\$/m<sup>2</sup></b>	<b>1.818.-\$/m<sup>2</sup></b>
Niteliği	Arsa (2014 ada 38 Parsel)	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif Satılık	Aktif Satılık
İmar Durumu	Ticaret E: 1,75	Ticaret E: 3,00	Ticaret E: 2,50	Ticaret E: 3,00

Emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüş alışverişinde satışa sunulan emsal değerlerinde pazarlık paylarının bulunduğu izlenimi edinilmiştir.

Bölgede yer alan taşınmazların satış değerleri, konum, büyüklük, geometri, cephe, derinlik ve imar yapı koşulu gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

Emsallerin konumları, imar durumları, yola yakınlıkları gibi nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

Yapılan mukayese ve araştırma sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkul için **1.800\$/m<sup>2</sup>** birim değer tahmin ve takdir edilmiştir.

**Böylece 10047 Ada 6 parsel için:**

36.724,88 m2 X 1.800-\$/m2 = ~66.104.000,00-\$ = ~147.600.000,00-TL değer hesaplanmıştır.

T.C.M.B.'nin 17.11.2014 tarih ve 15:30 itibari ile  
1\$ = 2.2325-TL Döviz Kuru kullanılmıştır.

Parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan projenin tamamlanmış olması durumundaki toplam maliyet değerinin takdiri amacıyla aşağıdaki esaslara bağlı olarak gayrimenkulün yapım maliyeti hesaplanmıştır.

Ofis ve Mesken Alanı Yapı Maliyeti, 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014

Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Betonarme Karkas Bina, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için lüks inşaat azami birim maliyeti olan 1.329,22-TL/m2 birim değeri esas alınmış, Değerlemeye konu Proje ve unsurları göz önüne alındığında bu değer ~%30 artırılması kanaatine varılarak ~1.730.-TL/m2 birim inşa maliyet bedeli öngörülmüştür.

Sığınak, depo ve otopark alanları yapı maliyeti ise, 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Betonarme Karkas Bina, Yeraltı Garajları için 2. sınıf inşaat birim azami maliyeti olan 571,83 TL/m2 birim değeri esas alınmış, Değerlemeye konu Proje ve unsurları göz önüne alındığında bu değer ~%30 artırılması kanaatine varılarak ~750.-TL/m2 birim inşa maliyet bedeli öngörülmüştür.

- Mimari ve Mühendislik Bedeli (0,03), Koordinasyon, Genel ve Diğer Giderler bedeli (0,03) olarak öngörülmüştür.
- Çevre düzenleme maliyeti yapı inşaat maliyetinin %2'si oranında olacağı varsayılmıştır.

Konu parselin onaylı mimari projesine uygun olarak geliştirilmesi durumunda, toplam proje geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

TOPLAM PROJE MAALİYETİ HESABI	İNŞAAT ALANI m2	BİRİM MALİYET TL/m2	TOPLAM MALİYET TL
OTOPARK ALANLARI	81.547,17	750,00	61.160.377,50
SİĞINAK ALANLARI	5.729,91	750,00	4.297.432,50
DEPO ALANLARI	2.036,99	750,00	1.527.742,50
İŞYERİ/KONUT/DİĞER ORTAK ALANLAR	228.799,12	1.730,00	395.822.477,60
PROJE RUHSAT MİMARİ VE MÜH. BED.		0,04	18.512.321,20
KOOR. VE GENEL GİDERLER		0,03	13.884.240,90
ÇEVRE DÜZENİ/PEYZAJ(0,02)			9.256.160,60
<b>TOPLAM</b>	<b>318.113,19</b>		<b>504.460.752,81</b>

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE TOPLAM DEĞERİ (TL)	
ARSA DEĞERİ	147.600.000,00
PROJE İNŞAAT YAPI MALİYETİ	504.460.752,81
<b>TOPLAM</b>	<b>652.060.752,81</b>
<b>TOPLAM (Yuvarlatılmış Değer)</b>	<b>~652.050.000,00</b>

Piyasa verilerine göre Emsal/Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkul projesinin toplam değeri tespit edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı ile inşa edilecek yapıların özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlemesi yapılan projenin toplam değerine ulaşılmaktadır.

Projenin uygulanıp tamamlanması halinde taşıyacağı bugünkü değer piyasa verilerine bağlı maliyet yaklaşımına göre **652.050.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile Projenin gerekli tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş ve bu kapsamda gerçekleşen maliyetin Toplam Proje Bedelinin %4'ü olabileceği öngörülmüştür.

