



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ,
6408 PARSEL NUMARALI "ARSA"

19_400_322

20.12.2019



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	19
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	19
5.2. EKONOMİK VERİLER	20
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	24
5.3. BÖLGE VERİLERİ	27
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	29
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	29
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	30
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	31
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	32
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	32
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	32
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	41
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	42
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	42
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	42
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	42
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	42
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	43
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
9. RAPOR EKLERİ	44
10.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ	44
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	46
10.3. GELİŞTİRİLEN PROJEYE İLİŞKİN BELEDİYESİNDE GÖRÜLEN VAZİYET PLANI	47
10.4. PROJE ONAY KAPAKLARI	48
10.5. RESMİ BELGELER_YAPI RUHSATLARI	51
10.6. RESMİ BELGELER_İMAR DURUM YAZISI VE İPOTEK YAZISI	58
11. SERTİFİKASYONLAR	60

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 28.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 6408 Parsel sayılı “Arsa” nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin daha önce şirketimizce değer takdiri yapılmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Tuğba AYDIN Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405825 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr -mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul Müşterinin talebi; İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 parsel numaralı “Arsa” nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 19_400_322
SÖZLEŞMETARİHİ	: 20.11.2019
DEĞERLEME TARİHİ	: 16.12.2019
RAPOR TARİHİ	: 20.12.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 Parsel numaralı “Arsa” nitelikli taşınmaz.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)	: 175.000.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. DAHİL)	: 206.500.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

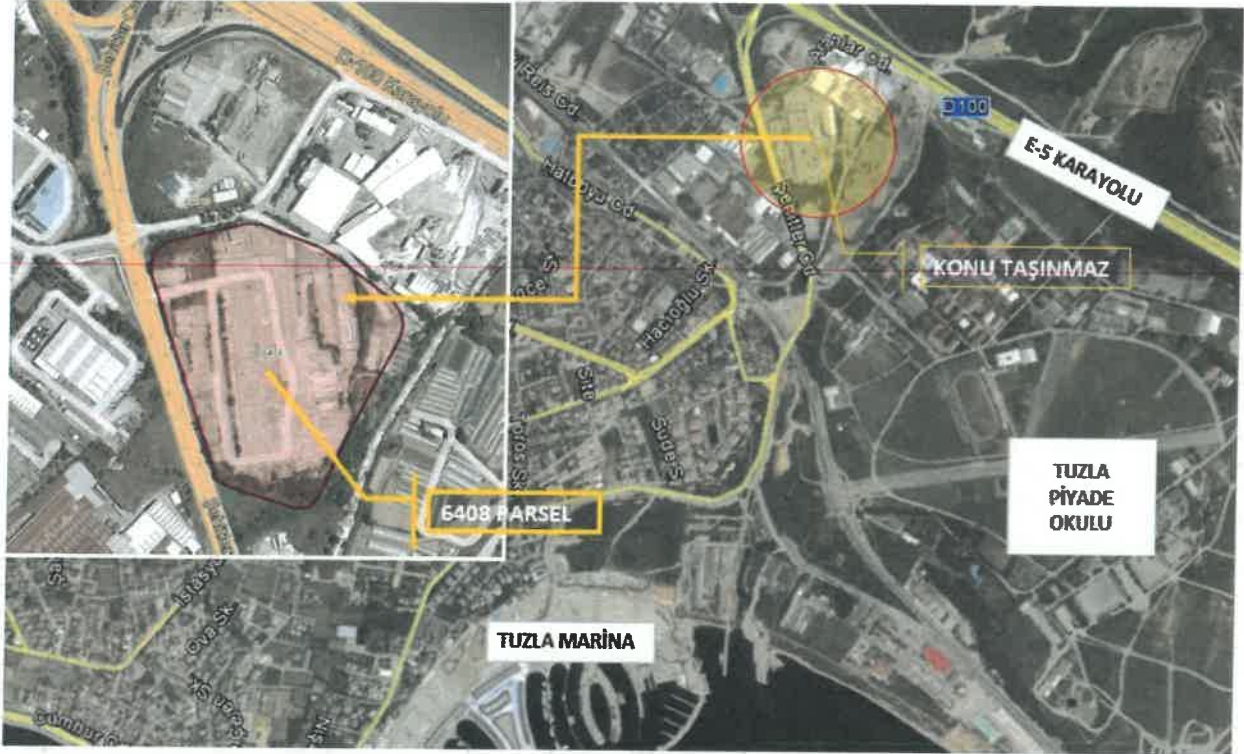
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Tuzla İstasyon Mahallesi sınırları içinde, Şehitler Caddesi' ne cephelidir. D-100 Karayolu üzerinde doğu istikametinde ilerlerken İçmeler KöprülÜ Kavşağı'ndan yaklaşık 2750 m. ilerideki Tuzla KöprülÜ Kavşağı'na gelmeden sağ tarafta yan yol olan Şehitler Caddesi'ne girilir. Şehitler Caddesi üzerinde 500 m. ileride caddenin sol tarafında bulunan taşınmaza ulaşım için aynı cadde üzerinde refüj bitiminden kuzey istikametine dönülür.

Taşınmazın yakın çevresinde Tokai Fabrikası, Hyundai Assan Fabrikası, Tuzla Piyade Okulu, Şişecam Fabrikası ve Çınarlı Bahçe Projesi, Tuzla Şehir Koleji gibi referans noktaları bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlandığı Şehitlik Caddesi üzerinde; 40-50 yıllık 2-3 katlı fabrika binaları ve işyerleri mevcuttur. Bölgede yapı yoğunluğu fazla olup ulaşım karayolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır. Bölgedeki yaya hareketliliği az olup araç trafiği fazladır. Bölge az eğimli bir topografik yapıya sahip olup gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapı yapılacak boş arsa kısmen mevcuttur.

KONUM KROKİLERİ





TABLO. 1 Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Mesafeler
Tuzla Piyade Okulu	0.20 km
D-100 Karayolu	0,25 km
Anadolu Sağlık Merkezi	2.50 km
Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü	3,90 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	8,00 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde, 53.459,93 m² yüzölçümlü 6408 parsel numaralı "Arsa" nitelikli gayrimenkuldür. Konu taşınmaz üzerinde, Alamsaş Alarko Ağır Makine Sanayi A.Ş. mülkiyetinde iken fabrika binaları bulunmakta olduğu Belediye İmar Dosyasında bulunan yazışmalardan anlaşılmış olup bu binalar 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı ilan edilerek yıkılmıştır. Parsel güncel durumda İŞ G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunmakta olup mahallinde yapılan incelemede üzerinin eski fabrikaya ait ekonomik ömrünü tamamlamış saha betonu ile kısmen kaplı olduğu, kısmen toprak ile kaplı olduğu görülmüştür. Parsel 7/24 güvenlik kameraları ve güvenlik binası ile korunmakta olup demir parmaklıklı sürgü kapılar ile kontrollü giriş sağlanmaktadır. Parsele giriş kuzey batı cepheden Şehitler Caddesi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz düzensiz çokgen formda yol kotundan yukarıda (Şehitler Caddesi) hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Sınırları Betonarme duvar ile çevrilidir.



Konu parsel üzerinde eski fabrikaya ait güvenlik binası ve iki katlı prefabrik yapı görülmüş olup ekonomik değer teşkil etmediği düşüldüğünden değerlemede dikkate alınmamıştır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde kısmen ağaç toplulukları görülmüştür. Parsel üzerinde yaklaşık 10m x 14m ebatlarında 60 cm derinliğinde yer yer hafriyat alındığı görülmüş olup taşınmaz üzerinde geliştirilen mimari projenin inşaatına ait olduğu düşünülmektedir. Güncel durumda devam eden bir inşai faaliyet görülmemiştir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLI PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu parsel üzerinde müşteri tarafından geliştirilen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan bila tarih ve sayılı onaylı mimari proje bilgileri aşağıda sunulmuştur. Projeye istinaden onaylatılan tüm yapı ruhsatlarına ilişkin görseller rapor eklerinde sunulmuştur.

Bloklara İlişkin Bilgiler

Blok Adı	B.B. ADEDİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TABAN ALANI (m ²)
A	122	5A	23.577,07	1.724,16
B	109	5A	21.679,75	1.513,51
C	102	5A	22.560,58	2.475,29
D	88	5A	19.790,47	1.900,81
E	44	5A	10.033,37	811,98
F	70	5A	14.131,27	1.028,27
G	67	5C	14.884,59	865,78
H	119	5C	26.589,11	2.470,78
I	91	5C	19.413,43	1.616,59
J	108	5C	22.516,69	1.736,02
K	85	5C	17.116,55	1.558,64
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)			212.292,88	17.701,83

Blokların Fonksiyon Alanlarına İlişkin Bilgiler

Blok	Fonksiyon	Alanı (m ²)	Toplam Alanı (m ²)
A	Mesken	10.494,80	23.577,07
	Ofis ve İşyeri	784,80	
	Ortak Alan	12.297,47	
B	Mesken	10.268,20	21.679,75
	Ofis ve İşyeri	103,70	
	Ortak Alan	11.307,85	
C	Mesken	10.167,60	22.560,58
	Ofis ve İşyeri	625,70	
	Ortak Alan	11.767,28	
D	Mesken	8.412,30	19.790,47
	Ofis ve İşyeri	1.055,74	
	Ortak Alan	10.322,43	
E	Mesken	4.800,00	10.033,37
	Ortak Alan	5.233,37	
F	Mesken	6.760,60	14.131,27
	Ortak Alan	7.370,67	
G	Mesken	7.121,00	14.884,59
	Ortak Alan	7.763,59	
H	Mesken	12.720,60	26.589,11
	Ortak Alan	13.868,51	
I	Mesken	9.288,70	19.413,43
	Ortak Alan	10.124,73	
J	Mesken	10.772,30	22.516,69
	Ortak Alan	11.744,39	
K	Mesken	8.188,80	17.116,55
	Ortak Alan	8.927,75	
Toplam Alan (m ²)		212.292,88	212.292,88

Toplam Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m²)	101.564,84
Toplam Ortak Alan (m²)	110.728,04
Toplam Ortak Kat Holleri	27.915,31
Ortak Alan Kat Holleri/ Bağımsız Bölüm Brüt Alan Oranı (%)	% 27,485

Özet Olarak;

FONKSİYON	*BRÜT ALAN (m ²)	**SATILABİLİR ALAN (m ²)
Toplam Konut Alanı (m ²)	98.994,90	126.204,33
Toplam Ticaret Alanı (m ²)	2.569,94	2.569,94
Toplam Alan (m ²)	101.564,84	128.774,27

**Bölgede özellikle konut nitelikli satılabilir alanların; brüt alanlara kat hollerinin ve ortak alanların bir kısmının yaklaşık %25-35 oranında dahil edilerek teleffuz edildiği görülmüştür. Dolayısı ile konu projede yer alacak konut nitelikli taşınmazların kat holü dahil edilerek (%27,485) alanları hesaplanmış olup satılabilir alan olarak dikkate alınmıştır.

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin uygulanmaması veya farklı bir proje geliştirilmesi durumunda taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri revize edilmelidir.

