



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

20\_400\_291  
14.12.2020



GYOF-01 / rev no:0

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	10
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>17</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	17
5.2. EKONOMİK VERİLER	18
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
5.4. BÖLGE VERİLERİ	21
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>24</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	24
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	25
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>27</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	27
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	38
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	38
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>39</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	39
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	39
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	39
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	39
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>40</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	40



### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylıyorum:

- Raporunda sunulan bulgulara 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 resmî 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 19.11.2020 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA tarafından hazırlanmıştır.



### 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak 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.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 6408 Parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Gayrimenkule daha önceki tarihlerde şirketimizce hazırlanan; 09.12.2019 tarih, 19_400_322 numaralı değerlendirme raporunda KDV hariç 175.000.000 TL-KDV dahil 206.500.000.-TL değer takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: 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 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> -mail: <a href="mailto:info@harmonigd.com.tr">info@harmonigd.com.tr</a>
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: 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.

### 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 20_400_291
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 26.11.2019
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 09.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 14.12.2020
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz.
<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARIÇ)</b>	: <b>185.000.000.-TL</b>
<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. DAHİL)</b>	: <b>218.300.000.-TL</b>

#### 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 Köprüsü Kavşağı'ndan yaklaşık 2.750 m. ilerideki Tuzla Köprüsü 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 Ambalaj Fabrikası, Çınarlı Bahçe Projesi ve Tuzla Şehir Koleji gibi referans noktaları bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlandığı Şehitler 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, araç trafiği fazladır. Bölge az eğimli bir topografik yapıya sahip olup gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapı yapılacak boş arsa kısmen mevcuttur.



**TABLO. 1 Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları**

Merkezlere	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

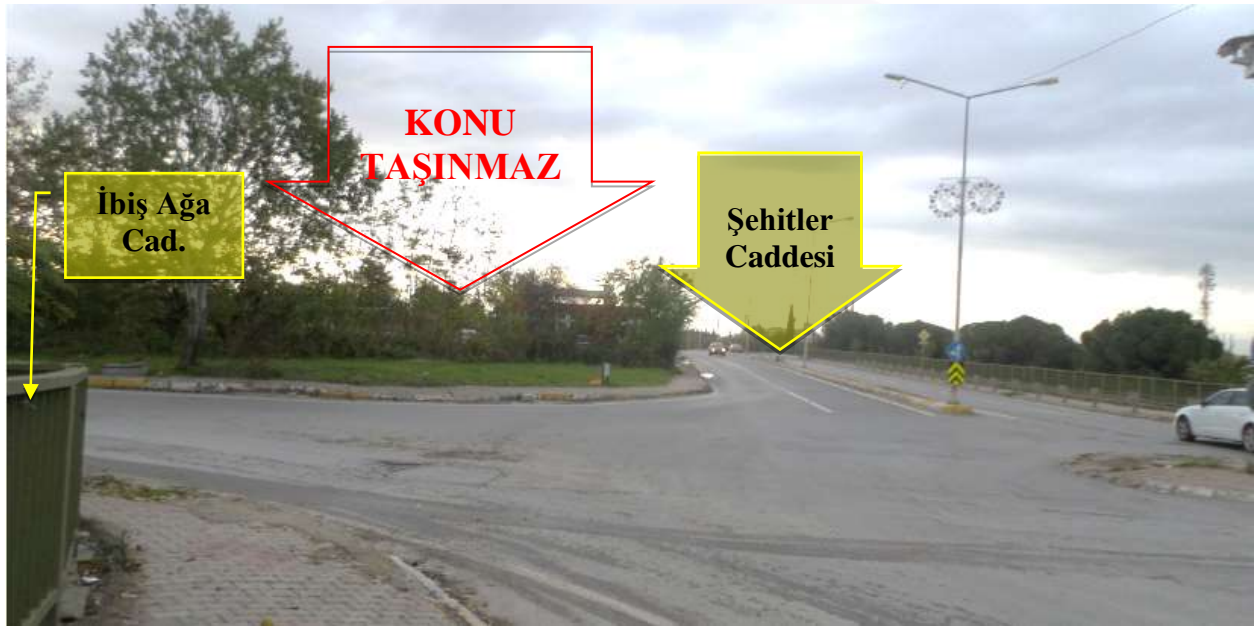
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi'nde, 53.459,93 m<sup>2</sup> 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 anlaşılması olup bu binalar 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı ilan edilerek yıkılmıştır.

Taşınmaz İŞ G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde bulunmakta olup mahallinde yapılan incelemede üzerinin yıkılmış eski fabrikaya ait saha betonu ile kısmen kaplı olduğu, kısmen toprak ile kaplı olduğu görülmüştür. Kuzeyinde 1 adet prefabrik 2 katlı mobilizasyon binası ile girişinde eski güvenlik binası bulunmaktadır. 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 Caddesinden sağlanmaktadır.

Taşınmaz düzensiz çokgen formda yol kotundan yukarıda (Şehitler Caddesi) hafif eğimli Güney ve güneydoğu yönünde dış çepelerde ani kot farkları oluşmuş bir yapıya sahiptir. Sınırları şehitler Caddesinde kısmen taş duvar ile diğer kısımlarda telçit çevrilidir. Taşınmazın güney ve güneydoğu çepelerinde eğimli kısımda ağaç toplulukları görülmüştür.







Taşınmaz üzerinde eski fabrikaya ait güvenlik binası ve iki katlı prefabrik inşaat çalışmaları için yapılmış mobilizasyon yapısı ekonomik değer teşkil etmediği düşüldüğünden değerlendirilmedi.

Parsel üzerinde yaklaşık 10 m x 14 m 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 bulunmamaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede; parsel girişindeki tabelada, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylı, EGK Yapı A.Ş. tarafından yürütülecek projenin Ruhsat tarihi 28.09.2017 ve numarası 2017/29, yapı denetimi Zinde Yapı denetim Ltd. Şti. olarak belirtilmiştir.





## 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 <sup>2</sup> )	TABAN ALANI (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )			212.292,88	17.701,83

### Blokların Fonksiyon Alanlarına İlişkin Bilgiler

Blok	Fonksiyon	Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )		212.292,88	212.292,88

Toplam Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m <sup>2</sup>	101.564,84
Toplam Ortak Alan, m <sup>2</sup>	110.728,04
Toplam Ortak Kat Holleri, m <sup>2</sup>	27.915,31
Ortak Alan Kat Holleri/ Bağımsız Bölüm Brüt Alan Oranı (%)	% 27,485

Fonksiyon	*Brüt Alan, m <sup>2</sup>	**Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
Toplam Konut Alanı, m <sup>2</sup>	98.994,90	126.204,33
Toplam Ticaret Alanı, m <sup>2</sup>	2.569,94	2.569,94
Toplam Alan, m <sup>2</sup>	<b>101.564,84</b>	<b>128.774,27</b>



\*\*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**

İLİ	:	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 A. Ş.