GAYRİMENKULÜN MEVCUT NATAMAM HALİ İLE TOPLAM DEĞERİ (TL)	
ARSA DEĞERİ	147.600.000,00
PROJE İNŞAAT YAPI MALİYETİ	504.460.752,81
GERÇEKLEŞEN YATIRIM BEDELİ	0,04 20.178.430,11
<b>TOPLAM</b>	<b>167.778.430,11</b>
<b>TOPLAM (Yuvarlatılmış Değer)</b>	<b>167.800.000,00</b>

#### 4.11. Gelir Yaklaşımı İle Konut / Ticaret Projeksiyonu'nun Uygulanması

Bu yaklaşım; yapılaşmaya müsait alan üzerinde imar durumuna göre proje geliştirilmesi veya geliştirilen projenin pazarlanarak elde edilen hasılatın bugünkü değerinin bulunması esasına dayanmaktadır.

Bu yaklaşımda kullanılmak üzere değerlemeye konu parsel üzerinde projelendirilmiş Konut + Ticaret Gayrimenkul projesine benzer konseptlerdeki markalı konut projeleri ve ticari gayrimenkuller araştırılmıştır.

### Markalı Konut Projeleri:



**Uplife Park** Teknik Yapı tarafından tamamlanan proje E-5 kuzeyinde gelişim gösteren soğanlık mevkiinde yer almaktadır. Yaklaşık 22.000 m<sup>2</sup> proje alanlı olup site bünyesinde Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru gibi donatılar yer almaktadır. ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **4.200.-TL/m<sup>2</sup>'dir**. Zemin katta yer alan dükkan/mağazalar ise ortalama **9.000.-TL/m<sup>2</sup>'dir**.



**Ritim İstanbul** Dumankaya İnşaat tarafından tamamlanan proje E-5 güneyinde gelişim gösteren Ticaret+Konut Residansları mevkiinde yer almaktadır. Site bünyesinde Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru, Ticari alanlar gibi donatılar yer almaktadır. ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **6.500.-TL/m<sup>2</sup>'dir**.



**Selective Kartal** 5.380 m<sup>2</sup> proje alanlı, 166 adet konutun bulunduğu 2 bloktan ibaret lüks konut projesidir. Proje kapsamında; Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Sauna, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre **4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 4.500.-TL/m<sup>2</sup>** arasında değişmektedir.





**İz Tower Kartal** projesi Egeyapı grup tarafından yapılmış olup, 167 adet konutun bulunduğu 25 katlı tek bloktan oluşan lüks konut projesidir. Proje kapsamında; Fitness Salonu, Yüzme Havuzu (Kapalı), Yürüyüş Parkuru, Hamam, Sauna, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 4.500.-TL/m<sup>2</sup>** arasında değişmektedir.



**Asia Residence** 4.600 m2 proje alanlı, 107 adet daire-home office bulunan 2 bloktan ibaret lüks residence projesidir. Proje kapsamında; Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Kapalı, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru, Sauna, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **5.000.-TL/m<sup>2</sup>dir.**



**Adanus Park** yaklaşık 10.000 m2 proje alanlı, 4 adet bloktan oluşan lüks konut projesidir. Proje kapsamında Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **4.750.-TL/m<sup>2</sup>dir.**



**Çukurova Tower** 33.462 m2 proje alanlı, 253 adet daire-home office bulunan Ekim 2014 yılında teslim edilmesi planlanan tek bloktan ibaret lüks residence projesidir. Proje kapsamında; Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru, Sauna, Kuru Temizleme, Bilardo, Masa Tenisi gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **5.500.-TL/m<sup>2</sup>dir.**



### Bölgedeki Ofis Emsalleri:



**Kartal Monumento** Kuzeyyıldızı Gayrimenkul geliştirme ve inşaat A.Ş. tarafından tamamlanan proje E-5 güneyinde gelişim gösteren Kentsel dönüşüme bağlı Ticari Plazalar mevkiinde yer almaktadır. Yapı bünyesinde Fitness Salonu, Yüzme Havuzu alanları home office-residence tipi birimler mevcuttur. Ortalama ofis birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **7.000.-TL/m<sup>2</sup>'dir**. Zemin katta yer alan dükkan/mağazalar ise ortalama **12.000.-TL/m<sup>2</sup>'dir**.



**Dumankaya Vizyon** Dumankaya inşaat tarafından 2011 yılında inşası tamamlanan D-100 karayolu cephe, Kartal metro durağına çok yakın konumda, alt katlar mağaza/restoran üst katlarda 350 adet rezidans ofis ve loft dairelerden oluşan projede ortalama ofis birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **5.250.-TL/m<sup>2</sup>'dir**.