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 sayılı Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Tapu Bilgileri

İL	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	TUZLA
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	MERKEZ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	6408
YÜZÖLÇÜMÜ	:	53459,93
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	75/7316
YEVMIYE NO	:	1703
TAPU TARİHİ	:	29.01.2016
HİSSE ORANI	:	TAM
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 19.11.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır:

Beyanlar Hanesi:

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04/03/2016 tarih ve 4267 yevmiye)

**Söz konusu beyan parsel üzerinde daha önce mevcut olan yapılar için konulmuş olup mahallinde yapılan incelemede yapıların yıkılmış olduğu görülmüştür. Dolayısıyla söz konusu beyanın hükmünü yitirdiği düşünülmektedir.*

-Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.06.2017 tarih ve 11358 sayılı yazısı ile planlama yetkisinin Bakanlık ve ilgili biriminde olduğu bildirilmiştir. Tarih: 22.06.2017 Sayı: 11358 (11/08/2017 tarih 14914 yevmiye)

**Söz konusu beyan konu taşınmazın planlama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilmesi ile ilgili olup halihazırda konu, Bakanlık tarafından onaylı mimari proje ve ruhsatların bulunması nedeniyle beyanın geçerliliğini koruduğu düşünülmektedir.*

Rehinler Hanesi:

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 250.000.000-TL bedelle 1.dereceden ipotek tesis edilmiştir. (29.01.2016 tarih ve 1703 sayılı)

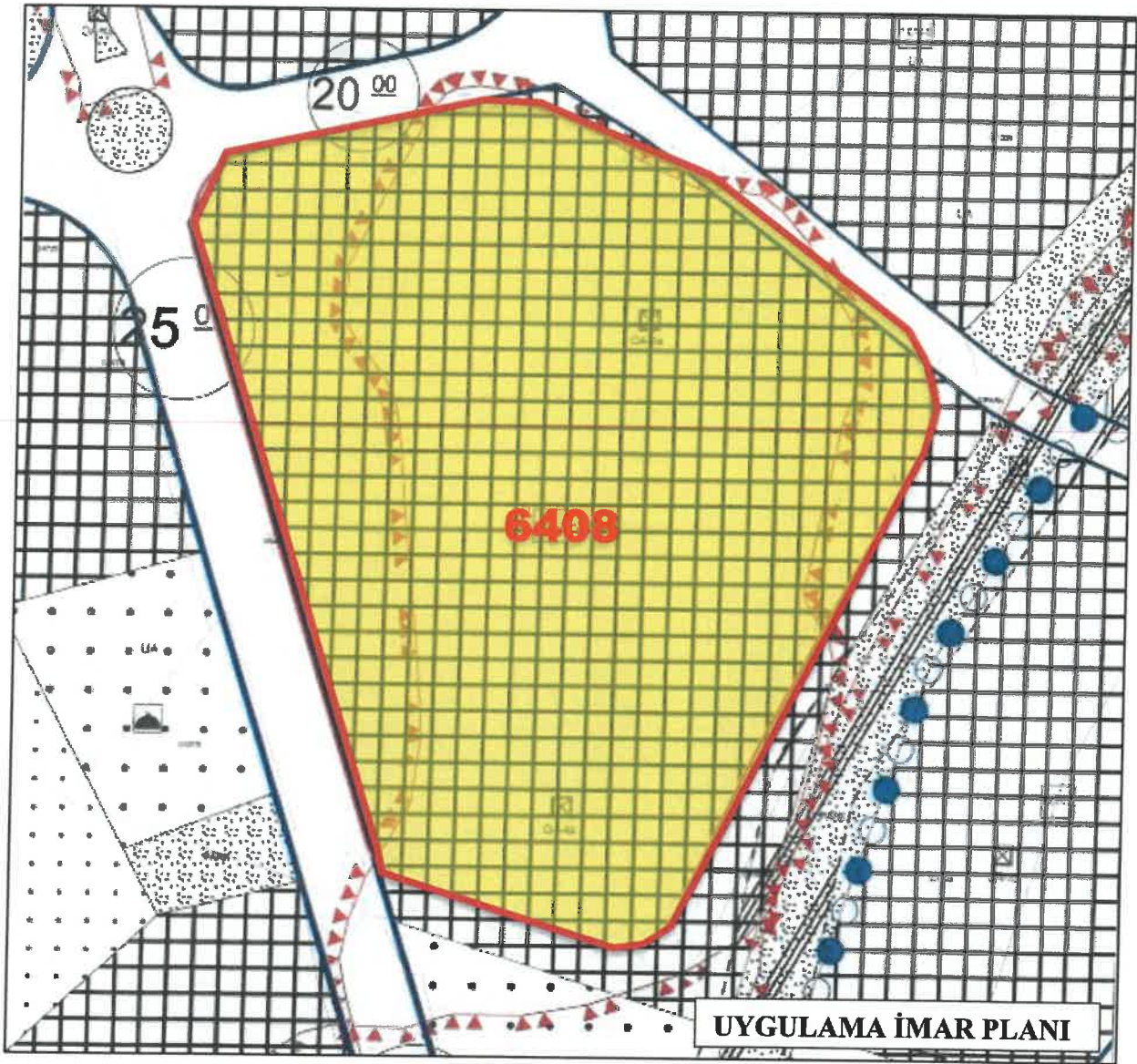
Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlığında (Madde 30)-*"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."* hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu ipoteğin, değerlendirme konusu taşınmazın edinimi sırasında kullanılan finansman amaçlı konulduğu müşteri tarafından beyan edilmiş tapu kayıtlarında da belirtilmektedir. Konu beyanın taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında bir sakınca yaratmadığı düşünülmektedir. (İpotek Tesis işlemine ait müşteriden elde edilen belge rapor eklerinde sunulmuştur.)

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgi ve 23.08.2019 tarih 18916419-310.05.01-E.28265 sayılı İmar Durum Belgesine göre değerlendirme konusu parsel; "24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı Planı" kapsamında kısmen yol, kısmen E:1,75 Yençok: 12 Kat yapılanma şartlarında TİCTK-Rumuzlu Ticaret-Turizm- Konut alanında kalmaktadır.

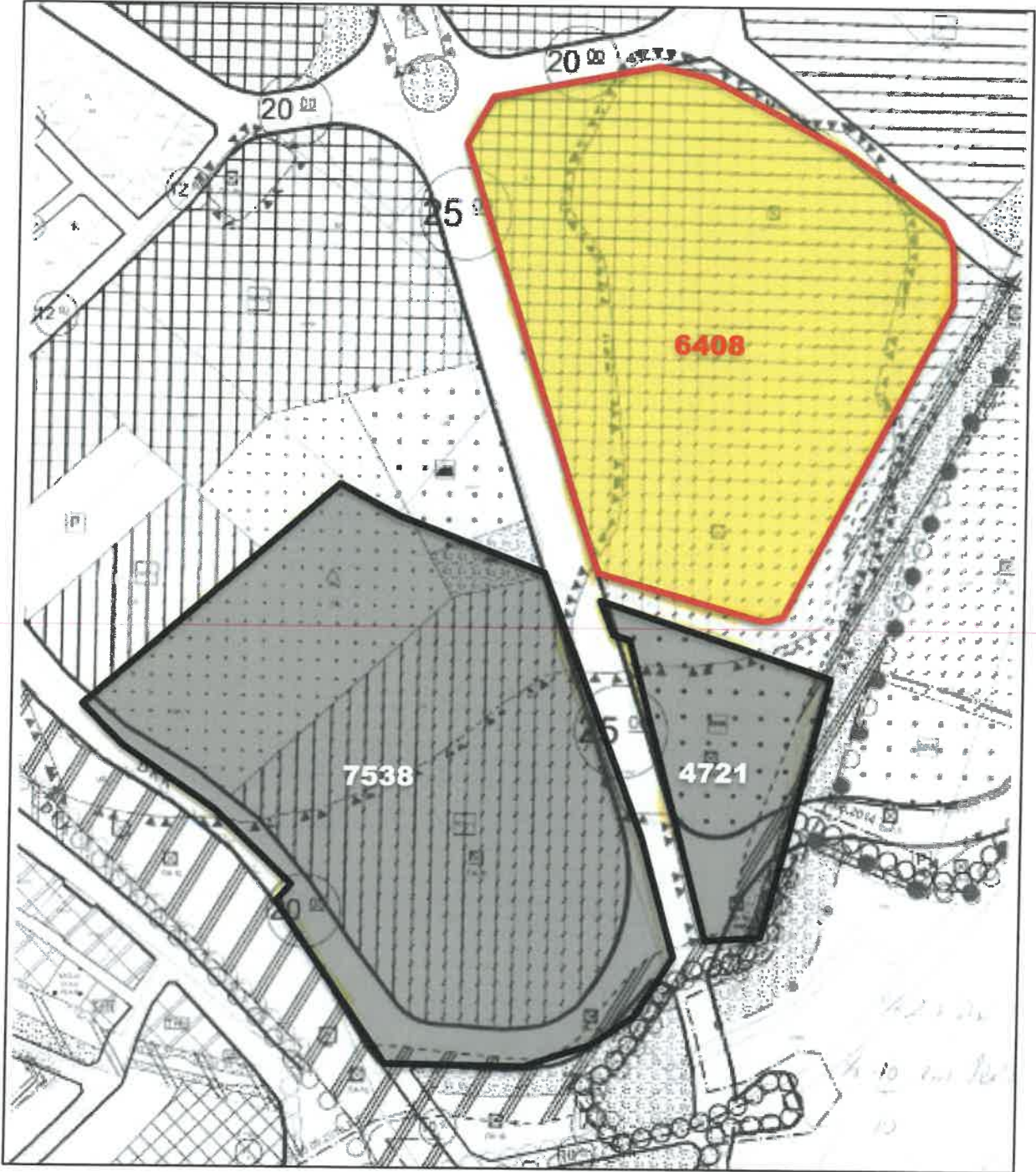
Tuzla İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu parselin terk alanları ve yaklaşık net alanları tabloda belirtildiği gibi olup, mer'î imar plan notlarında taşınmazın yer aldığı "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" lejandı açıklanmıştır.



Değerleme konusu parsel imar plan notlarının "...plan bütünlüğü içerisinde bulunan İstasyon Mahallesi 5078, 5079, 4723 sayılı parseller bir bütün halinde ve İstasyon Mahallesi 7538, 4721, 6408 sayılı parseller de bir bütün halinde olmak üzere Genel Hükümlerin 11. maddesi doğrultusunda imar uygulamasına tabii olacaktır." Maddesi gereği;

Konu taşınmaz plan notlarında adı geçen komşu parseller ile birlikte 18.madde uygulamasına tabidir. Ancak 03.01.2003- 09.12.2016- 10.04.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı paftasında

"Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" lejandına göre projeye ait yapı ruhsatlarının verildiği görülmüştür. Dolayısı ile konu taşınmazlar üzerinde eski plan koşullarına göre onaylatılan proje uygulanabilir durumdadır.



Tablo. 3 Brüt/Net Parsel Alanları

KONU PARSEL	KÖK PARSEL ALANI (m ²)	MEVCUT TAPUYA TESCİLLİ ALANI (m ²)	NET FONKSİYON ALANI-TİCK (~m ²)
6408 Parsel	64.708	53.459,93	53.000

Konu taşınmaz 29.01.2016 tarihinde Satış ve İpotek işlemi nedeni ile İŞ G.Y.O. A.Ş. adına tescil edilmiş olup 28.09.2017 tarihinde parsel üzerinde geliştirilen proje onaylatılmıştır.

**1/1000 ÖLÇEKLİ TUZLA İLÇESİ E-5 İLE DEMİRYOLU ARASI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI
(24.11.2017 T.T) A- GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı sınırı plan onama sınırındır.
3. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda plan notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükte olan İmar, Deprem, Sığınak ve Otopark diğer ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. Dere Yapı Yaklaşma Alanlarında "İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
5. 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında 3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesi hükümleri uygulanacaktır.
6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili kurumlarca belirlenen "Hava Alanı Mania Kriterlerine" uyulacaktır.
7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal altyapı alanları ile teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
8. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen "Yerleşime Uygun Alan", "Yerleşime Önemli Alanlar" ile "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar"ın açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" da yapı yapılamaz. Ancak, "Önemli Alanlar" için belirlenen şartların inşaat aşamasında yerine getirilmesi koşulu ile uygulama yapılabilir. Şartları yerine getirmeyen yapılar için ruhsat verilemez.
9. Planlama alanında yapılacak yapılara ilişkin proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
10. Kültür Bakanlığı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü kararı ile korunması gerekli kültür veya tabiat varlığı olarak tescil edilmiş veya edilecek parsellerde ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili kurum tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
11. İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 17. Maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda donatı alanlarının tamamı (KOP alanları dahil) kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.
12. Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim v.b. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydan, park v.b. açık alanların uygun noktalarında kamu binalarının bahçe ve çatılarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, Heliport Yönetmeliğine uyulması şartı ile "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (heliport alanı) düzenlenebilir.
13. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
14. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması durumunda; sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, eğitim, spor, sosyal, kültürel, sağlık, ibadet alanı, park, yeşil alan vb.) tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunması ve Kavşak veya Yol Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.
15. Doğalgaz Hatları, ENH, Botaş Hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
16. Kamu alanlarında (eğitim tesisleri hariç) ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
17. 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 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.
18. Planda genişliği yazılmayan yollarda plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır. Planda verilen yol ölçüleri minimum olup, bu ölçülerin altına düşmemek kaydı ile istikametler arasındaki mesafe plan üzerinden ölçülerek alınacaktır.

19. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı olarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskân edilebilir inşaat alanının aşılmaması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

20. Parselin tamamı; Sosyal veya Teknik Altyapı Alanında (Park, Yeşil Alan, Ağaçlandırılacak Alan, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı vb.) kalıp imarlı kısmında yapı yapılması mümkün olmayan parsellerin imar hakları parselin donatı alanında kalan kısmını İlçe Belediyesi adına bedelsiz terk etmeleri şartı ile öncelikle bulunduğu imar adası dikkate alınarak komşuluğundaki yapılaşma değerine göre uygulama görmemiş parsellerde parselin %60'ı üzerinden belirlenecek olan imar hakkını transfer edebilir. Parselin donatı dışında kalan kısmı yapılaşmaya uygun olmama durumu oluştuğunda terk miktarı fark etmeksizin donatı alanı ile bütünleştirilerek ilçe belediyesi adına bedelsiz terk edilmesi halinde yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde imar hakkı transfer edilebilir. Terkin edilen bu alanlar planda belirtilen amacı dışında kullanılamaz. İmar hakkı transfer edilen parselin net alanının meri plandaki emsal değeri en fazla %50 artırılabilir. İmar hakkı transferi tek seferde ve bir defaya mahsus gerçekleştirilecektir. İmar hakkı Nazım İmar Planı onama sınırı içindeki tek veya birden fazla parselde transfer edilebilir.