##### 4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 28.09.2020 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 Bakanlık tarafından onaylı mimari proje ve ruhsatların bulunması nedeniyle beyanın geçerliliğini koruduğu düşünülmektedir.*

### **Rehinler Hanesi:**

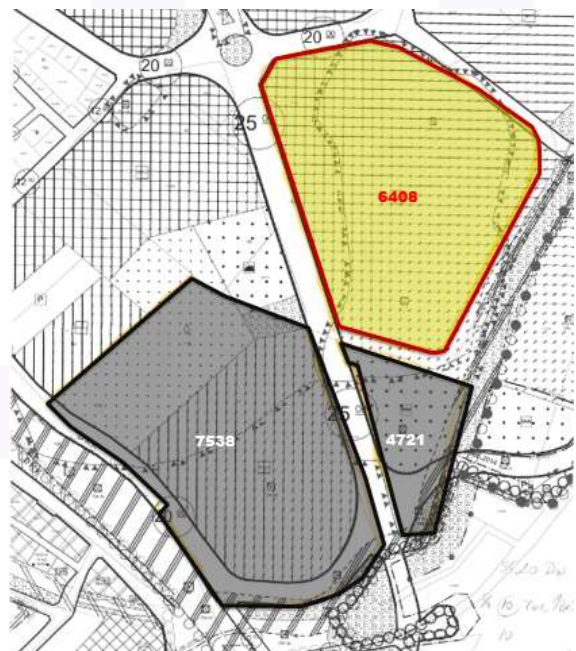
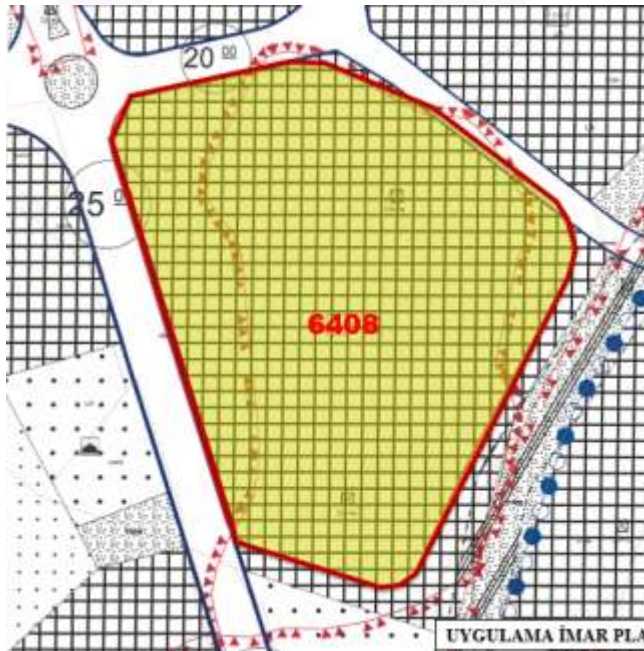
-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 250.000.000-TL bedelle 1.dereceden ipotek tesis edilmiştir. (29.01.2016 tarih 1703 yevmiye)

Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 09.10.2020 tarihli İmar Durum Belgesine göre değerlendirme konusu parsel; "24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen yol, kısmen E:1,75 Yençok:12 Kat yapılanma şartlarında TİCTK-2 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" lejandi açıklanmıştır.

**Tablo. 3 Brüt/Net Parsel Alanları**

Ada/Parsel	Kök Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Tapuya Tescilli Alanı, m <sup>2</sup>	Net Fonksiyon Alanı-TİCK, ~m <sup>2</sup>
0/6408	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 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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 Önlemlili Alanlar" ile "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar"ın açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" da yapı yapılamaz. Ancak, "Önlemlili 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 muvafakati 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 alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskân edilebilir inşaat alanının aşılması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

**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 parsel 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 sınırlamasına 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 vafını 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, düşün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte aldığı alanlardır.

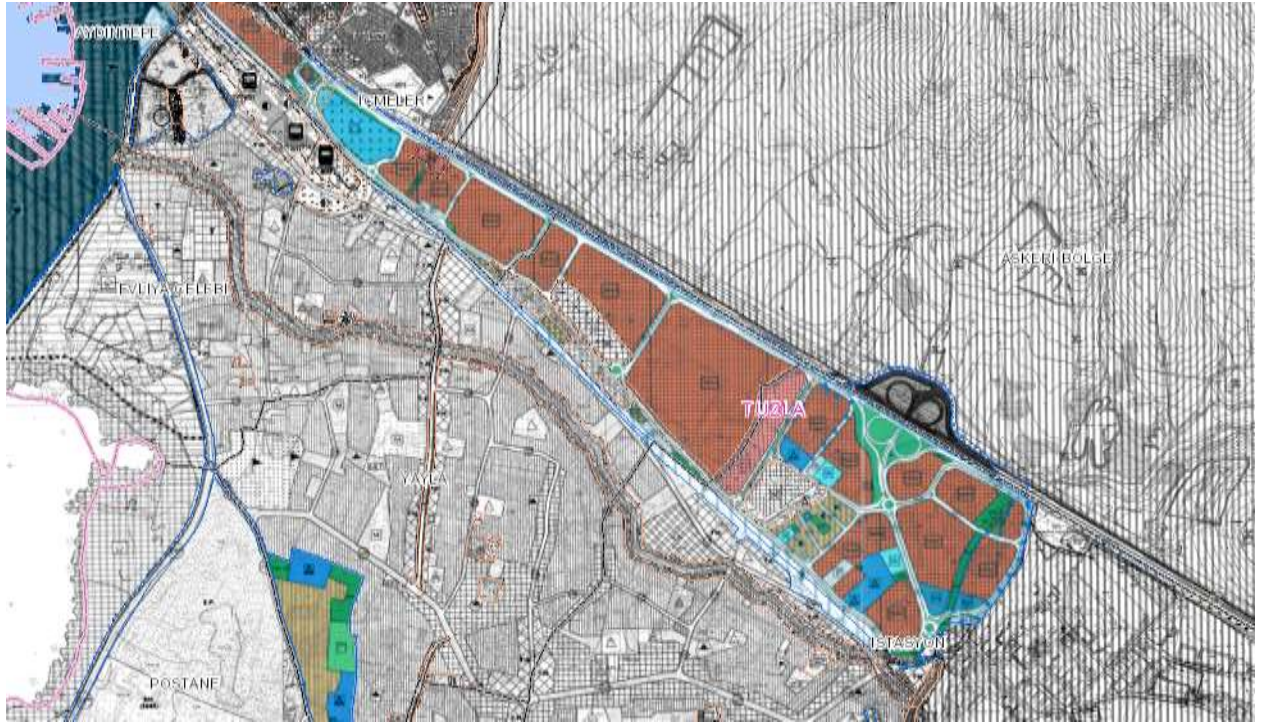
Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'unu aşamaz.

Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz şartı net 10.000m<sup>2</sup> olmakla birlikte TAKS:0.40 ve her bir yapı için maksimum oturma alanı 8000 m<sup>2</sup>'yi geçemez. (17.10.2018 T.T. plan notu tadilatı)

Parsel büyüklüğü net 10.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan imar parsellerinde maksimum emsal:1,50, Yençok: 10 kattır.

Parsel büyüklüğü net 10.000m<sup>2</sup>'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 parsele yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır. E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.



"1/5000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demir Yolu Arası Nazım İmar planı" görseli

#### 4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliği 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.

**Tablo. 4** Konu proje uyarınca ana taşınmaz üzerinde inşa edilmesi planlanan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Blok Adı	Yapı Ruhsat Tarihi/Ruhsat No	B.B. Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Taban Alanı (m <sup>2</sup> )
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 Alanı (m <sup>2</sup> )				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 gerçekleştirilmektedir.

#### 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 davalı 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

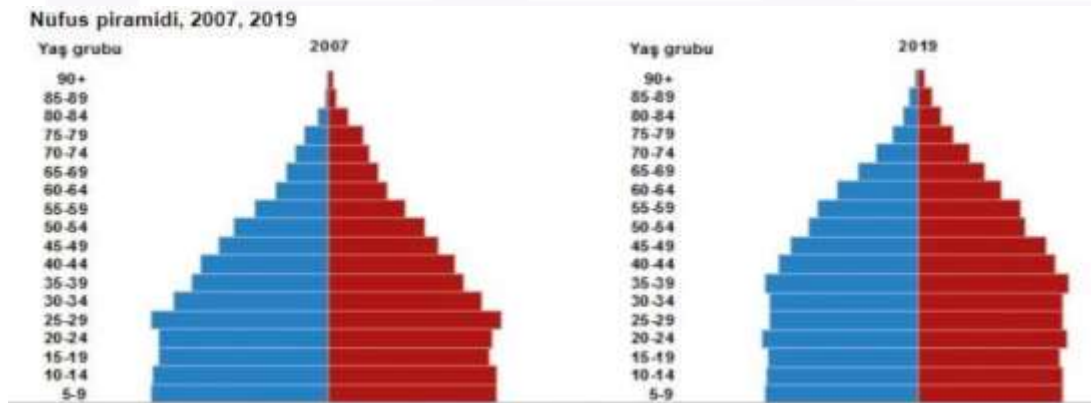
TÜİK, 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre. Türkiye nüfusu 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip olan illeri ise sırasıyla İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa olarak açıklandı. En az nüfusa sahip olan il ise Tunceli oldu. Tunceli'yi sırasıyla Bayburt, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane takip ediyor. Türkiye nüfus artışı geçen yıla oranla binde 0,8 düşüş yaşadı.