**Metrofis Helis** inşaat tarafından tamamlanan D-100 karayolu cepheli, Kartal metro durağına çok yakın konumda, 19 katlı, 77 bağımsız bölümlü, tamamı ofis olarak planlanan projede ortalama ofis birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **7.500.-TL/m<sup>2</sup>'- dir.**



**Hukukçular Towers** Delta İnşaat ve mimarlık tarafından tamamlanan D-100 karayoluna yakınında, Kartal Adliyesi'ne 100m mesafede, alt katlarda mağaza/restoran üst katlarda ofis olmak üzere 238 adet birimden oluşan projede ortalama ofis birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **7.500.-TL/m<sup>2</sup>'- dir.** Zemin katta yer alan dükkan/mağazalar ise ortalama **16.000.-TL/m<sup>2</sup>'dir.**



**Lapis Han Kartal** Gürallar Yapı tarafından tamamlanan D-100 karayoluna cephe, Kartal Adliyesi'ne yakın mesafede, alt katlarda mağaza/restoran üst katlarda ofis olmak üzere kapalı yüzme havuzu, fitness salonu gibi sosyal tesislerde buarındırmakta olup, projede ortalama ofis birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **8.000.-TL/m<sup>2</sup>'- dir.**



**Kartalkule** EA inşaat tarafından inşası devam eden D-100 karayoluna ve Kartal Adliyesi'ne yakın mesafede, alt katlarda mağaza/restoran üst katlarda ofis olmak üzere kapalı yüzme havuzu, fitness salonu gibi sosyal tesislerde buarındırmakta olup, projede ortalama ofis birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **6.500.-TL/m<sup>2</sup>'- dir.**



**Bu yaklaşımda aşağıda belirtilen varsayımlar ve öngörüler kabul edilmiştir.**

- Değerleme konusu proje; **36.724,88 m2 net parsel alanı** üzerinde Konut+Ticaret gayrimenkul projesi olarak geliştirilmiştir.
- Değerlemede Taşınmaza ait Kartal Belediyesi tarafından onaylanan 2014/29316 sayılı mimari proje baz alınmıştır.
- Proje Maliyeti için reel piyasa verilerinden hareket edilmiş ve İnşa Maliyeti; **504.460.752,81-TL** olarak öngörülmüştür. (4.10 başlığında hesaplanmıştır)
- Bölgedeki Markalı Konut Projeleri araştırılmış ve geliştirilen Proje için **5.500.-TL/m2** Konut satış değeri öngörülmüştür.
- Ofis üniteleri için piyasa araştırması yapılmış ve ortalama **6.500.-TL/m2** satış değeri öngörülmüştür.
- Ticari üniteler için piyasa araştırması yapılmış ve ortalama **10.000.-TL/m2** satış değeri öngörülmüştür.
- Projenin inşasına 2015 yılında başlanacağı ve 2017 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Mülk satışlarının 2015 yılında başlayacağı ve 2015 yılında %25, 2016 yılında %35, 2017 yılında %25 ve 2018 yılında %15 olarak satış gerçekleşeceği ve satış süresinin 4 yıl olabileceği varsayılmıştır.
- İskonto Oranı %14 olarak alınmıştır.
- Proje geneli Girişimcilik karının %18 olabileceği öngörülmüştür.
- Proje verilerinden hareketle aşağıdaki tabloda yer alan satılabilir alanlar'a göre değerlendirme konusu Konut+Ticaret Gayrimenkul projesinin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

<b>10047 ADA 6 PARSEL KONUT+TİCARET PROJESİ</b>	
PARSEL ALANI (m2)	<b>36.724,88</b>
EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m2)	<b>138.408,81</b>
PROJEDEKİ ORTAK ALAN (m2)	<b>166.633,47</b>
İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL/m2)	<b>1.730,00</b>
ORTAK ALAN BİRİM MALİYETİ (TL/m2)	<b>750,00</b>
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)</b>	<b>504.460.752,81</b>
SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	<b>151.479,31</b>
SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALAN (m <sup>2</sup> )	<b>104.583,93</b>
SATILABİLİR TOPLAM OFİS ALAN (m2)	<b>37.473,95</b>
SATILABİLİR TOPLAM DÜKKAN ALAN (m <sup>2</sup> )	<b>9.421,43</b>
KONUT SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	5.500,00
OFİS SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	6.500,00
DÜKKAN SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	10.000,00
<b>TOPLAM SATIŞ GELİRİ TL</b>	<b>913.006.590,00</b>
1.YIL SATIŞ GELİRİ TL ( %25)	<b>228.251.647,50</b>
2.YIL SATIŞ GELİRİ TL (%35)	<b>319.552.306,50</b>
3.YIL SATIŞ GELİRİ TL (%25)	<b>228.251.647,50</b>
4.YIL SATIŞ GELİRİ TL (%15)	<b>136.950.988,50</b>
İSKONTO ORANI	14%
<b>SATIŞ GELİRİ (NBD)</b>	<b>776.630.935,71</b>
GİRİŞİMCİ KARI VE DİĞER GİDERLER (%18)	<b>118.469.125,79</b>
<b>ARSA DEĞERİ</b>	<b>153.701.057,12</b>
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)</b>	<b>4185</b>