21. 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı'nda Turizm Tesis, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve plan notuna göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak Olan Turizm Tesis, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7 m. 'ye kadar yapılabilir.

22. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılacağı gibi adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlandırılmasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir. Açığa çıkan bodrum katlar parselin ihtiyacı olan teknik ve altyapı tesislerinin (su deposu, sığınak, enerji odaları, kazan ve merkezi ısıtma daireleri, kapıcı daireleri vb.) parsel bünyesinde sağlanması kaydıyla emsale dâhil değildir.

23. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda kuru dereler ve vasfını yitirmiş olan dereler yola deplase edilebilir.

B. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Sınırlar

1.1 Plan Onama Sınırı

1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planına ait plan onama sınırı; Tuzla İlçe sınırı içerisinde bulunan İstasyon, İçmeler, Yayla ve Evliya Çelebi mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

1.2 Uygulama alan sınırı

1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 18. Madde uygulaması doğrultusunda yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir.

Ayrıca, plan bütünlüğü içerisinde bulunan İstasyon Mahallesi 5078, 5079, 4723 sayılı parseller bir bütün halinde ve İstasyon Mahallesi 7538, 4721, 6408 sayılı parseller de bir bütün halinde olmak üzere Genel Hükümlerin 11. maddesi doğrultusunda imar uygulamasına tabii olacaktır.

TİCTK-2 Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı

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'ını aşamaz.

Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 10.000m² olmakla birlikte TAKS:0.40 ve her bir yapı için maksimum oturma alanı 8000 m²'yi geçemez.

Parsel büyüklüğü net 10.000 m²'ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.

Parsel büyüklüğü net 10.000m²'nin 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 parselde 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.

İlkokul Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlar içerisinde emsal harici kapalı/açık spor alanı ve emsal dahilii kamuya ait öğrenci yurtları yapılabilir. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5m. çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbest olup Yençok: 6 kattır. Bu alanlarda İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacak olup kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Cami Alanı

Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5m. çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbest olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, aile sağlığı merkezi, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, kapalı ve açık pazar yeri, otopark, spor tesisi, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5m. çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbest olup Yençok: 6 kattır. BHA rumuzlu alanlarda İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Park Alanı

Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlardaki nitelikli mevcut ağaçlar korunacak olup, açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Alansal büyüklüğü 3000 m² ve üzeri olan Park ve Yeşil Alanlarda tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir. Ancak bu alanların havalandırılmasında hâkim rüzgâr yönü ile çocuk oyunu alanı konumunu dikkate alınarak baca sistemi yapılacaktır. Bu alanlarda ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Demiryolları Koruma Kuşağı

Marmaray Projesi kalıcı inşaat sınırları kapsamında belirlenen alanda Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır. Bu alandaki uygulamalar ilgili kurumun plan ve projesi kapsamında yapılacaktır.

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tuzla Belediyesi İmar Arşiv'inde yapılan incelemede değerlendirme konusu 6408 Parsel sayılı taşınmaza ait belediye işlem dosyası görülmüştür. Değerleme konusu ana gayrimenkul Alamsaş Alarko Ağır Makine Sanayi A.Ş. mülkiyetinde ifraz, tevhid ve yola terk işlemleri neticesinde 17 pafta 3579 parsel iken, önce 17 pafta 5077 parsel ve daha sonra 17 pafta 6408 parsel olarak tescil ettirilmiştir. Taşınmaz daha sonra 29.01.2016 tarih 7316 yevmiye ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçirilmiştir.

İncelenen dosyada;

Konu taşınmaza ait imar durumu belgeleri, kurumlar arası resmi yazışmalar ve konu taşınmaz üzerinde müşteri tarafından geliştirilmiş olan projeye ilişkin onaysız vaziyet planı görülmüştür. Yazışmalardan anlaşıldığı üzere geliştirilen proje ve yapı ruhsatları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olup suretleri müşteriden elde edilmiştir. Yine projeye ilişkin mimari projeler müşteri tarafından tarafımıza AutoCAD uzantılı olarak, onaylı projeye ilişkin onay kapakları fotoğraf olarak iletilmiştir. Müşteri tarafından ayrıca bağımsız bölüm alanları ve inşaat alanlarına ilişkin tablolar da excel uzantılı olarak tarafımıza iletilmiş olup bu alanlar AutoCAD dosyalarında yapılan inceleme ile teyit edilmiştir.

Konu proje uyarında ana taşınmaz üzerinde inşa edilmesi planlanan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok Adı	Yapı Ruhsat Tarihi/Ruhsat No	B.B. ADEDİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	TABAN ALANI (m ²)
A	28.09.2017/2017-29	122	5A	23.577,07	1724,16
B	28.09.2017/2017-29	109	5A	21.679,75	1513,51
C	28.09.2017/2017-29	102	5A	22.560,58	2475,29
D	28.09.2017/2017-29	88	5A	19.790,47	1900,81
E	28.09.2017/2017-29	44	5A	10.033,37	811,98
F	28.09.2017/2017-29	70	5A	14.131,27	1028,27
G	28.09.2017/2017-29	67	5C	14.884,59	865,78
H	28.09.2017/2017-29	119	5C	26.589,11	2470,78
I	28.09.2017/2017-29	91	5C	19.413,43	1616,59
J	28.09.2017/2017-29	108	5C	22.516,69	1736,02
K	28.09.2017/2017-29	85	5C	17.116,55	1558,64
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)				212.292,88	17.701,83

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından şifahi olarak edinilen bilgiye göre konu taşınmazın 27.08.2019 tarihinde inşaatına başlanmış olarak kabul edildiği ve Yapı Ruhsatlarının geçerliliğini koruduğu öğrenilmiştir.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ait halihazırda onaylatılan projenin Yapı Denetimi; İnönü Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, Aydın Blok No:124/6 Ataşehir/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren Zinde Yapı Denetim LTD. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Konu taşınmazın mülkiyeti Alamsaş Alarko Ağır Makine Sanayi Anonim Şirketi adına kayıtlı iken İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi adına satış ve ipotek işleminden 29.01.2016 tarihinde tescillenmiştir. Taşınmazın mülkiyet hakkında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Taşınmazın imar planında son üç yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Taşınmaz 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı paftasında kısmen "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" kısmen de "Park Alanı" iken;
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 09.12.2016 tarihinde onaylanan 6408 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile parselin bir kısmında yol kararlarının değiştirildiği belediyesince beyan edilmiştir.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede daha sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanan 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında değerlemeye konu taşınmaz kısmen "Yol Alanı" ve kısmen de TİCK-2 rumuzlu Ticaret-Turizm- Konut Alanında kalmakta olup Emsal 1,75 ve Yençok: 12 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazın beyanlar hanesi ve rehinler hanesinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda açıklanmıştır.

Beyanlar Hanesi:

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04/03/2016 tarih ve 4267 yevmiye)

**Söz konusu beyan parsel üzerinde daha önce mevcut olan yapılar için konulmuş olup mahallinde yapılan incelemede yapıların yıkılmış olduğu görülmüştür. Dolayısıyla söz konusu beyanın hükmünü yitirdiği düşünülmektedir.*

-Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 22.06.2017 tarih ve 11358 sayılı yazısı ile planlama yetkisinin Bakanlık ve ilgili biriminde olduğu bildirilmiştir. Tarih: 22.06.2017 Sayı: 11358 (11/08/2017 tarih 14914 yevmiye)

**Söz konusu beyan konu taşınmazın planlama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilmesi ile ilgili olup halihazırda konu, Bakanlık tarafından onaylı mimari proje ve ruhsatların bulunması nedeniyle beyanın geçerliliğini koruduğu düşünülmektedir.*

Rehinler Hanesi:

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 250.000.000-TL bedelle 1.dereceden ipotek tesis edilmiştir. (29.01.2016 tarih ve 1703 sayılı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlığında (Madde 30)-*"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."* hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu ipoteğin, değerlendirme konusu taşınmazın edinimi sırasında kullanılan finansman amaçlı konulduğu müşteri tarafından beyan edilmiş tapu kayıtlarında da belirtilmektedir. Konu beyanın taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında bir sakınca yaratmadığı düşünülmektedir. (İpotek Tesis işlemine ait müşteriden elde edilen belge rapor eklerinde sunulmuştur.)

İlgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup konu taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde bulunmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Türkiye nüfusunun yüzde 18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 ile Antalya izledi. Bayburt ise 82 bin 274 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Sonuçları"nı açıkladı. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

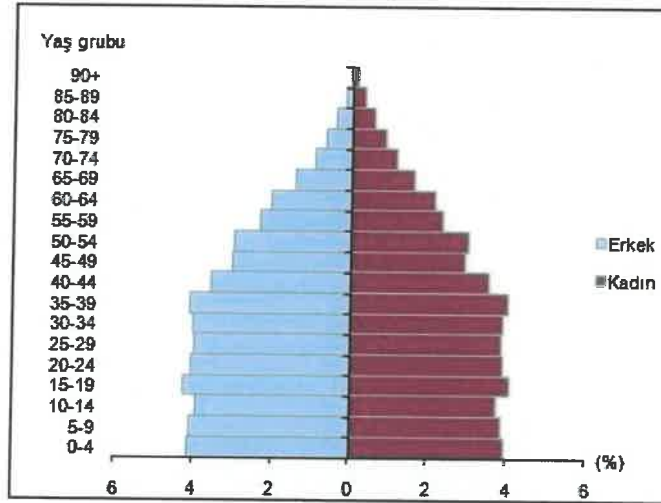
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli ve 360 kişiyle İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az il ise bir önceki yılki gibi, kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (41 milyon 139 bin 980 kişi), kadın nüfusun oranı yüzde 49,8 (40 milyon 863 bin 902 kişi) oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı da yükseldi. Türkiye'de 2017 yılında 31,7 olan ortanca yaş, geçen yıl 32'ye çıktı. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken kadınlarda 32,7 olarak belirlendi. Ortanca yaşın en yüksek görüldüğü iller sırasıyla 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun, en düşük olduğu iller sırasıyla 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak, 21,4 ile Ağrı olarak kaydedildi.

Tablo1 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Yıllık nüfus artış hızı, 2017'de binde 12,4 iken 2018'de binde 14,7'ye çıktı. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017'de yüzde 92,5 iken, bu oran 2018'de yüzde 92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 oldu.

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,8, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,4, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,8 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2018 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

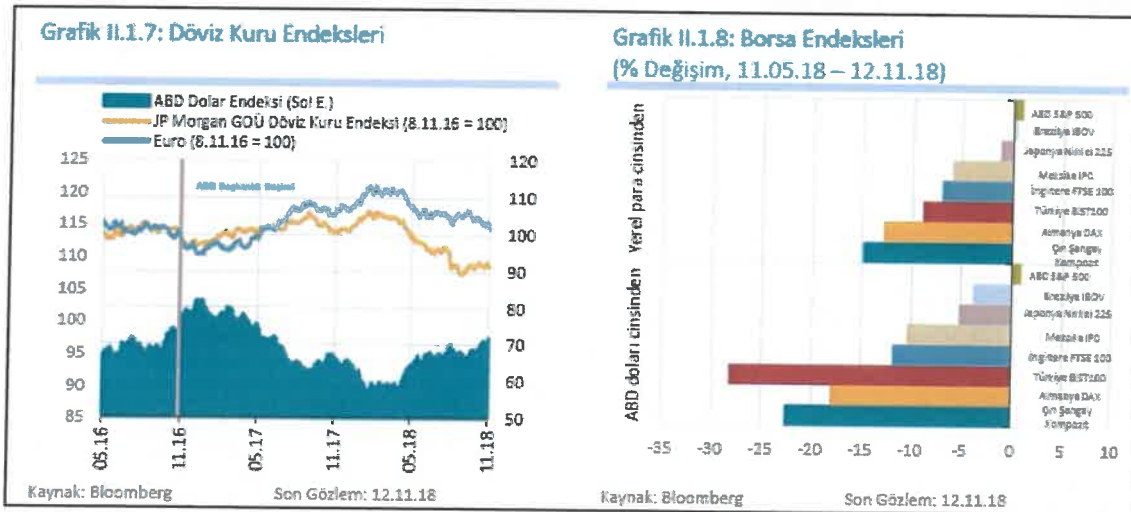
Gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme eğiliminin sürmesi, küresel tahvil getirilerinde görülen artış, korumacı ticaret önlemlerinin yaygınlaşma ihtimali, İtalya'nın kamu borçluluğuna ve İngiltere'nin AB'den çıkış sürecine ilişkin endişeler küresel politika belirsizliğini artırmış ve finansal piyasalarda risk iştahının gerilemesine neden olmuştur.