Türkiye nüfusu bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülüyor.

**Tablo1 Nüfus Piramidi**



**Kaynak:** [www.tuik.gov.tr](http://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. Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2019 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

#### DÜNYA

Koronavirüs salgınının Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilmesiyle birlikte, pek çok ülke ile FSB ve Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) başta olmak üzere birçok uluslararası kuruluş, geniş yelpazede (parasal, mali ve makroihtiyati) önlemler açıklayarak salgının finansal istikrara yönelik etkilerini en aza indirmeye çalışmıştır. Merkez bankaları tarafından piyasalara ve finansal kuruluşlara sağlanan likidite destekleri, faiz indirim kararları ve varlık alım programları; hükümetlerin firmalara ve hanehalkına yönelik mali destek paketleri ile düzenleme ve denetim otoritelerinin düzenleyici çerçevede finansal sektöre sağladığı esneklik, salgının iktisadi ve finansal etkilerine yönelik mücadelede dikkat çeken önlemler arasında yer almaktadır.

Koronavirüs salgını 2019 yılının sonunda Çin'de ortaya çıktığında, küresel finansal piyasalar tarafından sorunun büyüklüğü ve olası etkileri ilk başta anlaşılammış, ancak Şubat ayı sonuna doğru İtalya, İspanya ve ABD'de salgının hızla yayılmasıyla birlikte, piyasalar sert tepkiler vermeye başlamıştır. Salgının küresel finansal piyasalardaki birincil etkilerine bakıldığında, özellikle yüksek riskli borçlanma araçları fiyatlarında ciddi düşümlere yol açtığı ve sermaye piyasalarında büyük kayıplara sebep olduğu görülmektedir. Risk iştahındaki ani azalış ve artan nakit talebi neticesinde, hisse senedi ve sabit getirili piyasalardan çıkış ve kısa vadeli risksiz varlıklara geçiş gözlenmiştir. Bu süreçte artan belirsizlikle birlikte yatırımcılardan erken itfa talepleri gelmiş ve fon piyasalarından çıkışlar görülmüştür. Artan itfa taleplerini karşılamak için pek çok fonun likit varlıklarını satmak zorunda kaldığı da gözlenmiştir. Emtia fiyatlarında görülen düşüş, piyasa likiditesindeki azalma, artan piyasa oynaklığı ile eşanlı olarak, GOÜ'lerden yoğun portföy çıkışları yaşanmış ve buna bağlı olarak ABD doları cinsinden fonlama kısıtları ön plana çıkmıştır. Döviz kuru baskısı, zayıf sağlık sistemleri ve maliye politikalarının dar hareket alanı, bu ülkelerdeki kırılganlık unsurları olarak ortaya çıkmıştır.

Uluslararası piyasalardaki likidite sıkıntısı, özellikle ABD doları cinsinden fonlama piyasalarındaki maliyetleri ve oynaklığı artırmıştır. Bu durum, fonlama kaynağı olarak mevduattan çok piyasaya bağımlı olan finansal kuruluşlara piyasa fonlamasına erişmek için gerekli teminatların değerindeki düşüşler nedeniyle ilave zorluklar getirmiştir.

Ülkeler ve sektörler arası farklılıklar olsa da, pek çok ülke ve sektör için fonlamaya erişim önemli bir sorun haline gelmiştir. Bu süreçte, firmalar ve hanehalkları nakit akışlarında ani düşüşler yaşamış ve firmaların borç çevirme kapasiteleri zayıflamıştır. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020).

#### TÜRKİYE

Türkiye'de iktisadi faaliyet, beklentilerdeki ve finansal koşullardaki iyileşmenin desteğiyle, 2019 yılı son çeyreğindeki güçlü seyrini 2020 yılı Mart ayı ortasına kadar korumuştur. Öte yandan, 2019 yılı sonlarında Çin'de ortaya çıkan ve 2020 yılı ilk çeyreğinde Türkiye'nin ana ticaret ortağı olduğu Avrupa ülkeleri başta olmak üzere dünyaya hızla yayılan koronavirüs salgını, 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren ülkemizde iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likidite talebini artırmıştır. ..

Küresel finansal koşulların sıkılaşması ve salgının yansımaları nedeniyle bankaların finansallarındaki kısmi bozulma etkili olmuştur. Bu dönemde, hanehalkı borçluluğundaki düşük seviyenin devam etmesi ile firmaların döviz borçluluğundaki ve döviz açık pozisyonundaki azalma eğilimi endekse yukarı yönlü katkı vermiştir. 2020 yılı başında



kredi arz-talep koşullarındaki iyileşme ve iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin desteğiyle sorunlu kredilerin azalması sayesinde banka kredi göstergelerinin endekse verdiği negatif katkı düşmüştür. Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda yaşanan oynaklıklar ve iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın süresine bağlı olarak, önümüzdeki dönemde makrofinansal görünümün bir miktar daha olumsuz yönde etkilenebileceği öngörülmektedir.

Düzenli gelir sahibi olmak, bireylerin kredi borçlarını zamanında ödemesinde önemli bir unsur olduğundan işsiz sayısındaki yıllık yüzde değişimde meydana gelen artışın donuk alacakların yıllık büyümesinde artışa yol açması beklenmektedir. Yapılan analizler de bu yargıları destekler niteliktedir. Öte yandan, kullandırılan her yeni kredinin tahsilinde gecikme potansiyeli olduğundan bireysel kredi yıllık büyümesindeki artışların da söz konusu donuk alacakların yıllık büyümesinde artışa yol açtığı değerlendirilmiş, yapılan analizlerde uzun vadeli etkinin bu yönde olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Artan borçluluk nedeniyle bireylerin borç servis kapasitesinin azalmasının uzun vadede kredilerin TGA'ya dönüş ihtimalini yükselttiği değerlendirilmektedir. Uygulanan yöntemler sonucunda, dönemsel gelişimi incelenen TGA'nın, açıklayıcı değişkenler olan işsiz sayısındaki ve bireysel kredi bakiyesindeki yıllık yüzde değişim ile aynı yönde hareket etme eğiliminde olduğu tespit edilmiştir. İşsizlikle ilgili sonuçlar ise, istihdam gelişmelerinin hem kısa-orta hem de uzun vadede bireysel kredi TGA gelişmeleri üzerinde oldukça etkili olduğunu ima etmektedir. Son dönemde koronavirüs salgınının istihdam piyasasını olumsuz etkilemesiyle işsizlikteki yaşanacak artışın takip eden dönemde TGA'ya yansımalarının olması beklenmektedir. TGA'ya geçiş süresinin 180 güne çıkması, bankaların borç ötelemeleri, kısa çalışma ödeneğinin devreye sokulması gibi zamanlı politika adımları ile bu dönemde geçişlerin daha yavaş olabileceği öngörülmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020).

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

Sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir.

Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır.



Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse de dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Konut açısından baktığımızda doğal olarak (demografik etkenlerden kaynaklı) 750 bin adet civarında bir talep devam etmektedir. Ancak alıcılar, beklentiler doğrultusunda alımı erteleyebildikleri gibi konjunktüre bağlı olarak da bazı durumlarda ertelenen taleple birlikte daha kuvvetli bir talep gösterebilmektedirler.

2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır.

Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüğe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

### **Öneriler**

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir. Söz konusu amaçla;

-- Gayrimenkul ve buna bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliği ön plana çıkmıştır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile katkı sağlanabilir.

-- Gayrimenkule dayalı finansal ürünler için alt yapının tamamlanması ve ürün çeşitlendirilmesi için gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarının açılması bu konuda ihtiyaç duyulan ikincil pazarın da gelişmesini sağlayacaktır.