Bu yöntemle göre değerlemeye konu Konut+Ticaret Gayrimenkul projesininin değeri ~**776.650.000,00-TL** , arsa değeri ~**153.700.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

<b>GAYRİMENKULÜN MEVCUT NATAMAM HALİ İLE TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	
<b>ARSA DEĞERİ</b>	153.700.000,00
<b>PROJE İNŞAAT YAPI MALİYETİ</b>	504.460.752,81
<b>GERÇEKLEŞEN YATIRIM BEDELİ</b>	0,04 20.178.430,11
<b>TOPLAM (Yuvarlatılmış Değer)</b>	<b>173.900.000,00</b>

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemede 2 farklı yaklaşım (Piyasa verilerine göre Emsal/Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı ile Proje Geliştirme) kullanılmıştır.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu İŞGYO KARTAL “Konut+Ticaret” gayrimenkul projesinin

- Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasından azımsanamayacak bir farkın bulunduğu

-Gayrimenkulün geliştirmesinin henüz sadece yasal izinleri alınmış, inşasına başlanmamış ve gelir yaratmaya başlamamış olması sebebiyle, değerlendirme çalışmalarında “gelir esaslı” yaklaşımların kullanılmasının çok fazla öngörü ve varsayımlara dayandığı, bu yöntemle bulunan değerlerde daha fazla sapmalar olabileceği,

- Piyasa verilerine göre Emsal/Maliyet Yöntemi ile hesaplanan değer, İŞGYO Kartal Konut+Ticaret projesinin rayiç değerini daha doğru şekilde yansıtaacağı kanaatine varılmıştır.

ANALİZ SONUÇLARI	EMSAL/MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE (TL)	GELİR YÖNTEMİNE GÖRE (TL)
TAMAMLANMASI DURUMUNDA PROJE DEĞERİ	652.050.000,00	776.650.000,00
MEVCUT DURUM (%4 OLARAK) PROJE DEĞERİ	167.800.000,00	173.900.000,00

## 5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Değerlemeye konu parsel 19.04.2013 t.t. li 1/1000 ölçekli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, plan uygulaması tamamlanmıştır. Tüm yasal izinleri alınmış ve Yapı Ruhsatları düzenlenmiş olan gayrimenkul projesinin realize edilmesinin önünde yasal ve hukuki açıdan bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş

İŞ GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmaz ve üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan İŞGYO Kartal Konut+Ticaret projesinin **PROJELER** başlığı altında GYO portföyünde yer almasında sakınca yoktur.

## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

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

### 6.2. Nihai değer takdiri

İŞ GYO A.Ş. mülkiyetinde olan Toplam 36.724,88 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 10047 Ada 6 parselin üzerinde gerçekleştirilmekte olan Proje için;

NATAMAM HALDE PROJE DEĞERİ KDV HARIÇ : **167.800.000,00-TL**

NATAMAM HALDE PROJE DEĞERİ KDV DAHİL : **198.004.000,00-TL**

TAMAMLANMASI DURUMUNDA PROJE DEĞERİ (KDV HARIÇ) : **652.050.000,00-TL**

TAMAMLANMASI DURUMUNDA PROJE DEĞERİ (KDV DAHİL): **769.419.000,00-TL**

Piyasa değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

## 7. EKLER

- İmar planı örneği (1 sayfa)
- İmar plan notları (4 sayfa)
- Gayrimenkulün fotoğrafları (1 sayfa)
- Vaziyet Planı (1 sayfa)
- Yapı Ruhsatları ve Proje Onayı (7 sayfa)
- Tapu, Tapu kaydı (2 sayfa)
- Spk Lisans ve tescil belgeleri