Bu kapsamda, gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) piyasa oynaklıklarının ve belirsizlik algısının yüksek seyretmesiyle net portföy çıkışları, yerel para birimlerinde değer kaybı ve uluslararası borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

Küresel iktisadi politika belirsizliğinde artış ivme kazanmıştır. ABD yönetiminin dış ticaret politikasına ilişkin korumacı yaklaşımı ve Fed para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin değerlendirmeler, ABD iktisadi politikalarının öngörülebilirliği üzerinde etkili olmayı sürdürmektedir. AB ülkelerindeki seçim sürecinin sona ermesiyle azalan politika belirsizliği, İtalya'da yaşanan kamu borcu gelişmeleri ve kısmen netleşen Brexit yol haritasına yönelik farklı açıklamaların etkisiyle artış göstermiştir.

ABD dolarının değer kazanması, özellikle yabancı para (YP) cinsinden borçluluğu yüksek GOÜ'leri olumsuz etkilemiştir. ABD'de iktisadi faaliyetteki ivmelenme, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle sürmekte, korumacı ticaret önlemleri beklentiler açısından aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Diğer yandan Euro Bölgesi öncü göstergeleri, iktisadi büyümede ivme kaybına işaret etmektedir. Yüksek küresel borçluluk, ABD'de başlayan dış ticarete korumacı eğilimlerin yaygınlaşması ihtimali, finansal koşullarda sıkışmanın devam etmesi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybı ve jeopolitik gelişmeler ile ülkelere özgü riskler, küresel ekonomik büyüme görünümünün yanında finansal istikrara ilişkin de başlıca risk unsurlarıdır. Küresel finansal istikrarın sürdürülmesinde finansal düzenleme reformlarının zamanında tamamlanması, tutarlı bir şekilde uygulanması ve etkilerinin tespit edilmesi hususları önemini korumaktadır.

Gelişmiş ülke ve GOÜ'lerin para birimleri, 2018 yılı Nisan ayından bu yana, ABD doları karşısında değer kaybetmiştir. Diğer yandan, ABD dolarındaki yükselişten görece olumsuz etkilenen Arjantin ve Türkiye para birimlerinde özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan kayıplar son dönemde kısmen telafi edilmiştir. Ayrıca, son Rapor döneminden bu yana politika belirsizlikleri, jeopolitik riskler, ticarete artan korumacılık, küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler nedeniyle gerek gelişmiş ülke gerek GOÜ borsa endeksleri zayıf performans sergilemiştir.



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki sıkışma eğiliminin süreceğine dair beklentilerin etkisiyle ABD'de daha belirgin olmak üzere gelişmiş ülke tahvil getirileri genel olarak artmıştır. GOÜ'lerin tahvil faizlerinde

yaşanan yükselişte küresel likidite koşullarındaki sıkılaşıma ve söz konusu ülkelere yönelik risk iştahındaki azalma etkili olmuştur. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Nisan ayı 2019 "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlayan IMF, küresel ekonomiye ilişkin büyüme öngörülerini aşağı yönlü revize etti. Kuruluş, küresel ekonominin 2019'un ikinci yarısında toparlanma sürecine gireceğini ve yılsonunda büyümenin %3,3 olacağını tahmin ediyor. IMF, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,5 daraldıktan sonra gelecek yıl aynı oranda büyüyeceğini öngörüyor.

ABD ile Çin arasındaki ticaret müzakerelerinin yakın dönemde anlaşmayla sonuçlanabileceği beklentilerine karşın, ABD Başkanı Trump'ın Çin'e yönelik vergileri Mayıs ayı başında yükseltme tehdidinde bulunması sürece ilişkin soru işareti yarattı.

İngiltere'nin AB'den ayrılma tarihinin AB liderlerinin onayıyla 31 Ekim'e kadar ertelenmesine karar verildi.

Çin ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %6,4 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Son veriler ülkede iktisadi faaliyetin öngörülenden daha iyi seyrettiğine işaret ediyor.

IMF Tahminleri	Nisan ayı		Değişim*	
	Tahminleri (%)		(% puan)	
	2019	2020	2019	2020
Büyüme				
Dünya	3,3	3,6	-0,2	0,0
GE	1,8	1,7	-0,2	0,0
ABD	2,3	1,9	-0,2	0,1
Euro Alanı	1,3	1,5	-0,3	-0,2
İngiltere	1,2	1,4	-0,3	-0,2
Japonya	1,0	0,5	-0,1	0,0
GOE	4,4	4,8	-0,1	-0,1
Rusya	1,6	1,7	0,0	0,0
Çin	6,3	6,1	0,1	-0,1
Brezilya	2,1	2,5	-0,4	0,3
Türkiye**	-2,5	2,5	-2,9	0,0
Enflasyon				
GE	1,6	2,1	-0,1	0,1
GOE	4,9	4,7	-0,2	0,1
Dünya Ticaret Artışı	3,4	3,9	-0,6	-0,1
(*) Ocak ayı tahminlerinden farkı		(GE) Gelişmiş ekonomiler		
(**) Ekim ayında açıklanan tahminlerden fark		(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler		

(Kaynak: İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019)

TÜRKİYE

Küresel ve yerel ölçekte sıkılaştıran finansal koşullar ile GOÜ'lere yönelik risk iştahında azalmanın etkisiyle bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyet dengelenme eğilimine girmiş, yıllık gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) büyümesinde yurt içi talebin katkısı gerilerken, net ihracatın katkısı artmıştır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin yılın ikinci yarısında da devam ettiğine işaret etmektedir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybının yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşıma etkili olmuştur. Yurt içi talepteki zayıf görünüme rağmen, fiyatlama davranışlarında görülen bozulma ve Türk lirasında görülen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları fiyat istikrarına yönelik tehdit oluşturmaktadır. Diğer yandan, turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısını sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini sınırlamaktadır. İç ve dış talep arasındaki bu ayrışma ve iktisadi faaliyette yaşanan dengelenme süreciyle cari dengede öngörülenden daha hızlı bir iyileşme izlenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

İşsizlik oranı Ocak döneminde %14,7 ile Mart 2009'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı bu dönemde %13,3'e yükselirken, işgücüne katılım oranı %52,9 oldu.

Sanayi üretimindeki düşüş Şubat'ta hız kesti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi yıllık bazda %5,1 oranında daraldı.

Dış ticaret açığındaki daralma Mart'ta da devam etti. İhracat hacmi Mart'ta yıllık bazda sınırlı oranda daralarak 15,5 milyar USD olurken, ithalat hacmi %17,8 oranında gerileyerek 17,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

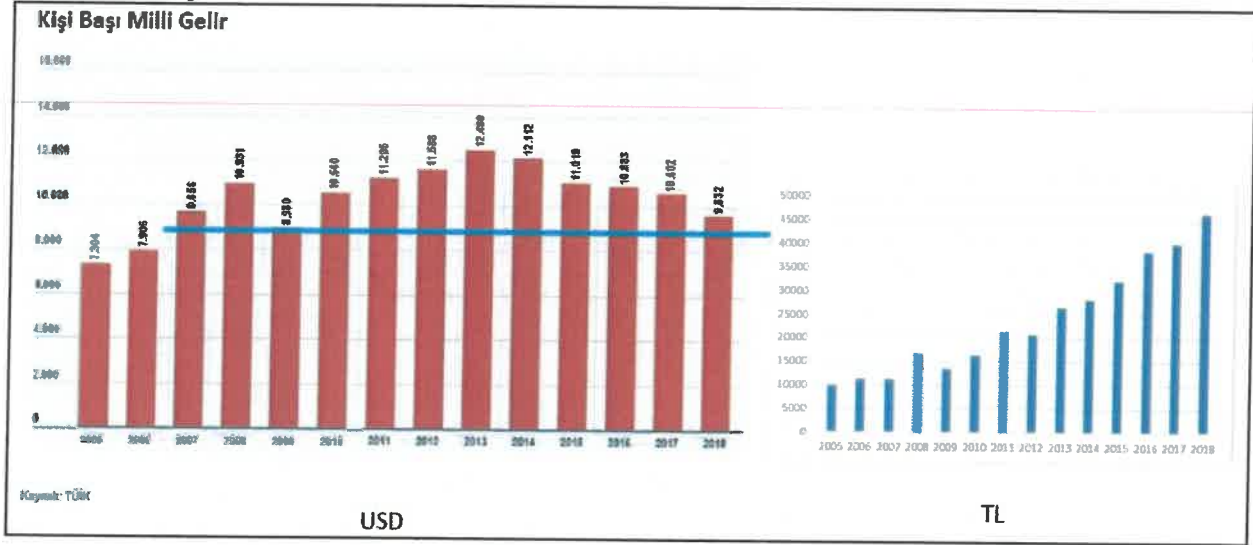
Şubat ayında cari açık yıllık bazda %84 azalarak 718 milyon USD düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 17 milyar USD ile son 9 yılın en düşük düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Mart ayında yıllık bazda %21 oranında genişleyerek 24,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

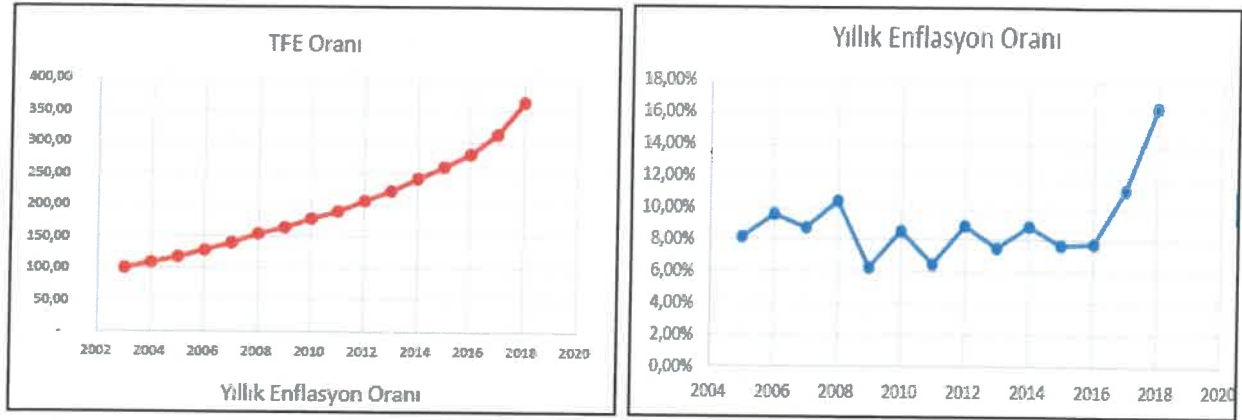
Nisan'da TÜFE aylık bazda %1,69 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Yıllık tüketici enflasyonu bu dönemde %19,5 oldu.

TCMB, 25 Nisan'daki Para Politikası Kurulu toplantısında beklentilere paralel olarak politika faiz oranını değiştirmeyerek %24'te bıraktı. TCMB, yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda 2019 ve 2020 yılsonlarına ilişkin enflasyon tahminlerini değiştirmede.