-- Bu amaçla yurt dışında örneği olan bir kurumun, ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabileceği ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabileceği bir alt yapının oluşturulması yerinde olacaktır. Aynı

zamanda gayrimenkule dayalı hakların menkul kıymetleştirilerek bu konuda uzmanlaşması ve piyasa yapıcısı durumuna gelmesi de ekonomimiz için önemli bir kazanım olacaktır.

-- Hem ülke ekonomisinin hem de sektör ve tüketicilerin uzun vadeli ipoteğe dayalı menkul kıymet çıkarıp gerçek anlamda mortgage kredisi verecek ve piyasa yapıcı özelliği ile de menkul kıymet ihracında bulunacak bir bankaya (Freddie Mac veya Fannie Mae gibi) ihtiyaç bulunmaktadır.

-- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem, salgın ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılarak kentsel dönüşümün bu yönde hızlandırılması için il bazında özel teşviklerin verilmesi,

-- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi, tarım altyapı gyo'ların hayata geçirilmesi,

-- Belediyeler tarafından en az yüzde yetmiş tamamlama belgesi verilmiş ancak iskân alınamamış (yüklenicinin mali olarak zor duruma düşmesi veya sair nedenlerden ötürü) binalar için iskân şartlarını yerine getirmek kaydıyla tapu ve diğer harçlarda indirim yapılarak kat maliklerince ödenmesi kolaylığının sağlanması,

-- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi,

-- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin (veya sandıkların) kurulması,

-- İlk konutunu alanlara vergi avantajlarının sağlanması olarak özetlenebilir. (Kaynak: GYODER, Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı Derneği, 2020 1. Çeyrek Raporu)

#### 5.4. 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.

##### 5.4.1. 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

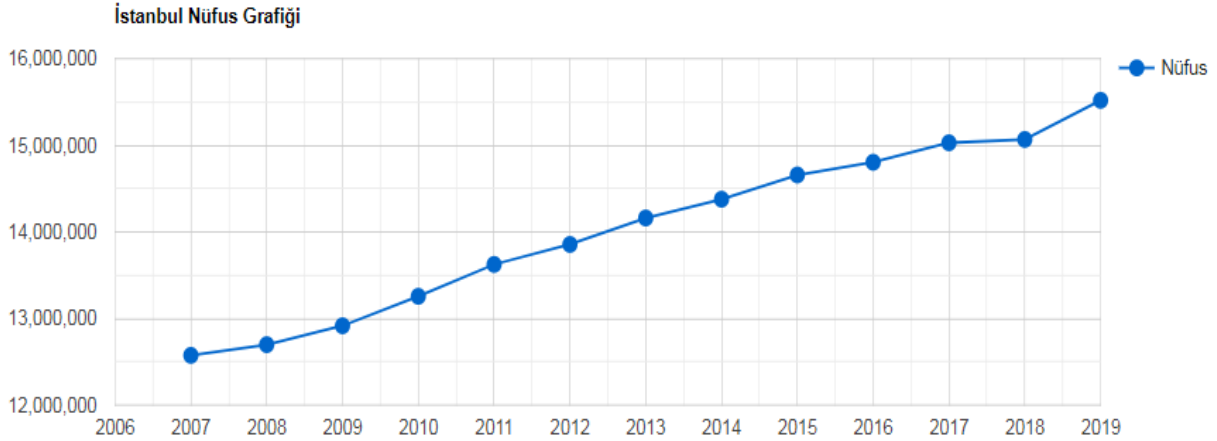
Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın

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 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.313 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2019 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.519.267 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır. Yüzölçümü 5.313 km<sup>2</sup> olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2921 insan düşmektedir.

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

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



### Kaynak: TÜİK 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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.

#### 5.4.2. 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 şeridine 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. 5 Tuzla İlçesi Nüfus Verileri Tablosu**

YIL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NÜFUS	197.657	208.807	221.620	234.372	242.232	252.923	255.648	267.400

## 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 gerçekleşmiş 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 değerlemenin 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 değerlemenin 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 karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

#### 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 türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem geliri 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, yükümlülüklere 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 değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması 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 hesaplamak için 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 üretilmeyeceğini 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 Planı'nda 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 dükkan nitelikli taşınmazlar için konut/dükkan satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

#### Emsal Krokisi



**Tablo. 6 Satılık Arsa Emsalleri**

No	Özellikler	Alan, m <sup>2</sup>	Değeri, TL	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla İstasyon Mahallesi'nde Kaks: 1.50, Hmax: 15.50 m, 2500 m <sup>2</sup> arsa için 3.500.000-TL istenmektedir.	2.500	3.500.000	1.400	Emlak Ofisi 0 (532) 341 17 77
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla İstasyon Mahallesi'nde 7308 ada 1 parsel Ticaret + konut alanında 7000 m <sup>2</sup> arsa için 31.500.000-TL istenmektedir.	7.000	31.500.000	4.500	Emlak Ofisi 0 (534) 551 88 60
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla İçmeler Mahallesi'nde taşınmaz ile aynı imar koşullarında 8312 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 4101 parsel üzerindeki yaklaşık 10.000 m <sup>2</sup> yapı ile birlikte 76.000.000-TL bedelle satılıktır. Yapı maliyeti şerefiyeli olarak 35.000.000-TL hesaplanmıştır.	8.312	41.000.000	4.933	Emlak Ofisi 0 (532) 732 31 24
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla İstasyon Mahallesi'nde taşınmaz ile aynı imar koşullarında 26192 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 8193 parsel 74.646.000-TL muhammen bedelle satılıktır (Temmuz ayında 110.005.000-TL muhammen bedel belirlenmiştir ve satılamamıştır. Güncel tahmini bedel 81.299.285-TL olarak belirlenmiştir.)	26.192	81.299.285	3.104	Tuzla Belediyesi 444 0 906
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla İstasyon Mahallesi'nde taşınmaz ile aynı imar koşullarında 10.053 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 4554 parsel için yapılan KAP raporunda 2019 yılı birim değeri 2.550 TL/m <sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın üst hakkı değerlendirilmesi yapılmış olup güncel koşullarda enflasyon oranında artırıldığında ve 1/3 oranında üst hakkı düzeltmesi yapıldığında birim değerinin yaklaşık 3.800 TL/m <sup>2</sup> olabileceği düşünülmektedir.	10.053	3.800	3.800	KAP
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla İstasyon Mahallesi'nde, Kaks: 1.60, Hmax: 15,50 m, Konut alanında 720 m <sup>2</sup> arsa için 3.900.000-TL istenmektedir.	720	3.900.000	5.417	Emlak Ofisi 0 (532) 695 01 99
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla Yayla Mahallesi'nde, Kaks: 2.00, Konut alanında 7464 m <sup>2</sup> arsa için 75.000.000-TL istenmektedir.	7.464	75.000.000	10.048	Emlak Ofisi 0 (532) 206 86 15
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla Aydın-tepe Mahallesi'nde Kaks:2.10, 2100 m <sup>2</sup> arsa için 14.950.000-TL istenmektedir.	2.100	14.950.000	7.119	Emlak Ofisi 0 (532) 581 73 90
9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan; Tuzla Aydın-tepe Mahallesi'nde Kaks:1.75, Konut alanında 320 m <sup>2</sup> arsa için 1.435.000-TL istenmektedir.	320	1.435.000	4.484	Emlak Ofisi 0 (535) 396 95 05
10	Pendik Güzelyalı Mahallesi'nde 11053 ada 6 parsel numaralı, Taks:0.4, Kaks:1.60, Hmax:15.50 m, Ticaret + konut alanında kalan, hizmet dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılaşma koşullarında 874 m <sup>2</sup> arsa için 3.325.000-TL istenmektedir.	874	3.325.000	3.804	Emlak Ofisi 0 (532) 674 56 36
11	Pendik Güzelyalı Mahallesi'nde E-5 üzerinde, Taks: 0.40, Kaks:1.60, Hmax:30.50 m, Ticaret + konut alanında kalan, hizmet dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılaşma koşullarında 1000 m <sup>2</sup> arsa için 8.500.000 TL istenmektedir.	1.000	8.500.000	8.500	Emlak Ofisi 0 (532) 154 45 58
12	Pendik Güzelyalı Mahallesi'nde E-5 ve tren istasyonu arasında 11086 ada 5 parsel numaralı, Taks:0.4, Kaks:1.6, 3 metre çekme mesafesine sahip, bitişik nizam, Konut alanında kalan 408 m <sup>2</sup> arsa için 1.650.000-TL istenmektedir.	408	1.650.000	4.044	Emlak Ofisi 0 (541) 830 09 56
13	Pendik Güzelyalı Mahallesi'nde Sahil Yolu üzerinde, Kaks:1.20, Hmax:15.50 m, Ticaret + konut alanında 1200 m <sup>2</sup> arsa için 13.500.000-TL istenmektedir.	1.200	13.500.000	11.250	Emlak Ofisi 0 (532) 749 83 23