Hanehalkı Gelişmeleri



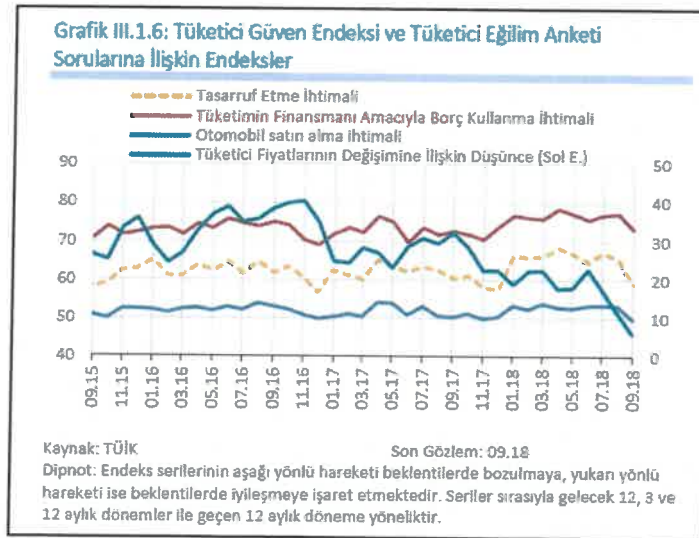
Yukarıda yıllara yaygın USD ve TL bazında kişi başı milli gelir verileri sunulmuş olup TL bazında neredeyse doğrusal bir artış görülürken USD bazlı 2007 yılı seviyelerine gerilediği görülmektedir. TL bazındaki artışın enflasyon ile doğru orantılı yapılan artışlar ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. (Kaynak: TÜİK)



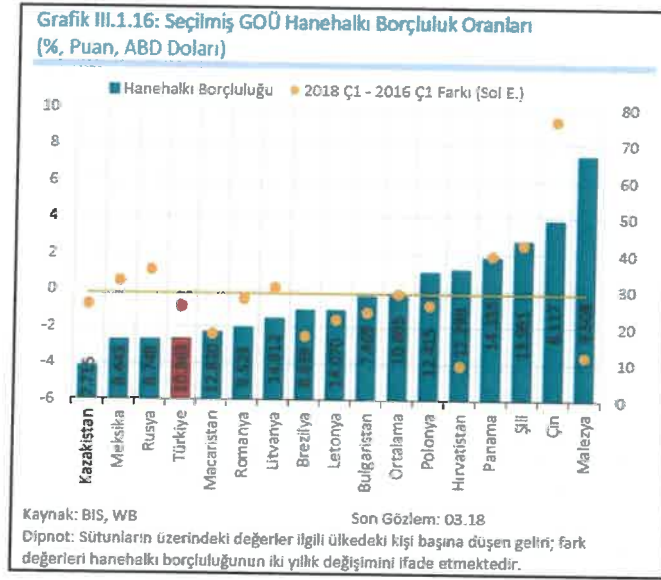
Yukarıda tüketici fiyat endeksi verilerine göre yıllara yaygın doğrusal bir artış görülmekle beraber yıllık enflasyon oranları incelendiğinde 13 yıllık ortalama yıllık enflasyon oranı **%9,31** olarak hesaplanmıştır.

Hanehalkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. 2018 yılı itibarıyla bireysel kredi büyümesindeki yavaşlama eğilimi tüketici kredisi kaynaklı devam ederken tasarruf mevduatındaki büyüme kur kaynaklı olarak hızlanmaya başlamıştır. Eylül ayı ve sonrasında tasarruf mevduatındaki büyüme yavaşlamıştır. Son dönemde finansal koşullardaki sıkılaşmaya bağlı olarak finansal sektörün artan fonlama maliyetleri, likidite tercihi ve risk algısının etkisiyle tüketici kredisi faizleri yükselirken, mevduat faizlerinde artış görece sınırlı kalmıştır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Bireysel kredi kartları yükümlülük artışına etki eden bir diğer önemli kalemdir. Yıllık değişimde konut ve ihtiyaç kredilerinin büyümesindeki yavaşlama etkili olmuştur. Son dönemde iç talepteki daralmanın, kredi vadelerine yönelik düzenlemelerin ve sıkılaşan finansal koşulların bu yavaşlamada etkili olduğu değerlendirilmektedir.



Hanehalkının iktisadi faaliyete dair beklentilerini, tüketim ve tasarruf alışkanlıklarını açıklayan tüketici güven endeksi ve tüketici eğilim anketi verileri incelendiğinde, yakın dönem enflasyon ve kur gelişmelerini takiben 2018 yılı Eylül ayı itibarıyla son dönemde serilerde yatay bir seyrin ardından bir miktar bozulma gözlenmektedir.



2018 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye’de hanehalkı borcu/GSYİH yüzde 16,6 olmuştur. Bu seviye ile Türkiye, yüzde 29,2 ortalamaya sahip seçilmiş GOÜ hanehalkı borçluluk seviyesinin altında seyretmektedir. Ayrıca son iki yıllık farklara bakıldığında Türkiye’nin hanehalkı borçluluğundaki azalmanın seçilmiş GOÜ ortalamasından fazla olduğu görülmektedir. Azalan yurt içi talep ve ihracatta yaşanan artış sonrasında iktisadi faaliyette dengelenme gözlenirken, finansal koşullarda sıkılaşma belirginleşmiştir. İmalat sanayi üretimindeki yavaşlama büyük oranda iç piyasaya yönelik üretim yapan sektörler kaynaklı olurken, dış talep görece gücünü korumuş, turizm dâhil ihracata dayalı sektörler olumlu ayrılmıştır. 2018 yılı başından bu yana yavaşlama sürecine giren yatırım eğiliminde ve sanayi üretiminde, finansal koşullardaki sıkılaşma ve iç talepte görülen daralma etkili olmuştur.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul piyasasındaki pek çok araştırmacı şirketin verilerine göre, Küresel ölçekte kentleşme yavaşlamakta ancak ülkelerin inşaat sektörü büyümeye devam etmektedir. Ancak küresel ölçekte güncel durumda yaşanan durgunluk nşaat ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

Gelişmiş ülkelerde inşaat sektörünün kısıtlı büyüme potansiyelleri ulaşılan ekonomik olgunluk ile açıklanırken gelişmekte olan ülkelerdeki sektörün zorlukları ise küresel emtia fiyatlarındaki ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar olmaktadır.

Türkiyede büyüme göstergelerinde inşaat sektörü başat sektör olarak karşımıza çıkıyor. Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir. İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtdışı olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

Türk müteahhitlik firmalarınınca 1972’den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan

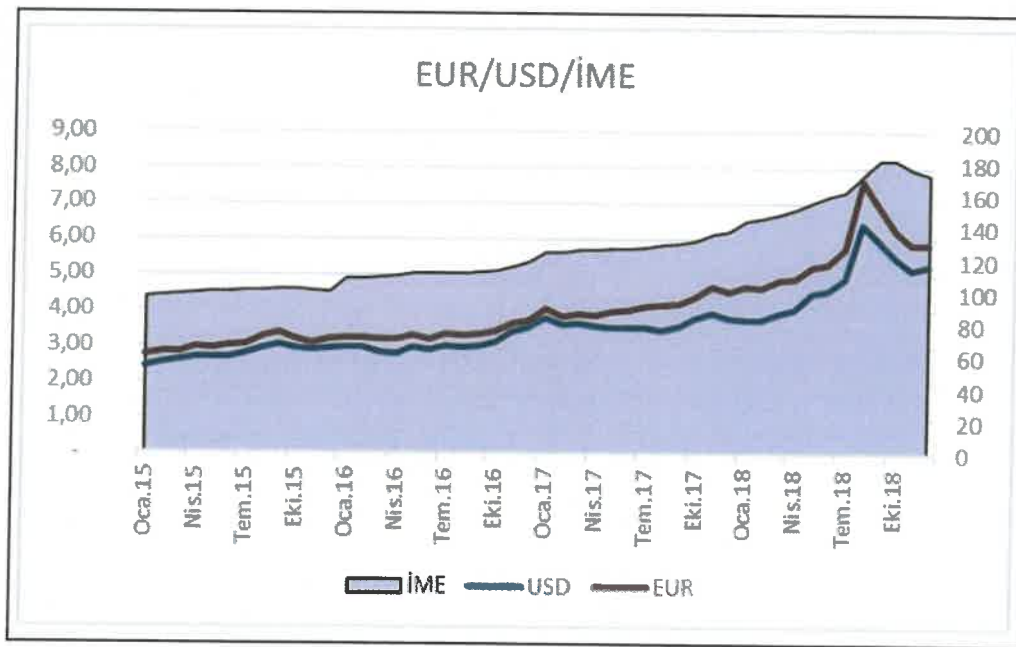
(%6,4) olmuştur. İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da büyümektedir. Teknik anlamda daha zorlu bu tip altyapı yatırımlarında da Türk şirketleri pek çok yurtdışı projeyi başarı ile tamamlamıştır.

Diğer yandan enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi on iki aylık (yıllık) ortalama değişim oranına bakıldığında, aralık 2016 %11,92; aralık 2017 %15,63; aralık 2018 %26,26, aralık 2019 %27,17 artmıştır. Aşağıda TÜİK verileri sunulmuştur.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2019 ([2015=100])

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
Endeks - Index												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51										
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) - Annual rate of change (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11,39	10,72	11,32	11,22	11,92	11,57	10,60	10,41	9,72	11,32	14,67	18,19
2017	15,25	15,70	15,58	15,04	13,51	13,85	14,92	15,74	16,71	17,42	17,49	16,18
2018	16,22	17,20	17,92	19,91	23,04	26,06	27,01	33,36	39,66	37,52	29,95	25,65
2019	27,54	27,22										
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) - Rate of change in twelve months moving averages (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,92
2017	12,26	12,69	13,06	13,38	13,51	13,69	14,04	14,47	15,04	15,54	15,77	15,63
2018	15,71	15,85	16,06	16,48	17,30	18,34	19,37	20,87	22,83	24,52	25,54	26,26
2019	27,17	27,96										

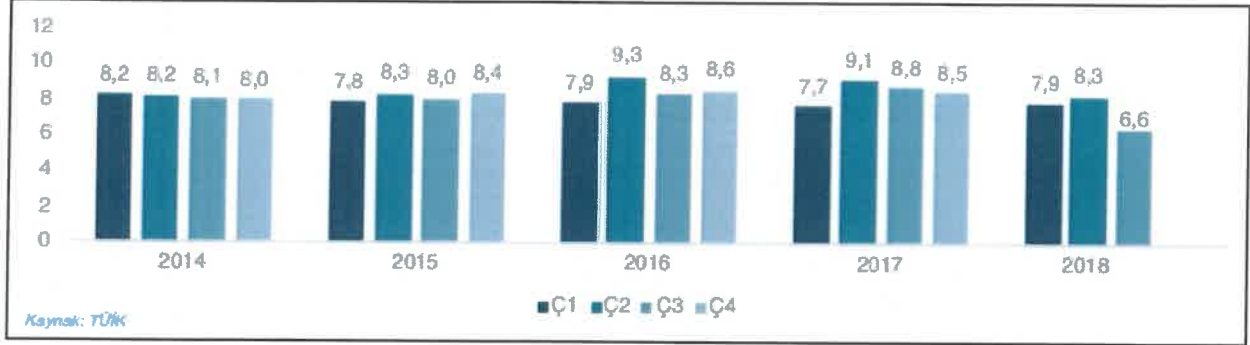
Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019



Kaynak: TÜİK

Yukarıda inşaat maliyet endeksinin Dolar ve Euro kuru ile olan ilişkisinde paralellik görülmekte olup inşaat maliyetlerine doğrudan etki ettiği anlaşılmaktadır.

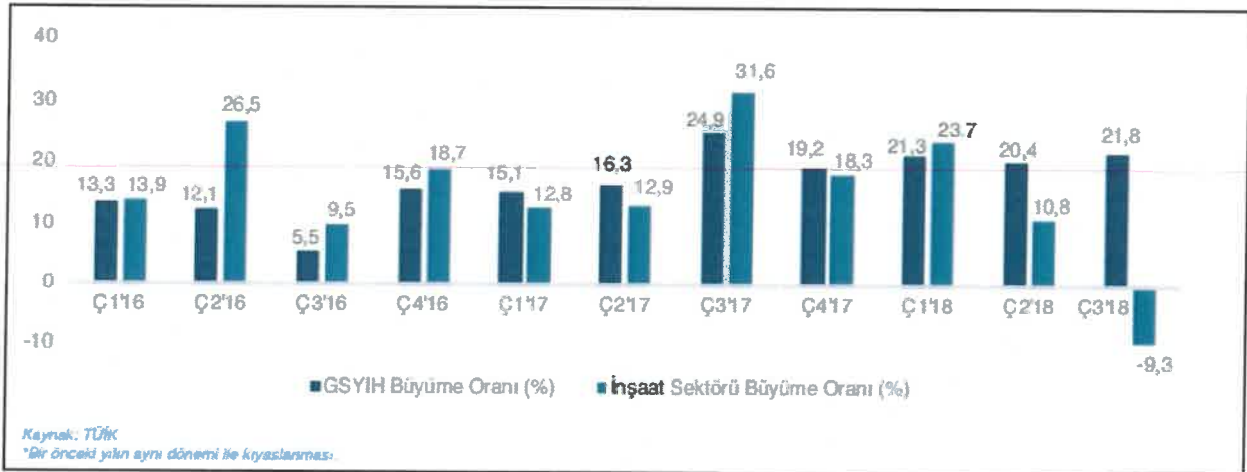
İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2018 3. çeyreğinde %6,6 olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibariyle inşaat sektörü büyüme oranı %6,44 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,48 olmuş, GSYH ise %21,20 büyümüştür.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında ise büyüme hızı %9,3 oranında gerilemiştir.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %31 azalışla 59.0 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %23 azalışla 75.0 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. (Kaynak: <http://blog.reidin.com>)

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2019 yılı hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 yılı için daha ılımlı yaklaşmaktadır.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İstanbul İli

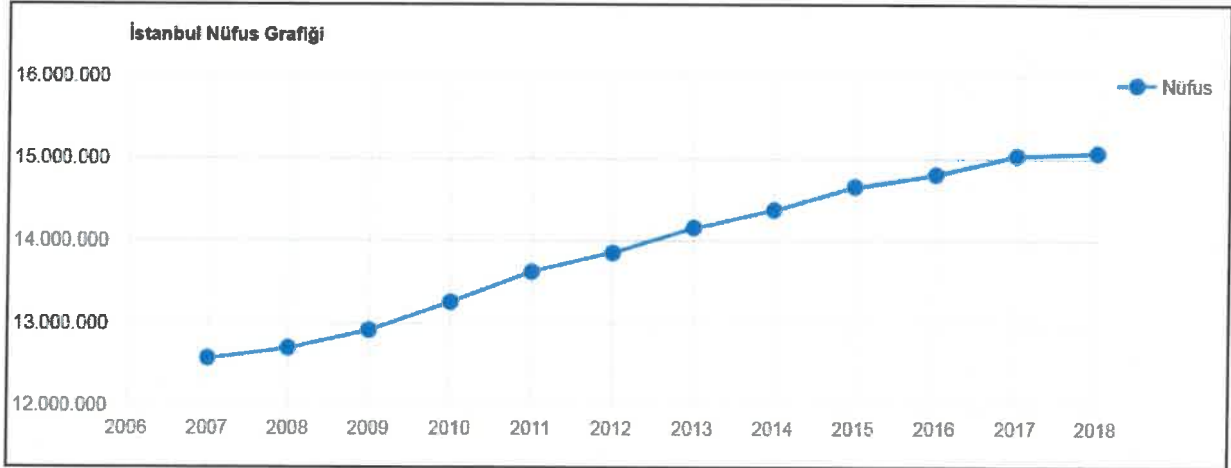


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.067.724 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İssizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.3.2. Tuzla İlçesi



Coğrafi konum olarak Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde ve batıda Pendik İlçesi, doğusunda ise Kocaeli'nin Gebze ilçesi ile komşudur. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve yaklaşık 13 km. kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 175-190 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpmakta olup, tepeler bazı yerlerde denize dik uzanmaktadır. Araziler genellikle engebeli olup yükseklik Akfırat ve

Orhanlı Beldeleri'nde 300 metreyi bulmaktadır. En yüksek yer 300 metre ile Akfırat'tadır.

Tuzla, İstanbul İli'nin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biri olan Tuzla'da Türkiye'nin en büyük tersanesi, İstanbul Park F1 Pisti ve karma fonksiyonlu Viaport Marina bulunmaktadır.

Tuzla; 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesi'ne bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesi'nin kurulması nedeniyle Pendik İlçesi'ne 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.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Tuzla İlçesi nüfusu 255.648 kişidir.

Tablo. 4 Tuzla İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NÜFUS	197.657	208.807	221.620	234.372	242.232	252.923	255.648

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleştirmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilese de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle **pazar katılımcıları**, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla

olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaya gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün, ana ulaşım akslarına yakın konumda bulunması
- Bulunduğu konum itibarı ile reklam kabiliyetinin ve algılanabilirliğinin yüksek olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın askeri bölgeye yakın konumda olması
- Şehir merkezine uzak konumda olması

❖ TEHDİTLER

- Bölgede gerçekleşen fonksiyon dönüşüm sürecinin kestirilememesi
- Ülkemizin içinde bulunduğu politik gelişmelerin olumsuz etkileri

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.

b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu 6408 parsel üzerinde halihazırda geliştirilmiş olan proje için; taşınmazın 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planında kısmen "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" kısmen de "Park Alanı" lejandına sahip iken Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.12.2016 tarihli resen onaylanan 6408 sayılı parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında yapılan yol tadilatı kapsamında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Mimari proje ve Yeni Yapı Ruhsatları onaylanmıştır.

Konu taşınmazın daha sonra 24.11.2017 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında kısmen "Yol Alanı" kısmen de "Emsal (E): 1,75 ve Yençok: 12 kat yapılaşma şartlarında TİCTK-2 rumuzlu "Ticaret -Turizm -Konut" alanında kaldığı görülmüştür.

Bölgenin gelişim eğilimi gözlemlendiğinde halihazırda onaylatılmış olan projenin verimli kullanım olacağı kanaatine varılmış olup taşınmazların en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca ayrı bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda boş parsel niteliğinde olup üzerinde geliştirilen ve onaylatılıp ruhsat belgeleri düzenlenen Konut+Ticaret nitelikli proje değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır. Projenin inşaatına henüz başlanmadığından konu taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir. Konu taşınmazın arsa değeri takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi" kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan benzer arsaların satış değerleri araştırılmıştır. Parsel üzerinde halihazırda geliştirilen projede yer alacak konutların ve dükkân nitelikli taşınmazlar için konut/dükkan satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Emsal Krokisi

Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA EMSALLERİ-E5					
NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER TL/m ²	İRTİBAT
EMSAL 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede E-5'e cephe konumunda yer alan; 20.547 m ² beyan edilen, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 170.000.000 TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal uzun süredir pazarda ve yüksek fiyat istenmektedir.	20.547	170.000.000	8.274	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48 İ. NO: 454149478
EMSAL 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede E-5'e cephe konumunda yer alan; 8.312,67 m ² arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 65.000.000-TL satış fiyatı istendiği ve 60.000.000 TL ye verilebileceği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerleme konusu taşınmazla aynı özellikte ve üzerinde boş okul binası yer almaktadır. Taşınmazın yola cephesi dardır.	8.313	60.000.000	7.218	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
EMSAL 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede E-5'e cephe konumunda yer alan; 18.270 m ² beyan edilen, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 175.000.000-TL (Eski 32.000.000 \$) satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. (taşınmaz uzun süredir satılıktır.) konu parsel taşınmazlara göre konum, yapılaşma koşulları ve cephe açısından daha iyidir. (38.400 m ² inşaat alanı olduğu beyan edilmiştir.	18.270	175.000.000	9.579	Eskidji 0532 424 54 80
EMSAL 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Tuzla Kavşağında E-5'e cephe konumunda yer alan; 29.865 m ² brüt, 23.000 m ² net alanlı, Kaks:1.75, Ticaret +konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 168.000.000-TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. (23.493 m ² alanı yapılaşabilir) konu parsel taşınmazlara göre konum, yapılaşma koşulları ve cephe açısından sdaha iyidir.	29.865	168.000.000	5.625	Remaks Endüstri 0533 413 61 90
SATILIK ARSA EMSALLERİ-YAKIN BÖLGE					
NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER TL/m ²	İRTİBAT
EMSAL 5	Değerleme konusu taşınmazla aynı aksta Tuzla Kavşağına cepheli, 43.000 m ² brüt, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede emsal taşınmaz için 180.000.000-TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. (Taşınmazın imar koşulları gereği terkleri bulunmaktadır)	43.000	180.000.000	4.186	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48
EMSAL 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yayla Mahallesinde yer alan; 7526 parsel numaralı, 1.071 m ² beyan edilen, Kaks:1.75, hmax:6 kat, Ticaret +konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 2018 yılında 3.455.000 TL olan fiyatı pazarlık payı içinde 2.690.000 TL olarak revize edilmiştir. Söz konusu emsal net 965 m ² dir.	1.071	2.690.000	2.512	Dostak İnşaat 0 (532) 694 83 01
EMSAL 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Aydınli Mahallesinde yer alan; 188 ada 5 parsel numaralı, 14.700 m ² beyan edilen, Ticaret alanında kalan E:2,00, Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarındaki arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık paylı olarak 99.000.000 TL satış fiyatı istendiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerleme konusu taşınmazlardan daha iyi konumdadır.	14.700	99.000.000	6.735	Remax Go 0 (544) 493 29 09

NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER TL/m ²	İRTİBAT
EMSAL 8	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda yer alan; 5.600 m ² beyan edilen, park alanında kalan (İlçe Belediyesi adına bedelsiz terk etmeleri şartı ile öncelikle bulunduğu imar adası dikkate alınarak komşuluğundaki yapılaşma değerine göre uygulama görmemiş parsellerde parselin %60'ı üzerinden belirlenecek olan imar hakkını transfer edebilir.) arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 20.000.000-TL (Eski 5.000.000 \$) satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	5.600	20.000.000	3.571	Ercan Korkmaz 0 (537) 208 78 91
EMSAL 9	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda yer alan; 16 ada, 1304 parsel numaralı ve 960 m ² beyan edilen, Kaks:1.5, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 4.500.000 TL satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	960	4.500.000	4.688	Mesut Başar 0 (542) 521 23 31 Hissedar
EMSAL 10	16 ada, 1304 parsel numaralı ve 960 m ² beyan edilen, Kaks:1.5, Ticaret + konut alanında kalan arsa üzerinde 2 katlı bina bulunan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 4.200.000 TL satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. (HACIOĞLU HİLMİ SONAY İLKÖĞRETİM OKULUNUN ARKASINDA)	960	4.200.000	4.375	Janti Gayrimenkul 0 (531) 321 22 28 İ. NO: 510258067
EMSAL 11	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda Yayla Mahallesi'nde yer alan; 668 m ² beyan edilen, Kaks:1.5, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 2.800.000 TL satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlardan daha iyi konumdadır. (ARSANIN ÜST TARAFINDA ASSAN FABRİKASI BULUNMAKTADIR.)	668	2.800.000	4.192	Osman Bilgin 0 (532) 293 94 48 İ. NO: 454149478
EMSAL 12	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda yer alan; 965 m ² beyan edilen, Kaks:1.75, hmax:6 kat, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 2018 yılında 3.400.000 TL satış fiyatı istendiği güncel olarak pazarlık payı 2.590.000 TL ve satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlardan daha iyi konumdadır.	965	2.590.000	2.684	Centry 21 0 (549) 447 41 33
EMSAL 13	E-5'e yakın konumda yer alan; 22.000 m ² beyan edilen, Kaks:1.75, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede eskiden 32.000.000 \$ satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	22.000	109.478.400	4.976	Sezi Gayrimenkul 0532 414 10 05
EMSAL 14	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda yer alan; 2.853 m ² beyan edilen, İmar transferine konu arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 6.000.000 TL satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliktedir. (Kat karşılığı olarak arsa lehine %40 düşüldüğü beyan edildi.)	2.853	6.000.000	2.103	Ömer Bey 0 (553) 177 50 77 İ. NO: 437694256
EMSAL 15	Değerleme konusu taşınmazın yakın çevrede Hat boyu Caddesine 2. parsel konumlu 109/2 parsel, 227 m ² beyan edilen, Kaks:1.5, Ticaret + konut alanında kalan arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.150.000 TL satış fiyatı istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlardan daha iyi konumdadır.	227	1.150.000	5.066	Akgünler Yatırım İnş. 0 (532) 227 61 12 İ. NO: 597843973
EMSAL 16	Tuzla Aydın'lı, 1001 parsel, E5 altı ve E5'e 2. parsel konumunda olan, 400 m ² beyan edilen, ticaret fonksiyonlu arsa, 2.000.000 TL bedelle satılıktır. İlgilisi ile yapılan görüşmede pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	400	2.000.000	5.000	Sunlife Yüksel Emlak 0 (506) 389 03 19 İ. NO: 334595219
EMSAL 17	Tuzla Devlet hastanesi bitişğinde, Emlak Konut GYO A.Ş. ye ait 4554 parsel numaralı, 10.053 m ² arsanın 2018 yıl sonu KAP ta yayımlanan raporunda birim değeri 2.550 TL/m ² olarak takdir edilmiştir. Rapordan elde edilen bilgiye göre, Emlak Konut GYO – Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Tic. San. A.Ş. arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme detaylarına göre; Arsa Satışı Karşılığı Toplam Gelir = 185.000.000 TL+ KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket payı Geliri oranı = %29,15 Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri = 53.927.500 TL olarak belirlenmiştir.	10.053	25.635.405	2.550	2018 KAP raporu

*İlçe Belediyesi adına bedelsiz terk etmeleri şartı ile öncelikle bulunduğu imar adası dikkate alınarak komşuluğundaki yapılaşma değerine göre uygulama görmemiş parsellerde parselin %60'ı üzerinden belirlenecek olan imar hakkını transfer edebilir.