**Tablo. 7 Satılık İşyeri Emsalleri:**

No	Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>	Değer, TL	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	İletişim
1	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Elexia Projesi'nde, 2.katta, 110 m <sup>2</sup> dükkân 1.700.000-TL bedelle satılıktır.	110	1.700.000	15.455	Emlak Ofisi 0 (507) 301 44 44
2	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Tuzla Belediye'si karşısında 270 m <sup>2</sup> dükkân 2.500.000-TL bedelle satılıktır.	270	2.500.000	9.259	Emlak Ofisi 0 (545) 411 00 26
4	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi'ne cepheli 390 m <sup>2</sup> dükkân 4.555.000-TL bedelle satılıktır.	390	4.555.000	11.679	Emlak Ofisi 0 (532) 638 06 37
5	İstasyon Mahallesi'nde İstasyon Caddesi'nde, 20.000 TL/AY kira görüşmesi yapılan 520 m <sup>2</sup> dükkân 2.550.000-TL bedelle satılıktır. (İstikbal mağazası 15.000 TL ile istiyor.)	520	2.550.000	4.904	Emlak Ofisi 0 (532) 212 35 51
6	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi'nde site içerisinde 130 m <sup>2</sup> dükkân 1.900.000-TL bedelle satılıktır.	130	1.900.000	14.615	Emlak Ofisi 0 (533) 302 97 82
7	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi'nde 255 m <sup>2</sup> giriş 80 m <sup>2</sup> depolu 335 m <sup>2</sup> dükkân 2.850.000-TL ye satılıktır.	335	2.850.000	8.507	Emlak Ofisi 0 (532) 638 06 37
8	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi'nde site içerisinde 370 m <sup>2</sup> dükkân 4.500.000-TL bedelle satılıktır.	370	4.500.000	12.162	Emlak Ofisi 0 (533) 302 97 82
9	İstasyon Mahallesi'nde 390 m <sup>2</sup> dükkân 4.200.000-TL ye satılıktır.	390	4.200.000	10.769	Emlak Ofisi 0 (531) 669 11 30
10	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi'nde site içerisinde 80 m <sup>2</sup> dükkân 1.500.000-TL bedelle satılıktır.	80	1.500.000	18.750	Emlak Ofisi 0 (533) 302 97 82
11	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi üzerinde 300 m <sup>2</sup> dükkân 2.500.000-TL bedelle satılıktır.	300	2.500.000	8.333	Emlak Ofisi 0 (537) 232 35 80
12	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi üzerinde 400 m <sup>2</sup> dükkân 4.650.000-TL bedelle satılıktır.	400	4.560.000	11.400	Emlak Ofisi 0 (532) 694 83 01
13	Anadolu Mahallesi'nde E5 üzerinde, 25 metreye cepheye sahip, aylık 36.000-TL/AY + stopaj kira getirisi olan 1100 m <sup>2</sup> dükkân 10.800.000-TL bedelle satılıktır.	1100	10.800.000	9.818	Emlak Ofisi 0 (544) 420 93 00
14	Mescit Mahallesi'nde Demokrasi Caddesi üzerinde 100 m <sup>2</sup> dükkân 490.000-TL bedelle satılıktır.	100	490.000	4.900	Emlak Ofisi 0 (537) 678 01 51
15	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi üzerinde yeni binada, 190 m <sup>2</sup> giriş, 90 m <sup>2</sup> depo, 50 m <sup>2</sup> ön kullanıma sahip 280 m <sup>2</sup> dükkân 3.250.000-TL bedelle satılıktır.	280	3.250.000	11.607	Emlak Ofisi 0 (532) 670 91 53
16	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi üzerinde yeni binada, 220 m <sup>2</sup> giriş, 60 m <sup>2</sup> depo, 50 m <sup>2</sup> ön kullanıma sahip 280 m <sup>2</sup> dükkân 3.000.000-TL bedelle satılıktır.	280	3.000.000	10.714	Emlak Ofisi 0 (532) 670 91 53
17	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi üzerinde yeni binada, 200 m <sup>2</sup> giriş, 90 m <sup>2</sup> depo, 50 m <sup>2</sup> ön kullanıma sahip 290 m <sup>2</sup> dükkân 3.250.000-TL bedelle satılıktır.	290	3.250.000	11.207	Prestij Grup 0 (532) 670 91 53
18	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi üzerinde yeni binada, 250 m <sup>2</sup> giriş, 115 m <sup>2</sup> depo, 50 m <sup>2</sup> ön kullanıma sahip 365 m <sup>2</sup> dükkân 3.000.000-TL bedelle satılıktır.	365	3.000.000	8.219	Emlak Ofisi 0 (532) 670 91 53
19	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi üzerinde yeni binada, 360 m <sup>2</sup> giriş 55 m <sup>2</sup> depo, 150 m <sup>2</sup> ön ve yan kullanıma sahip 415 m <sup>2</sup> dükkân 4.250.000-TL bedelle satılıktır.	415	4.250.000	10.241	Emlak Ofisi 0 (532) 670 91 53
20	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi kavşağında yeni binada, 100 m <sup>2</sup> giriş, 20 m <sup>2</sup> asma kata sahip 120 m <sup>2</sup> dükkân 785.000-TL bedelle satılıktır.	120	785.000	6.542	Emlak Ofisi 0 (549) 447 41 34
21	İstasyon Mahallesi'nde Şehitler Caddesi üzerinde yeni binada, 400 m <sup>2</sup> dükkân 3.555.000-TL bedelle satılıktır.	400	3.555.000	8.888	Emlak Ofisi 0 (532) 692 86 84
22	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi üzerinde yeni binada, 200 m <sup>2</sup> giriş, 100 m <sup>2</sup> bodrum kata sahip 300 m <sup>2</sup> dükkân 2.250.000-TL bedelle satılıktır.	300	2.250.000	7.500	Emlak Ofisi 0 (544) 429 95 95
23	Tuzla Cami Mahallesi'nde Tuzla Sahil Yolu üzerinde 390 m <sup>2</sup> dükkân 2.850.000-TL bedelle satılıktır.	390	2.850.000	7.308	Emlak Ofisi 0 (532) 175 32 43