BEYAN	Bölgedeki emlak ofisi ile yapılan görüşmede; bölgede değerlendirme konusu arsaların yer aldığı E-5 e konumlu arsaların birim fiyatların 1.000-1.750 \$ arasında değer edebileceği, hasılat paylaşım oranının %35-40 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca emlak ofisi, yakın zamana kadar bölgede fiyatların düşük seyrettiğini, pazarda malikler tarafından talep edilen arsa satış değerlerinin yüksek olduğunu ve bu sebeple bölgede satış oranlarının düştüğü bilgisini vermiştir. Konu proje özelinde birim satış değerlerinin 4.000-TL-5.000-TL olabileceği, dükkan birim satış değerlerinin 5.500-TL-7.000-TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.	Çağdaş Emlak Fatma AKTAŞ 0536 373 77 60
BEYAN	Bölgedeki emlak ofisi ile yapılan görüşmede; E-5 cepheli arsaların birim satış fiyatının 1.500-2.000 \$ arasında değiştiği, değerlendirme konusu arsaların yer aldığı E-5 altı bölgesinde ise birim fiyatların 800-1.400 \$ arasında olabileceği, hasılat paylaşım oranının %35-40 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca emlak ofisi, malikler tarafından talep edilen arsa satış değerlerinin yüksek olduğunu ve bu sebeple bölgede satış oranlarının düştüğü bilgisini vermiştir.	Şahinler Emlak 0532 215 61 97
BEYAN	Bölgedeki emlak ofisi ile yapılan görüşmede; değerlendirme konusu arsa birim fiyatların 970-1.200 \$ arasında değer edebileceği, hasılat paylaşım oranının %30-35 arasında değişebileceğini beyan etmiştir. Ayrıca emlak ofisi, pazarda malikler tarafından talep edilen arsa satış değerlerinin yüksek olduğunu ve bu sebeple bölgede satış oranlarının düştüğü bilgisini vermiştir.	Eskidji Gayrimenkul 0216 395 28 29

Satılık ve Kiralık İşyeri Emsalleri:

NO	AÇIKLAMA	ALAN, m ²	Satılık, TL		Kiralık, TL	
			Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
1	Kaymakamlık ve Belediyeye yakın, Giriş 110 m ² -bodrum 50 m ² -asma kat 20 m ² toplam 170 m ² kullanımlı dükkan, 975.000 TL bedelle satılıktır.	127,50	975.000	7.647		
2	Tuzla merkezde, 300 m ² köşe konumlu dükkan, 1.650.000 TL bedelle satılıktır. (80 m ² kış bahçesi mevcuttur.)	300,00	1.650.000	5.500		
3	Güzelyalı da 160 m ² deposu ile toplam 310 m ² dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	160,00	2.000.000	12.500		
4	Güzelyalı da 18 m ² kuaför 200.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaz cadde cephelidir.	18,00	200.000	11.111		
5	Güzelyalı da, Tersane istasyonuna bitişik, Neomarin AVM çaprazında 150 m ² dükkan 2018 yılında 890.000 TL bedelle pazarda iken güncel olarak satış değeri 920.000 TL olarak revize edilmiştir.	150,00	920.000	6.133		
6	Tuzla Yayla Mahallesi, 130 m ² dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (Kirası 5000 TL)	130,00	1.500.000	11.538	5.000	38,46
7	E-5'e bağlanan İstiklal Caddesi üzerinde (Güzelyalı) 50 m ² beyan edilen dükkana 550.000-TL istenmektedir. Taşınmazın içerisinde 1650-TL/AY ödeyen eski kiracı yer almakta olup yeni kirasının 2000-2500-TL/AY aralığında olacağı beyan edilmiştir.	50,00	550.000	11.000	2.250	45,00
8	Lantana Plaza da, E5 girişli, 80 m ² brüt, 57 m ² net dükkan 7.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	80,00		-	7.000	87,50
9	Evora Çarşısında, 60 m ² giriş ve 80 m ² depolu dükkan, 4.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	80,00		-	3.500	43,75
10	Tuzla Ticaret Merkezinde, 600 m ² dükkan 18.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	375,00		-	18.000	48,00
11	Ambians Sitesinde Hatboyu caddesinde 51 m ² dükkan 1.950 TL/Ay bedelle satış ofisinden kiralıktır. (KDV dahil)	51,00	678.000	13.294	1.950	38,24
12	Adress Tuzla projesinde 223 m ² zemin 223m ² depo, 64 m ² asma katlı dükkan 14.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	294,75		-	14.000	47,50
13	İstasyon mahallesinde 180 m ² giriş 80 m ² depolu dükkan 7.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	200,00		-	7.000	35,00
14	Varyap Plazada E-5 cephe 200 m ² alanlı dükkan 2.500.000 TL değerle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın kirasının 7.500-TL/Ay civarında olabileceği beyan edilmiştir. (Dükkanın kira değerine göre fiyatının çok yüksek istendiği düşünülmektedir.)	200,00	2.500.000	12.500	7.500	37,50

*Bodrum katlar ve asma katlar %25 oranında dikkate alınmıştır.

AÇIKLAMA	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ, TL	PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ, TL/AY	KAP
E-5'e bağlanan İstiklal Caddesi üzerinde (Güzelyalı) 50 m ² beyan edilen düzayak dükkana 550.000-TL istenmektedir. Taşınmazın içerisinde 1650-TL/AY ödeyen eski kiracı yer almakta olup yeni kirasının 2000-2500-TL/AY aralığında olacağı beyan edilmiştir.	467.500	2.250	5,78%
Tuzla Yayla Mahallesi, 130 m ² dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (Kirası 5000 TL)	1.000.000	5.000	6,00%
Kaymakamlık ve Belediyeye yakın, Giriş 110 m ² -bodrum 50 m ² -asma kat 20 m ² toplam 170 m ² kullanımlı dükkan, 975.000 TL bedelle satılıktır.	830.000	5.000	7,23%
E-5'e bağlanan İstiklal Caddesi üzerinde (Güzelyalı) 50 m ² beyan edilen dükkana 550.000-TL istenmektedir. Taşınmazın içerisinde 1650-TL/AY ödeyen eski kiracı yer almakta olup yeni kirasının 2000-2500-TL/AY aralığında olacağı beyan edilmiştir.	410.000	2.250	6,59%
HESAPLANAN ORTALAMA KAPİTALİZASYON ORANI			6,40%

Tablo. 5 Satılık Konut Emsalleri:

Site Adı	Kullanım tertibi	Katı	Satışa Esas Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer TL/m ²	İletişim
Çınarlı bahçe	2+1	2	105	93	460.000	4.381	CASA 0 (532) 283 17 41
	1+1	5	80	71	345.000	4.313	CASA 0 (532) 283 17 41
	2+1	2	105	93	470.000	4.476	CASA 0 (532) 283 17 41
	1+1	3	80	71	370.000	4.625	CASA 0 (532) 283 17 41
	1+1	4	80	71	350.000	4.375	CASA 0 (532) 283 17 41
	2+1	BAHÇE	105	93	515.000	4.905	ACAR 0 (532) 052 78 73
	2+1	BAHÇE	105	93	490.000	4.667	SAHİBİ 0 (553) 209 12 00
	2+1	2	105	93	1.900	18	CASA 0 (532) 283 17 41
Tuzla Portlife	3+1	BAHÇE	103	84	348.000	3.379	Re/Max 0 (505) 299 25 96
	3+1	4	120	100,8	550.000	4.583	Re/Max 0 (532) 568 79 91
	3+1	1	131	116,48	595.000	4.542	Mor Elma 0 (532) 383 37 92
	2+1	BAHÇE	108	86	420.000	3.889	Re/Max 0 (532) 568 79 91
	4+2 dblx	5	228	184	650.000	2.856	Re/Max 0 (532) 660 32 98
	4+2 dblx	5	272	211,5	875.000	3.217	Özdemir İnşaat 0 (549) 429 99 99
	4+2 dblx	5	272	211,5	950.000	3.493	Özdemir İnşaat 0 (549) 429 99 99
	4+2 dblx	5	250	208,4	950.000	3.800	Özdemir İnşaat 0 (549) 429 99 99
	4+2 dblx	5	250	208,4	745.000	2.980	Truva 0 (536) 837 28 27
	4+2 dblx	5	250	208,4	749.000	2.996	Truva 0 (536) 837 28 27
	4+2 dblx	5	250	208,4	835.000	3.340	Anka 0 (532) 577 15 24
	4+2 dblx	5	250	208,4	2.550	10	Anka 0 (532) 577 15 24
Tuzla Modern Park	2+1	2	143	120,96	475.000	3.322	Tapari 0 (532) 347 44 92
	3+1	3	136	120	600.000	4.412	Coldwell Banker 0 (541) 295 35 42
	3+1	5	138	120	600.000	4.348	DenizBank
	4+1 dblx	5	145	130	700.000	4.828	Turyap 0 (533) 063 65 65
	1+1	2	70	60	275.000	3.929	Tapari 0 (532) 347 44 92
	3+1	1	135	120	525.000	3.889	Re/Max 0 (554) 483 97 84
	3+1	4	127	115	475.000	3.740	Re/Max 0 (554) 483 97 84
	4+1 dblx	5	190	170	600.000	3.158	Re/Max 0 (534) 649 64 69
	1+1	1	70	60	1.800	26	Re/Max 0 (507) 102 97 91
	1+1		86	70	1.200	14	Tapari 0 (532) 347 44 92
	1+1	BAHÇE	96	73	1.350	14	Tapari 0 (532) 347 44 92
	2+1	3	100	78,4	1.450	15	Tapari 0 (532) 347 44 92
	3+1	3	206	162,4	2.300	11	Tapari 0 (532) 347 44 92

Site Adı	Kullanım tertibi	Katı	Satışa Esas Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer TL/m ²	İletişim
Cordella Sitesi	2+1	3	136	100,8	437.000	3.213	Sahibi 0 (533) 468 85 64
	1+1	2	86	67,2	260.000	3.023	Sahibi 0 (530) 957 11 66
	2+1	4	107	84	335.000	3.131	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	3+1	2	160	134,4	515.000	3.219	Re/Max 0 (533) 516 00 97
	2+1	BAHÇE	136	95,2	535.000	3.934	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	2+1	2	128	95,2	415.000	3.242	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	2+1	3	136	100,8	405.000	2.978	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	2+1	3	136	100,8	435.000	3.199	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	1+1	4	80	60,48	270.000	3.375	Sahibi 0 (541) 670 17 42
	2+1	BAHÇE	149	100,8	430.000	2.886	Sahibi 0 (541) 670 17 42
	2+1	5	97	86,24	380.000	3.918	Sahibi 0 (541) 670 17 42
	1+1	5	74	53,76	230.000	3.108	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	2+1	4	107	84	1.600	15	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	3+1	2	146	106,4	2.100	14	Re/Max 0 (532) 407 69 39
	3+1	2	146	106,4	2.200	15	Re/Max 0 (533) 516 00 97
	1+1	4	70	56	1.250	18	Nevon 0 (532) 709 15 75

6.1.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konu taşınmaza benzer niteliklere sahip emsal satılık mülkler incelenmiştir. Yapılan pazar araştırmalarında emsal taşınmazların satış değerlerinin; lokasyon, cephe kabiliyeti gibi kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür. Bölgede yapılan pazar araştırmasında ve emlak ofislerinden edinilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu ana gayrimenkulün yer aldığı bölgede ticari ve hizmet ağırlıklı gelişim alanları lejantında yer alan arsalar için talep edilen satış bedellerinin pazar fiyatlarının üzerinde olduğu ve maliklerin talep ettikleri bedellerin gerçekçi fiyatlar ile uyumadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede D 100 aksı boyunca oluşan ticari gelişmelerin etkisi emsal arsa fiyatlarında gözlemlenmiştir. Tuzla-Pendik istikametinde yer alan ticari imarlı arsalar için talep edilen fiyatlar, D 100 aksı üzerindeki Anadolu Adalet Sarayı ve aks üzerinde gerçekleştirilen nitelikli projeler, alternatif ulaşım akslarına erişim kolaylığı nedeniyle değişkenlik arz etmekte olup fiyatların spekülatif olduğu kanaatine varılmıştır. Yapılan Pazar araştırmasında taşınmazlara emsal olabilecek nitelikteki arsaların birim satış değerlerinin 2.500-6.000/m² arasında değiştiği ancak emlak yetkilileri görüşleri doğrultusunda piyasanın durgunluğu, yeni inşaat yatırımlarına talebin kısıtlı olması, inşaat maliyetlerinin artması nedeniyle arsa fiyatlarında düşüşün görülmesi gibi dezavantajlar dikkate alınarak birim satış değerlerinin yaklaşık net parsel alanları üzerinden **2.500-3.000 TL/m²** civarında olacağı kanaatine varılmıştır.

Pazar araştırmasından elde edilen emsaller konumu, imar koşulları, büyüklük gibi kriterleri doğrultusunda düzeltilerek konu taşınmaza takdir edilecek arsa birim satış değeri hesaplanmıştır.

No	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Değeri, TL/m ²	Pazarlık	İmar Durumu	Alan, m ²	Konum	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
EMSAL 4	29.865	168.000.000	5.625	-25%	0%	-5%	-15%	3.094
EMSAL 5	43.000	180.000.000	4.186	-15%	0%	0%	0%	3.558
EMSAL 6	1.071	2.690.000	2.512	-10%	0%	-15%	20%	2.386
EMSAL 7	14.700	99.000.000	6.735	-15%	-5%	-10%	-20%	3.367
EMSAL 8	5.600	20.000.000	3.571	-15%	5%	-15%	20%	3.393
EMSAL 13	22.000	109.478.400	4.976	-10%	0%	-5%	-15%	3.483
EMSAL 14	2.853	6.000.000	2.103	-5%	25%	-15%	0%	2.208
EMSAL 17	10.053	25.635.405	2.550	0%	0%	-10%	0%	2.295
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)								2.973

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **3.000 -TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiş olup takdir edilen toplam değer aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 6 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Satış Değeri

Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
53.459,93	3.000	160.379.790

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa birim satış fiyatı bazında analiz sonucu konu taşınmazın satış değeri **160.379.790.-TL** takdir edilmiştir.

Parsel Üzerinde geliştirilen projede yer alacak konut/dükkan nitelikli taşınmazların pazarda bulunan emsalleri aşağıdaki şekilde düzeltilerek takdir edilmiştir.

Konut Nitelikli Taşınmazların Düzeltme Tablosu

Site	Ortalama Satış, TL/m ²	Ortalama Kira, TL/Ay/m ²	Pazarlık	Konum	Proje Niteliği	Prestij (marka) Değeri	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri, TL/m ²
İş GYO Çınarlı Bahçe	4.534	18	-10%	15%	5%	0%	4.988	20
Tuzla Port Life	3.552	10	-5%	20%	10%	10%	4.795	14
Tuzia Modern Park	3.953	16	-10%	20%	10%	15%	5.337	21
Tuzla Cordella	3.269	16	-10%	25%	10%	15%	4.576	22
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer, TL/m²							4.924	19

Dükkan Nitelikli Taşınmazların Düzeltme Tablosu

NO	Satılık, TL		DÜZELTME				
	Birim Değer (TL/m ²)	Kiralık, TL	KONUM	REKLAM KABİLİYETİ	PAZARLIK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)
1	7.647		-5%	-5%	-10%	6.118	
2	5.500		10%	-5%	-5%	5.500	
3	12.500		-15%	-15%	-20%	6.250	
4	11.111		-10%	-15%	-15%	6.667	
5	6.133		0%	0%	-10%	5.520	
6	11.538	38,46	-5%	-10%	-25%	6.923	23,08
7	11.000	45,00	-10%	-15%	-15%	6.600	27,00
8	-	87,50	-15%	-15%	-25%		39,38
9	-	43,75	0%	0%	-10%		39,38
10	-	48,00	-15%	-10%	-10%		31,20
11	13.294	38,24	10%	-10%	-15%		32,50
12	-	47,50	10%	-10%	-25%		35,62
13	-	35,00	10%	-10%	-10%		31,50
14	12.500	37,50	-15%	-5%	-10%		26,25
TAKDİR EDİLEN ORTALAMA BİRİM DEĞERLER						6.225,34	31,77

Sonuç olarak konut nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri yaklaşık 5.000-TL/m², dükkan nitelikli taşınmazlar için yaklaşık 6.200-TL/m² takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu parsel üzerinde bulunan güvenlik binası ile prefarik yapı fonksiyonel olarak faydalı ömrünü tamamlamış olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Dolayısı ile değerlendirme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu ana taşınmaz üzerinde halihazırda onaylanan mimari proje alanları dikkate alınmıştır. Geliştirilen projede net gelirlerin bugüne indirgenmesi ile projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Tablo. 7 Nakit Akımları Analizi ile Hesaplanan Arsa Değeri (6408 Parsel)

6408 PARSEL						
Arsa Alanı	53.459,93					
Toplam Satılabilir Alanı	128.774					
İşyeri Satılabilir Alanı	2.570					
Konut Satılabilir Alanı	126.204					
Enflasyon Oranı	2,5%					
Gelirler		1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL
Ofis / İşyeri Birim Satış Değeri, USD		1.050	1.076	1.103	1.131	1.159
Ofis Satış Hızı		0%	0%	0%	0%	100%
Toplam Ofis Gelirleri, USD		0	0	0	0	2.978.570
Konut Birim Satış Değeri, USD		855	876	920	966	1.015
Değer Artış Oranı			2,50%	5,00%	5,00%	5,00%
Konut Satış Hızı		5,00%	40,00%	30,00%	22,50%	2,50%
Toplam Konut Gelirleri, USD		5.395.235	44.240.928	34.839.731	27.436.288	3.200.900
Toplam Proje Gelirleri, USD		5.395.235	44.240.928	34.839.731	27.436.288	6.179.470
İndirgeme Oranı	12,00%	1,12	1,25	1,40	1,57	1,76
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, USD		4.817.174	35.268.597	24.798.232	17.436.257	3.506.397
Net Bugünkü Satış Hasılat Değeri, USD	85.826.658					
Arsa Payı Değeri, USD	35%	30.039.330 USD				
Arsa Payı Değeri, TL		175.841.228 ₺				

Nakit/Gelir Akımları Analizi Yöntemi ile arsa değeri; **30.039.330.-USD (175.841.228.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan piyasa analizinde emlak yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda kat karşılığı oranının %40, hasılat paylaşımı oranının %30-35 aralığında olacağı öğrenilmiştir. Nakit Akımları Analizi Yöntemi'nde hasılat paylaşımı oranı dikkate alınmıştır.

7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş olan (ruhsat ve mimari proje bilgileri ilgili bölümlerde belirtilmiştir) projelere ilişkin hesap detayları Nakit Akımları Analizi başlığı altında verilmiştir.

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile konu taşınmazların değer takdirinde esas alınan Kabul ve varsayımlar aşağıda belirtildiği gibidir;

Kabuller ve Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda onaylanan mimari proje alanları dikkate alınmış olup konut/dükkan satılabilir alanları aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir.

FONKSİYON	SATILABİLİR ALAN (m ²)
Toplam Konut Alanı (m ²)	126.204,33
Toplam Ticaret Alanı (m ²)	2.569,94
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	128.774,27

- Bölgedeki kat karşılığı oranının %40 civarında, hasılat paylaşımı oranının ise %30-35 oranında olacağı yapılan araştırmalar sonucu öğrenilmiş olup taşınmaz için bu oran %35 olarak öngörülerek net bugünkü satış hasılatının %35'inin arsa değeri olacağı öngörülmüştür.
- Projenin onaylı olması ve ruhsatların onaylanmış olması nedeniyle projeksiyon yılı 5 yıl olarak öngörülmüştür.
- Enflasyon oranı %2,5 alınmış, iskonto oranı ise aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

2023	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	4,80
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,58
C (Diğer Riskler)	3,89
RE (İndirgeme Oranı)	11,82%
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	12,00%

RF = 2023 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.
 RM-RF= S&P 500' de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.
 B = Türkiye'de faaliyet gösteren ve portföyünde çoğunlukta konut nitelikli gayrimenkul bulunan G.Y.O.' nun Betası kabul edilmiştir.
 C = Ülke risk puanı eklenmiştir. (Damodaran verisidir.)

6408 PARSEL						
Arsa Alanı	53.459,93					
Toplam Satılabilir Alanı	128.774					
İşyeri Satılabilir Alanı	2.570					
Konut Satılabilir Alanı	126.204					
Enflasyon Oranı	2,5%					
Gelirler	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	
Ofis / İşyeri Birim Satış Değeri, USD	1.050	1.076	1.103	1.131	1.159	
Ofis Satış Hızı	0%	0%	0%	0%	100%	
Toplam Ofis Gelirleri, USD	0	0	0	0	2.978.570	
Konut Birim Satış Değeri, USD	855	876	920	966	1.015	
Değer Artış Oranı		2,50%	5,00%	5,00%	5,00%	
Konut Satış Hızı	5,00%	40,00%	30,00%	22,50%	2,50%	
Toplam Konut Gelirleri, USD	5.395.235	44.240.928	34.839.731	27.436.288	3.200.900	
Toplam Proje Gelirleri, USD	5.395.235	44.240.928	34.839.731	27.436.288	6.179.470	
İndirgeme Oranı	12,00%	1,12	1,25	1,40	1,57	1,76
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, USD	4.817.174	35.268.597	24.798.232	17.436.257	3.506.397	
Net Bugünkü Proje Değeri, USD	85.826.658					
Net Bugünkü Proje Değeri, TL	502.403.509					

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin tamamlanmış olması durumunda bugünkü değeri **502.403.509 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Konu parsel üzerine proje geliştirilip ruhsat onaylanmış olması nedeni ile parselin geliştirilmiş arsa vasfında olduğu kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değer Pazar değerini daha gerçekçi yansıtacağı düşünülerek bu yöntem ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır.

Tablo. 8 Uyumlaştırılmış Arsa Değerleri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA	GELİR YAKLAŞIMI	UYUMLAŞTIRMA
160.379.790	175.841.228	175.000.000

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Konu taşınmaz halihazırda boş arsa niteliğindedir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede muhtelif yerlerden 60 cm derinliğinde hafriyat alındığı görülmüştür. Ancak devam eden bir inşai faaliyet görülmemiştir. Taşınmazın üzerinde geliştirilip onaylatılan mimari proje ve bu projeye ilişkin alınan ruhsatlar kapsamında proje inşaatına başlanıp tamamlandığı ve tapu kayıtlarında bağımsız bölümler bazında kat mülkiyeti tescili yapıldığı takdirde Yasal Gereklilerin tamamlanacağı düşünülmektedir.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde ilgili kayıtlar incelenmiştir. Taşınmazın rehinler hanesinde 29.01.2016 tarih 1703 yevmiye ile 250.000.000-TL bedelle TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine ipotek tesis edilmiş olup konu takyidatın;

*Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30)- Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. Hükmü gereğince; gayrimenkulü olumsuz etkilemediği kanaatine varılmıştır. Yukarıdaki açıklamalar uyarınca halihazırda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 17 Pafta, 6408 Parselde kayıtlı tapu sicilinde "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı taşınmazdır. Konu taşınmaza bölgenin gelişim eğilimi, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, ülkemizin içinde bulunduğu politik gelişmeler ve bulunduğu lokasyon dikkate alınarak arsa değeri takdir edilmiştir. Değerleme çalışmasında; tüm veriler pazardan alınmış olup bölgedeki arsa pazarının marka inşaat firmalarının bölgeye yaptığı yatırımlar ve il genelinde yapılan ulaşım projeleri nedeniyle spekülasyon etkilerine maruz kaldığı görülmüştür. Taşınmazın değerini hesaplamak amacıyla kullanılan Emsal Karşılaştırma Analizinde pazardaki spekülasyon verileri elimine edilmeye çalışılmıştır. Taşınmaz üzerinde halihazırda mimari proje geliştirilmiş ve onaylatılmış olup Yapı Ruhsatları alınmıştır. Bölgede İmar Kanunu'nun 18.madde uygulaması söz konusu olduğundan resmi kayıtlarda inşai faaliyete başlandığı belirtilen değerlendirme konusu taşınmaz avantajlı durumdadır. Tuzla Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü beyanı doğrultusunda İmar Kanunu'nun 18.maddesi gereği uygulama kapsamına alınan bölgelerde henüz çalışmaların başlamadığı öğrenilmiş olup bölgenin uygulama süreci belirsizliğini korumaktadır. Dolayısıyla halihazırda konu taşınmaz için avantaj oluşturan onaylı mimari proje ve ruhsatlar dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın değer takdiri için Gelir Yaklaşımı Yöntemi de kullanılmıştır. Taşınmazın geliştirilmiş arsa olması nedeni ile Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değer konu taşınmazın Pazar değerini daha gerçekçi yansıttığı düşünülmektedir. Bu nedenle Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır. Takdir edilen değer, parsel üzerinde geliştirilen proje dikkate alınarak takdir edilmiş olup ilgili projede değişiklik olması durumunda pazar değerinde değişiklik olabilecektir. Nihai Pazar değeri aşağıda belirtilmiştir.

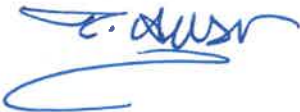
Nihai Değer Tablosu

TAŞINMAZ	K.D.V. HARIÇ PAZAR DEĞERİ, TL	K.D.V. DAHİL PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez, Mahallesi, 6408 Parsel	175.000.000	206.500.000


*16.12.2019 Tarihli T.C.M.B. Efektif Satış Döviz Kuru 1 USD = 5,8537TL olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Pazar değeri K.D.V. Hariç **175.000.000.-TL (Yüzyetmişbeşmilyon Türk Lirası)** K.D.V dahil Pazar değeri **206.500.000.-TL (İkiyüzaltımilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tuğba AYDIN
Şehir Plancısı
S.P.K. LİSANS NO: 405825
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