**Tablo. 8 Kiralık İşyeri Emsalleri:**

No	Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>	Değer, TL	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	İletişim
1	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Tuzla Belediyesi karşısında cadde üzerinde depolu, asma katlı 130 m <sup>2</sup> dükkân 5.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	130	5.000	38,46	Emlak Ofisi 0 (554) 969 06 24
2	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi üzerinde bulunan Elexia Projesi'nde 282 m <sup>2</sup> dükkân 15.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	282	15.000	53,19	Emlak Ofisi 0 (507) 301 44 44
3	Evliya Çelebi Mahallesi'nde Tuzla Belediyesi karşısında 270 m <sup>2</sup> giriş, 10 m <sup>2</sup> depodan oluşan 280 m <sup>2</sup> dükkân 12.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	270	12.000	44,44	Emlak Ofisi 0 (545) 411 00 26
4	İstasyon Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi'nde 450 m <sup>2</sup> dükkân 14.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	450	14.000	31,11	Emlak Ofisi 0 (532) 670 91 53
5	İstasyon Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi'nde önünde 300 m <sup>2</sup> açık otopark alanına sahip 410 m <sup>2</sup> dükkân 25.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	410	25.000	60,98	Emlak Ofisi 0 (532) 171 99 11
6	İstasyon Mahallesi'nde Vatan Caddesi'nde 390 m <sup>2</sup> dükkân 18.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	390	18.000	46,15	Emlak Ofisi 0 (533) 302 97 82
7	İstasyon Mahallesi'nde, Şehitler Caddesi üzerinde 200 m <sup>2</sup> bahçe kullanımlı 340 m <sup>2</sup> dükkân 21.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	340	21.000	61,76	Emlak Ofisi 0 (532) 473 62 42
8	İstasyon Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi'nde 210 m <sup>2</sup> dükkân 13.500-TL/AY bedelle kiralıktır.	210	13.500	64,29	Emlak Ofisi 0 (532) 171 99 11
9	Yayla Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi'nde 150 m <sup>2</sup> dükkân 4.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	150	4.000	26,67	Emlak Ofisi 0 (553) 771 67 89
10	Yayla Mahallesi'nde Vatan Caddesi'nde 120 m <sup>2</sup> dükkân 4.250-TL/AY bedelle kiralıktır.	120	4.250	35,42	Emlak Ofisi 0 (542) 426 55 11
11	Yayla Mahallesi'nde Şinasi Dural Caddesi'nde 168 m <sup>2</sup> dükkân 5.800-YL/AY bedelle kiralıktır.	168	5.800	34,52	Emlak Ofisi 0 (530) 238 22 66
12	Orhanlı Mahallesi'nde Demokrasi Caddesi Üzerinde 60 m <sup>2</sup> dükkân 4.500-TL/AY bedelle kiralıktır.	60	4.500	75,00	Emlak Ofisi 0 (554) 543 33 23
13	Mescit Mahallesi'nde Fettah Başaran Caddesi'nde 650 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 846 m <sup>2</sup> dükkân 23.900-TL/AY bedelle kiralıktır.	650	23.900	36,77	Emlak Ofisi 0 (532) 556 73 80
14	İstasyon Mahallesi'nde Hatboyu Caddesi'nde 100 m <sup>2</sup> giriş, 125 m <sup>2</sup> depo, 30 m <sup>2</sup> asma kattan oluşan 255 m <sup>2</sup> dükkân 4.750-TL/AY bedelle kiralıktır.	131,25	4.750	36,19	Emlak Ofisi 0 (554) 969 06 24

\*Depo ve asma katlar %25 oranında dikkate alınmıştır.

**Tablo. 9 KAP Hesabı**

Açıklama	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Kira Değeri, TL/AY	KAP
Yayla Mahallesinde 140 m <sup>2</sup> dükkân 1.000.000 TL bedelle satılık 3.500 TL bedelle kiralıktır.	725.000	3.250	5,54%
Tuzla Belediyesi karşısında 270 m <sup>2</sup> dükkân 2.500.000 TL bedelle satılık 12.000 TL bedelle kiralıktır.	2.125.000	11.500	6,50%
İstasyon Mahallesi'nde İstasyon Caddesi üzerinde, <b>20.000 TL/AY kira görüşmesi yapılan 15.000 TL teklif görmüş</b> 520 m <sup>2</sup> dükkân 2.550.000-TL bedelle satılıktır.	2.500.000	15.500	7,4%
<b>HESAPLANAN ORTALAMA KAPİTALİZASYON ORANI</b>			<b>6,40%</b>

**Tablo. 10 Satılık Konut Emsalleri:**

Site Adı	No	Kullanım Tertibi	Kat	Satışa Esas Alan. m <sup>2</sup>	Brüt Alan. m <sup>2</sup>	Değer, TL	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	İletişim
Çınarlı Bahçe	1	1+1	3	70	56	535.000	7642,86	Emlak Ofisi 0 (532) 366 07 23
Tuzla Port Life	2	3+1	1	135	115	696.000	5155,56	Emlak Ofisi 0 (532) 568 79 91
	3	2+1	Bahçe katı	140	90	570.000	4071,43	Emlak Ofisi 0 (532) 568 79 92
	4	5+1	5	220	200	1.060.000	4818,18	Emlak Ofisi 0 (535) 396 76 03
	5	3+1	2	135	125	705.000	5222,22	Emlak Ofisi 0 (542) 306 34 05
	6	3+1	2	145	125	696.000	4800,00	Emlak Ofisi (507) 648 47 83
	7	3+1	4	135	115	709.000	5251,85	Emlak Ofisi 0 (539) 639 83 25
	8	2+1	3	100	73	499.000	4990,00	Emlak Ofisi 0 (532) 611 58 05
	Tuzla Modern Park	9	1+1	Bahçe katı	96	65	390.000	4062,50
10		3+1	3	176	150	870.000	4943,18	Emlak Ofisi 0 (505) 050 37 76
11		3+1	1	138	120	675.000	4891,30	Emlak Ofisi 0 (536) 518 44 99
12		2+1	3	105	85	520.000	4952,38	Emlak Ofisi 0 (535) 929 32 83
Tuzla Cordella Sitesi	13	2+1	3	136	85	570.000	4191,18	Emlak Ofisi 0 (532) 407 69 39
	14	3+1	Bahçe Katı	130	110	760.000	5846,15	Emlak Ofisi 0 (532) 598 16 20
	15	2+1	Bahçe Katı	110	85	690.000	6272,73	Emlak Ofisi 0 (501) 911 60 76
	16	1+1	2	85	62	420.000	4941,18	Emlak Ofisi 0 (532) 430 62 39
	17	3+1	2	145	125	800.000	5517,24	Emlak Ofisi 0 (532) 578 93 22
	18	3+1	1	146	95	695.000	4760,27	Emlak Ofisi 0 (532) 407 69 39
	19	1+1	2	84	62	420.000	5000,00	Emlak Ofisi 0 (532) 407 69 39
	20	2+1	2	126	104	690.000	5476,19	Emlak Ofisi 0 (537) 671 18 44
Ambiyans Sitesi	21	5+1	5	372	246	1.455.000	3911,29	Emlak Ofisi 0 (542) 533 42 23
	22	2+1	2	140	80	850.000	6071,43	Emlak Ofisi 0 (533) 940 96 79
	23	3+1	5	274	165	1.420.000	5182,48	Emlak Ofisi 0 (532) 306 72 77
	24	3+1	5	231	140	1.190.000	5151,52	Emlak Ofisi 0 (530) 238 22 66
	25	3+1	5	266	141	1.250.000	4699,25	Emlak Ofisi 0 (533) 275 55 08
	26	2+1	5	190	102	850.000	4473,68	Emlak Ofisi 0 (530) 238 22 66
	27	3+1	5	275	165	1.420.000	5163,64	Emlak Ofisi 0 (532) 306 72 77
	28	3+1	5	273	165	1.360.000	4981,68	Emlak Ofisi 0 (535) 395 60 40
	29	3+1	5	273	165	1.340.000	4908,42	Emlak Ofisi 0 (532) 357 08 25
	30	1+1	2	102	55	470.000	4607,84	Emlak Ofisi 0 (530) 238 22 66
White Tuzla	31	4+1	6	258	150	1.200.000	4651,16	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	32	3+1	1	149	92	560.000	3758,39	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
	33	3+1	8	155	94	730.000	4709,68	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49



	34	3+1	6	156	95	660.000	4230,77	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	35	2+1	Bahçe katı	122	70	380.000	3114,75	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	36	3+1	Bahçe katı	162	101	560.000	3456,79	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	37	2+1	3	120	70	430.000	3583,33	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
	38	2+1	3	137	80	470.000	3430,66	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
	39	3+1	3	155	94	600.000	3870,97	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	40	3+1	2	155	94	580.000	3741,94	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	41	3+1	6	156	95	660.000	4230,77	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
	42	3+1	2	155	94	580.000	3741,94	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	43	2+1	1	137	80	430.000	3138,69	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	44	2+1	3	137	80	470.000	3430,66	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	45	2+1	3	130	78	470.000	3615,38	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	46	3+1	4	155	94	620.000	4000,00	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
	47	3+1	8	155	95	730.000	4709,68	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	48	2+1	5	137	80	520.000	3795,62	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	49	3+1	3	156	95	600.000	3846,15	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	50	2+1	2	137	80	450.000	3284,67	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	51	2+1	2	137	80	440.000	3211,68	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	52	3+1	6	156	95	660.000	4230,77	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	53	4+1	8	275	160	1.200.000	4363,64	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
	54	3+1	3	156	95	600.000	3846,15	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	55	2+1	1	122	70	380.000	3114,75	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	56	2+1	1	130	78	430.000	3307,69	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
	57	1+1	1	156	100	580.000	3717,95	Emlak Ofisi 0 (533) 419 46 48
	58	2+1	5	137	80	520.000	3795,62	Emlak Ofisi 0 (533) 728 04 70
	59	3+1	3	155	94	600.000	3870,97	Emlak Ofisi 0 (533) 414 06 49
Ats Trio Park	60	3+1	7	125	100	820.000	6560,00	Emlak Ofisi 0 (546) 443 02 44
	61	3+1	3	125	100	710.000	5680,00	Emlak Ofisi 0 (546) 443 02 44
	62	3+1	2	125	100	790.000	6320,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 75
	63	3+1	3	125	100	710.000	5680,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 76
	64	3+1	5	125	100	790.000	6320,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 77
	65	3+1	6	125	100	745.000	5960,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 78
	66	3+1	3	125	100	810.000	6480,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 79
	67	3+1	8	125	100	995.000	7960,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 80

	68	3+1	6	125	100	815.000	6520,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 81
	69	3+1	4	125	100	765.000	6120,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 82
	70	3+1	7	125	100	1.030.000	8240,00	Emlak Ofisi 0 (546) 443 02 44
	71	3+1	5	125	100	735.000	5880,00	Emlak Ofisi 0 (507) 643 02 76
	72	3+1	6	125	100	790.000	6320,00	Emlak Ofisi 0 (546) 443 02 44
	73	3+1	4	125	100	840.000	6720,00	Emlak Ofisi 0 (546) 443 02 44
	74	3+1	4	125	100	890.000	7120,00	Emlak Ofisi. (534) 884 93 37
Gold Life	75	3+1	giriş katı	145	130	650.000	4482,76	Emlak Ofisi 0 (532) 372 59 31
	76	2+1	5	115	100	650.000	5652,17	Emlak Ofisi 0 (532) 258 49 19
	77	5+1	6	240	200	1.300.000	5416,67	Emlak Ofisi 0 (532) 545 67 30
	78	2+1	Giriş katı	116	85	455.000	3922,41	Emlak Ofisi 0 (532) 585 72 51
	79	2+1	6	130	93	630.000	4846,15	Emlak Ofisi 0 (530) 887 47 43
	80	3+2	11	172	144	700.000	4069,77	Emlak Ofisi 0 (532) 585 72 51
	81	3,5+1	Bahçe katı	145	130	695.000	4793,10	Emlak Ofisi 0 (535) 929 32 83
	82	3+1	4	155	127	890.000	5741,94	Emlak Ofisi 0 (534) 884 93 37
	83	3+2	11	174	142	700.000	4022,99	Emlak Ofisi 0 (532) 585 72 51
	84	3+1	2	155	127	840.000	5419,35	Emlak Ofisi 0 (532) 545 67 30
	85	2+1	1	116	85	415.000	3577,59	Emlak Ofisi 0 (542) 774 98 18
	86	2+1	6	130	93	630.000	4846,15	Emlak Ofisi 0 (532) 778 97 34
	87	2+1	5	115	100	650.000	5652,17	Emlak Ofisi 0 (532) 258 49 19
	88	3+1	3	155	127	895.000	5774,19	Emlak Ofisi 0 (532) 545 67 30
	89	2+1	6	115	97	685.000	5956,52	Emlak Ofisi 0 (544) 548 37 42
	90	3+1	3	160	125	780.000	4875,00	Emlak Ofisi 0 (530) 228 53 64
	91	3,5+1	2	150	115	865.000	5766,67	Emlak Ofisi 0 (530) 887 47 43
92	3,5+1	3	145	130	950.000	6551,72	Emlak Ofisi 0 (532) 286 24 19	
93	3,5+1	4	155	125	899.000	5800,00	Emlak Ofisi 0 (532) 255 14 85	
94	5+1	6	240	200	1.350.000	5625,00	Emlak Ofisi 0 (546) 443 02 44	
95	3+1	Bahçe katı	145	115	750.000	5172,41	Emlak Ofisi 0 (532) 778 97 34	
Yayla Plus	96	1+1	1	70	50	350.000	5000,00	Emlak Ofisi 0 (532) 155 21 66
	97	3+1	4	135	100	925.000	6851,85	Emlak Ofisi 0 (532) 243 90 06
	98	1+1	1	75	53	345.000	4600,00	Emlak Ofisi 0 (532) 243 90 06
Tuzla Meridyen	99	1+1	giriş katı	80	70	350.000	4375,00	Emlak Ofisi 0 (544) 548 37 42
	100	3+1	4	140	120	550.000	3928,57	Emlak Ofisi 0 (544) 548 37 42
	101	1+1	giriş katı	85	75	290.000	3411,76	Emlak Ofisi 0 (535) 929 32 83

	102	4+1	5	180	150	735.000	4083,33	Emlak Ofisi 0 (543) 482 15 51
	103	3+2	5	200	190	620.000	3100,00	Emlak Ofisi 0 (544) 212 16 59
	104	1+1	3	90	70	325.000	3611,11	Emlak Ofisi 0 (532) 382 14 78
	105	1+1	giriş katı	85	75	275.000	3235,29	Emlak Ofisi
	106	4+2	5	220	200	729.000	3313,64	Emlak Ofisi 0 (507) 880 01 79
	107	2+1	4	100	70	340.000	3400,00	Emlak Ofisi 0 (532) 447 57 06
Gelecek Realist	108	1+1	5	62	53	370.000	5967,74	Vakıfbank 0 (216) 724 29 62
	109	2+1	1	101	70	345.000	3415,84	Emlak Ofisi 0 (546) 443 02 44
	110	2+1	1	101	70	340.000	3366,34	Emlak Ofisi 0 (534) 987 16 16
	111	2+1	3	100	70	355.000	3550,00	Emlak Ofisi 0 (535) 366 65 65
	112	2+1	1	101	70	350.000	3465,35	Emlak Ofisi 0 (541) 922 27 70
	113	2+1	3	101	70	360.000	3564,36	Emlak Ofisi 0 (541) 922 27 70
	114	1+1	4	80	50	295.000	3687,50	Emlak Ofisi 0 (541) 922 27 70
	115	2+1	4	101	70	380.000	3762,38	Emlak Ofisi 0 (541) 922 27 70
	116	2+1	4	101	70	340.000	3366,34	Emlak Ofisi 0 (541) 922 27 71
	117	2+1	2	101	70	360.000	3564,36	Emlak Ofisi 0 (551) 215 79 81
	118	2+1	1	101	70	340.000	3366,34	Emlak Ofisi 0 (534) 987 16 16
	119	2+1	4	110	90	430.000	3909,09	Emlak Ofisi 0 (532) 447 57 06
Devri Tuzla	120	2+1	2	95	85	425.000	4473,68	Emlak Ofisi 0 (507) 648 47 83
	121	2+1	1	95	85	385.000	4052,63	Emlak Ofisi. 0 (532) 568 79 91
	122	2+1	Bahçe katı	70	60	325.000	4642,86	Emlak Ofisi 0 (538) 893 24 83

### 7.3.1.1. 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 uyum sağlamadığı 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 yakın konumdaki arsaların birim satış değerlerinin 3.000-4.500.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği görülmüştür. Emlak yetkilileri görüşleri ve yaptığımız gözlemler 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/m<sup>2</sup>** 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.

**Tablo. 11 Arsa Emsalleri Düzeltme tablosu**

No	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Pazarlık	İmar Durumu	Alan, m <sup>2</sup>	Konum	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m <sup>2</sup>
2	7.000	31.500.000	4.500	-15%	0%	-10%	-5%	3.150
3	8.312	41.000.000	4.933	-20%	0%	-10%	-5%	3.206
4	26.192	81.299.285	3.104	-5%	0%	0%	10%	3.259
5	10.053	3.800	3.800	0%	0%	-10%	-10%	3.040
6	720	3.900.000	5.417	-15%	20%	-20%	-25%	3.250
7	7.464	75.000.000	10.048	-25%	-25%	-10%	-10%	3.014
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )								3.153

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **3.150 -TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri takdir edilmiş olup takdir edilen toplam değer aşağıda sunulmuştur.

**Tablo. 12 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Satış Değeri**

Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
53.459,93	3.150	168.398.780

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa birim satış fiyatı bazında analiz sonucu konu taşınmazın satış değeri **168.398.780-TL** takdir edilmiştir.

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

**Tablo. 13 Konut Nitelikli Taşınmazların Düzeltme Tablosu**

Site	Ortalama Satış, TL/m <sup>2</sup>	Ortalama Kira, TL/Ay/m <sup>2</sup>	Pazarlık	Konum	Proje Niteliği	Prestij (Marka Değeri)	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>
Çınarlı Bahçe	7643	27	-10%	-20%	10%	0%	6114
Tuzla Port Life	4901		-5%	-15%	5%	20%	5146
Tuzla Modern Park	4712	19	-5%	-15%	10%	25%	5419
Tuzla Cordella Sitesi	5251	21	-15%	-15%	10%	25%	5513
Ambiyans Sitesi	4915		-5%	-5%	5%	25%	5898
White Tuzla	3786		-5%	-5%	5%	25%	4543
Ats Trio Park	6525		-15%	-20%	5%	25%	6199
Gold Life	5141	21	-10%	-5%	5%	25%	5912
Yayla Plus	5484		-15%	-10%	5%	25%	5758
Tuzla Meridyen	3607		-5%	-5%	5%	25%	4328
Gelecek Realist	3749		-5%	-5%	5%	25%	4499
Devri Tuzla	4.390		-5%	-5%	5%	25%	5268
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>							5383

**Tablo. 14 Dükkan Nitelikli Taşınmazların Düzeltme Tablosu**

Açıklama	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	Konum	Reklam Kabiliyeti	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>
Yakın Konum Emsal Ticari Üniteler	7.088	7.088	7.088	7.088	7.088
Düzeltilmiş Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>					7.000
Yakın Konum Emsal Ticari Üniteler	32	32	32	32	32
Düzeltilmiş Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>					32

Sonuç olarak konut nitelikli taşınmazlar için birim satış değeri **5.400-TL/m<sup>2</sup>**, dükkan nitelikli taşınmazlar için **7.000-TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu parsel üzerinde bulunan güvenlik binası ile prefarik yapı fonksiyonel olarak faydalı ömrünü tamamlamış olup değerlemede 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. 15 Nakit Akımları Analizi ile Hesaplanan Arsa Değeri (6408 Parsel)**

6408 PARSEL						
Arsa Alanı	53.459,93					
Toplam Satılabilir Alan	128.774					
İşyeri Satılabilir Alanı	2.570					
Konut Satılabilir Alanı	126.204					
Enflasyon Oranı	2,0%					
Gelirler		1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL
Ofis / İşyeri Birim Satış Değeri, USD	890	908	926	944	963	
Ofis Satış Hızı	0%	0%	0%	0%	100%	
Toplam Ofis Gelirleri, USD	0	0	0	0	2.475.789	
Konut Birim Satış Değeri, USD	685	702	737	774	813	
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	4.322.498	35.444.486	27.912.533	21.981.120	2.564.464	
Toplam Proje Gelirleri, USD	4.322.498	35.444.486	27.912.533	21.981.120	5.040.253	
İndirgeme Oranı	12,75%	1,13	1,27	1,43	1,62	1,82
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, USD		3.833.701	27.881.465	19.473.750	13.601.400	2.766.111
Net Bugünkü Satış Hasılat Değeri, USD	67.556.428					
Arsa Payı Değeri, USD	35%	23.644.750 USD				
Arsa Payı Değeri, TL		185.923.395 ₺				

Nakit/Gelir Akımları Analizi Yöntemi ile arsa değeri; **23.644.750.-USD (185.923.395.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

#### 7.3.3.2.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile 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 <sup>2</sup> ) |
|---|------------------------------------|
| Toplam Konut Alanı (m <sup>2</sup> )      | 126.204,33                         |
| Toplam Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )    | 2.569,94                           |
| Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 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 alınmış, iskonto oranı ise aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

2025	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	4,59
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,79
C (Diğer Riskler)	3,89
RE (İndirgeme Oranı)	12,75%
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	12,75%

RF = 2025 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.  
RM-RF= S&P 500' de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.  
B = Damodaran verileri dikkate alınmıştır.  
C = Ülke risk puanı eklenmiştir. (Damodaran verisidir.)

6408 PARSEL						
Arsa Alanı	53.459,93					
Toplam Satılabilir Alan	128.774					
İşyeri Satılabilir Alanı	2.570					
Konut Satılabilir Alanı	126.204					
Enflasyon Oranı	2,0%					
<b>Gelirler</b>	<b>1.YIL</b>	<b>2.YIL</b>	<b>3.YIL</b>	<b>4.YIL</b>	<b>5.YIL</b>	
Ofis / İşyeri Birim Satış Değeri, USD	890	908	926	944	963	
Ofis Satış Hızı	0%	0%	0%	0%	100%	
Toplam Ofis Gelirleri, USD	0	0	0	0	2.475.789	
Konut Birim Satış Değeri, USD	685	702	737	774	813	
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	4.322.498	35.444.486	27.912.533	21.981.120	2.564.464	
<b>Toplam Proje Gelirleri, USD</b>	<b>4.322.498</b>	<b>35.444.486</b>	<b>27.912.533</b>	<b>21.981.120</b>	<b>5.040.253</b>	
İndirgeme Oranı	12,75%	1,13	1,27	1,43	1,62	1,82
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, USD	3.833.701	27.881.465	19.473.750	13.601.400	2.766.111	
Net Bugünkü Satış Hasılat Değeri, USD	67.556.428					
Arsa Payı Değeri, USD	100%	67.556.428 USD				
Arsa Payı Değeri, TL		531.209.701 ₺				

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin tamamlanmış olması durumunda bugünkü değeri **531.209.701 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. 16 Uyumlaştırılmış Arsa Değerleri**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA	GELİR YAKLAŞIMI	UYUMLAŞTIRMA
168.398.779,50	185.923.395	185.000.000

### 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 Gereklere 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 Gereklere 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 aynı hak tesis" 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 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 takdirini 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	YÜZÖLÇÜM, M <sup>2</sup>	BİRİM DEĞER, TL/M <sup>2</sup>	K.D.V. HARIÇ PAZAR DEĞERİ, TL	K.D.V. DAHİL PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 Parsel	53.459,93	3.461	<b>185.000.000</b>	<b>218.300.000</b>

\*07.12.2020Tarihli T.C.M.B. Efektif Satış Döviz Kuru 1 USD = 7,8632 TL olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6408 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Pazar değeri K.D.V. Hariç **185.000.000.-TL (Yüzseksenbeşmilyon Türklirası)** K.D.V dahil Pazar değeri **218.300.000.-TL (İkiyüzonsekizmilyonüçyüzbin Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Sevgi TUNA**

**Mimar**

SPK LİSANS NO: 408629

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Başaran ÜNLÜ**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 403857

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**

**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI