

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ'NDEKİ ÇINARLIBAHÇE KONUTLARI MARKET BLOK (7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	22.10.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	12.12.2018
RAPOR TARİHİ	13.12.2018
RAPOR NO	ISGY-1810039
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ ÇINARLI BAHÇE KONUTLARI PROJESİNDE MARKET BLOKTA YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	İSTASYON MAHALLESİ HATBOYU CADDESİ NO:124-1 TUZLA/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Tapu Belgeleri
- Ek 5 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000 .-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Tuzla İlçesi 1329 nolu parselde Market Bloğundaki 7 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 13.12.2018 tarih, ISGY-1810039 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur BÜYÜK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1611003	ISGY-1710002	
Rapor Tarihi	27.12.2016	27.12.2017	
Rapor Konusu	7 Adet Bağımsız Bölüm	7 Adet Bağımsız Bölüm	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK - Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.600.000	2.600.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1329 PARSEL

İli : İSTANBUL
 İlçesi : Tuzla
 Bucağı :
 Mahallesi : Merkez
 Köyü :
 Sokağı :
 Mevkii : Kanlı Mandıra
 Pafta No : 20
 Ada No :
 Parsel No : 1329
 Alanı : 40.983,24 m²
 Vasfı : 7 Blok Apartman, 1 Blok Kreş Ve Çocuk Yuvası,
 1 Blok Dükkanlar Binası Ve Arsası
 Sınırı : Planındadır
 Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
 Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 Blok No : Market
 Yevmiye No : 11317
 Tapu Tarihi : 17.09.2012

Parsel No	Blok No	B.BI No	Kat	Arsa Payı		Niteliği	Malik	Cilt No	Sayfa No	
1329	MARKET	1	ZEMİN	86	/	90014	DÜKKAN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	193	18998
1329	MARKET	2	ZEMİN	94	/	90014	DÜKKAN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	193	18999
1329	MARKET	3	ZEMİN	86	/	90014	DÜKKAN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	193	19000
1329	MARKET	4	1	86	/	90014	DÜKKAN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	193	19001
1329	MARKET	5	1	86	/	90014	DÜKKAN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	193	19002
1329	MARKET	6	1	86	/	90014	DÜKKAN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	193	19003
1329	MARKET	7	ZEMİN VE 1	1.022	/	90014	DÜKKAN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	193	19004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden 15.10.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

* 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 133,66m² lik kısımda 99 yıllığı 1. KR bedelle kira şerhi) (24.04.2013 tarih, 6130 yevmiye)

(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar Hanesi:

* Yönetim Planı: (17.09.2012 tarih, 11317 yevmiye)

* Yönetim Planı Değişikliği: (21.08.2013 tarih, 12540 yevmiye)

* Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (08.04.2014 tarih, 5319 yevmiye)

* Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (03.09.2014 tarih, 12935 yevmiye)

(İlgili beyanlar, taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yönetim planına ilişkin ve kat mülkiyetine geçişe yönelik belirtilmiş beyanlar olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 17.10.2018 tarih ve E.38957 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul, 15.10.2012 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Camii Mahalleleri 2. Etap Uygulama İmar Planına göre; 20 pafta 0 ada 1329 parsel planında "Emsal:1.75, Hmax:6 kat yapılanma şartlarında "Hizmet Dönüşüm Alanında" alanında kalmaktadır.

- 1) Bu alan içerisinde perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, alışveriş ve eğlence merkezleri, teknik vb. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.
- 2) Bu alanlarda planın getirdiği yapılanma şartlarını aşmamak koşulu ile ticaret ve hizmet fonksiyonu yer alabileceği gibi konut fonksiyonu da yer alabilir.
- 3) Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup Maks: KAKS:1.50 ve 5 Kat olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000m² imar parseli oluşturulması durumunda; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılaşma şartları Maks KAKS:1.75 ve 6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.
- 4) Hizmet Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydı ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 22.07.2011 tarihli;Market blok için 508/11 sayılı yeni yapı ruhsatı, 27.10.2011 tarih 740/11 sayılı Market blok için müteahhit değişikliği-şantiye şefi değişikliği nedeni ile yenileme ruhsatı, 18.07.2013 tarih 388/13 sayılı şantiye şefi değişikliği nedeni ile yapı ruhsatları bulunmaktadır.

* 11.07.2014 tarih 175/14 sayılı Market blok için yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

*Market bloğu için (A-B-C-Market ve Kreş için hazırlanmış proje) 08.08.2012 tarih 11/266 sayılı onaylı mimari projesi Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
22.07.2011	508/11	Market	Tuzla Belediyesi- Yeni Yapı	756,76 m ²	III A
27.10.2011	740/11	Market	Tuzla Belediyesi- Diğer (müteahhit değişikliği-şantiye şefi değişikliği)	756,76 m ²	III A
18.07.2013	388/13	Market	Tuzla Belediyesi- Diğer (şantiye şefi değişikliği)	756,76 m ²	III A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
11.07.2014	175/14	Market	Tuzla Belediyesi- Yapı kullanma izni	756,76 m ²	III A

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan İş GYO üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; "7 Blok Apartman, 1 Blok Kreş ve Çocuk Yuvası, 1 Blok Dükkanlar Binası ve Arsası" olarak cins tashihi yapıpı yasal süreci tamamlanmıştır. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası dijital ortamda incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları cins tashihleri yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

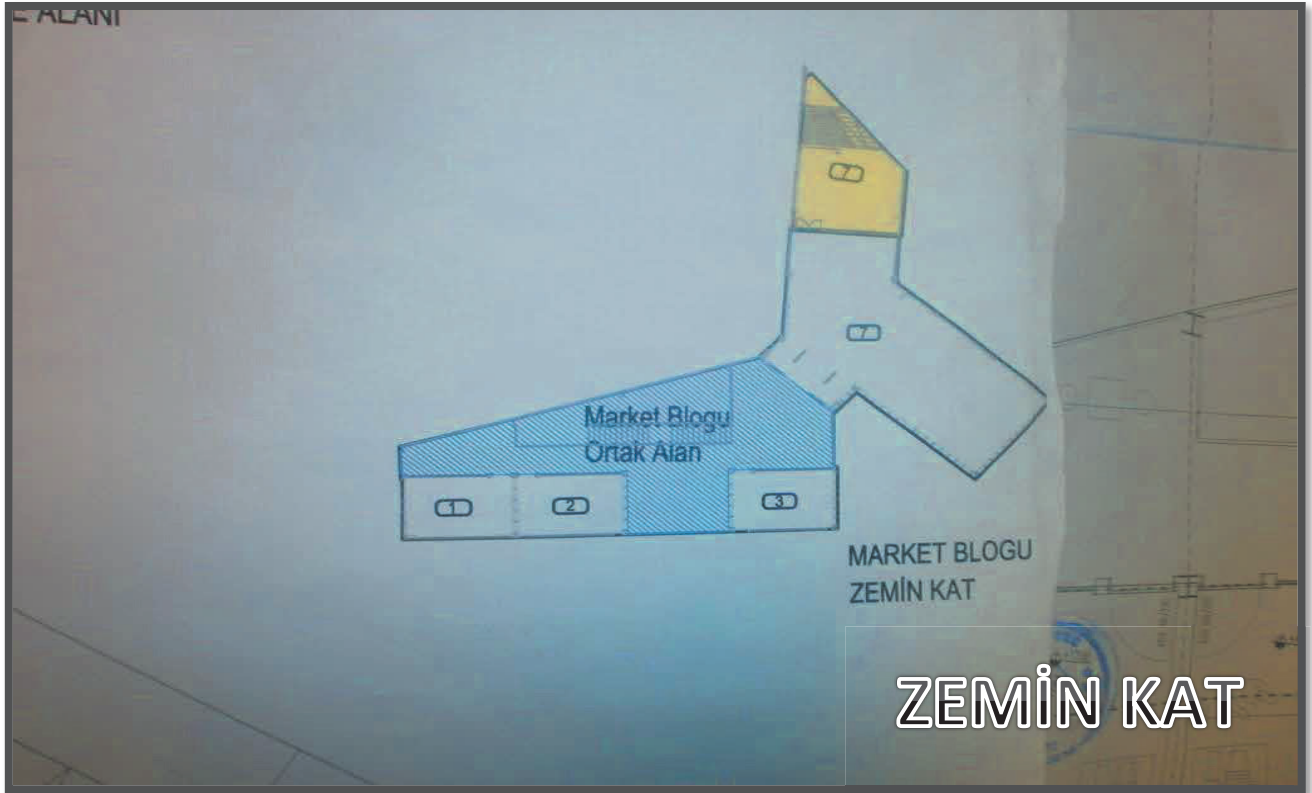
Yapı denetimi hizmeti, Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
(Teknik Hizmet Yapı Denetim Limited Şirketi adres bilgisi: Şifa Mah. Şekerpınar Cad. Neşe Sok.
No: 1/1 Tuzla/İST)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, 1329 parsel sayılı, kat mülkiyeti kurulmuş ve “Çınarlı Bahçe” olarak isimlendirilmiş sitede, parselin güneydoğu köşesinde yer alan Market Blok'u içinde yer almaktadırlar. Market Blok, zemin+ normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Zemin katta; 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 7 bağımsız bölüm numaralı markete ait bölümler, 1.normal katta; 4, 5, 6 numaralı dükkanlar ve , 7 bağımsız bölüm numaralı markete ait bölümler olmak üzere toplamda 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Blok girişi, Hatboyu caddesi üzerinde, site girişi tarafında yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı kullanım alanı 430 m², ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 756,76 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Market Blok girişi, site girişinin sağında yer almaktadır. 7 bağımsız bölüm numaralı marketin normal katı Hatboyu Caddesi'ne cepheli olup, cadde üzerinden girişi bulunmaktadır. Blok, çelik konstrüksiyon yapıda inşa edilmiştir. Dış cephesi ahşap kaplamadır.



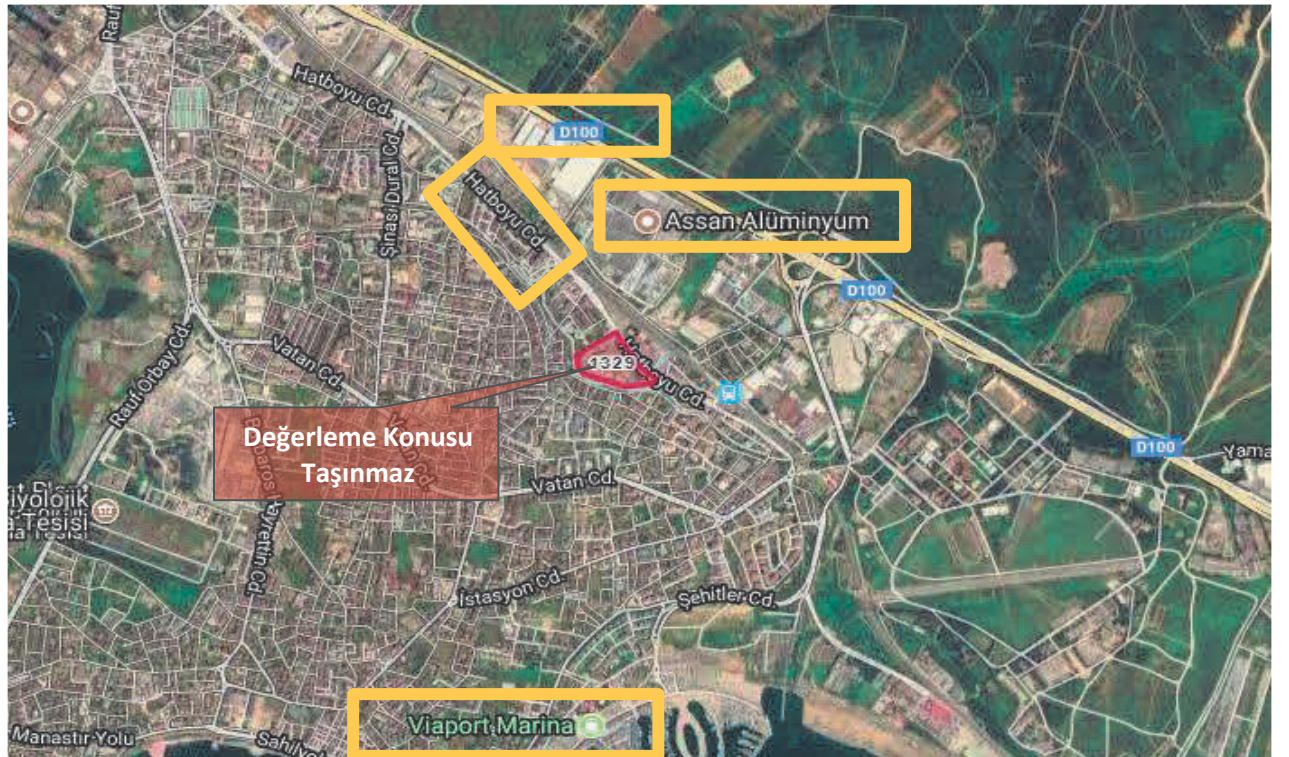


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar; İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi, Çınarlı Bahçe Sitesi, No:124-1 Tuzla/İstanbul adresinde yer almaktadır. Bölge konut fonksiyonlu olarak yapılaşmış olup, son yıllarda hızla geliştiği gözlenmiştir. Şehir Koleji ve Hacıoğulları Hilmi Sonay İlkokulu karşısında yer almaktadır. D-100 Karayolu, Tuzla Tren İstasyonu, Assan Alüminyum, Şişecam Genel Merkezi, Tuzla Belediyesi ve Kaymakamlık yakın mesafededir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar D-100 KArayolu'na yakın mesafededir. Özel araçlarla ulaşımı oldukça kolaydır. Hatboyu caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarının yanısıra, Tuzla Marmaray İstasyonuna yakın konumu, toplu taşıma araçlarıyla ulaşımında avantaj sağlamaktadır. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi 1329 parsel sayılı, 40.983,24 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan (7 blok apartman, 1 blok kreş ve çocuk yuvası, 1 blok dükkanlar binası ve arsası olarak tescilli) "Çınarlı Bahçe Projesi" içerisinde yer almaktadır.

Çınarlı Bahçe Projesi; toplam 90.014,39 m² inşaat alanlı olup, proje kapsamında 7 adet blok, 476 adet konut, kreş alanı, market binasından oluşmaktadır. Projede güvenlik, otopark alanları, spor tesisi, çocuk oyun alanları, açık/kapalı yüzme havuzları, yürüyüş alanları gibi donatılar yer almaktadır. Bölgenin bilinen nitelikli sitelerindendir.

Market Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı :	Çelik Konstrüksüyon
Yapı Nizamı :	Ayrık
Yapı Sınıfı :	3.A
Kullanım Amacı :	Dükkan
Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Klima
Kanalizasyon :	Şebeke
Su Deposu :	Mevcut
Hidrofor :	Mevcut
Asansör :	-
Jeneratör :	-
Intercom Tesis :	-
Yangın Tesisatı :	-
Çatı Tipi :	Çelik
Dış Cephe :	Ahşap dekor giydirme
Park Yeri :	Açık
Güvenlik :	Mevcut
Manzarası :	Yok
Cephesi :	Blok içi
Deprem Bölgesi :	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Zemin katta; 1, 2, 3 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 7 bağımsız bölüm numaralı markete ait bölümleri, 1.normal katta; 4, 5, 6 numaralı dükkanlar ve 7 bağımsız bölüm numaralı markete ait bölümler yer almaktadır. 5 numaralı bağımsız bölümde zeminler şap betondur. Diğer bağımsız bölümler kiracıları tarafından dekore edilmişlerdir. Dükkan cepheleri alüminyum doğramadır. Merdiven ve ortak alanlar seramik, merdiven korkulukları demir profildir. 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler birleştirilerek kuaför olarak kullanılmaktadır. 3 ve 5 numaralı bağımsız bölümler boş durumdadır. 4 numaralı bağımsız bölümde halen tabela ve malzemeler bulunmakla birlikte boş olduğu bilgisi edinilmiştir. 6 numaralı bağımsız bölüm kiracısı tarafından kafe olarak, 7 numaralı bağımsız bölüm kiracısı tarafından market olarak kullanılmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır.

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

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

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e, ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yoktur. Tuzla'da bulunan demiryolu Marmaray çalışmaları kapsamında yenileme olduğundan 2018'e kadar hizmet vermeyecektir.

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 yayınlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 252.923 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * D-100 Karayolu ve Marmaray Tuzla İstasyonuna yakın konumu nedeniyle ulaşım oldukça kolaydır.
- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Sosyal donatılara sahip nitelikli bir sitede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezlerine uzak konumdadırlar.
- * Taşınmazınların, konum ve nitelik itibariyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
- * 7 numaralı bağımsız bölüm dışında diğer değerleme konusu taşınmazların caddeden görünürlüğü bulunmamaktadır.
- * Gayrimenkul sektöründe durgunluk yaşanmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Concept Gayrimenkul

Tel 0216 494 09 00

İstasyon Caddesi üzerinde yer alan 100m² zemin +60m² depo olmak üzere 160m² alanlı dükkan 750.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz için 3.000 TL kira bedeli istenmektedir. Taşınmazın 650.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	160 .-M ²	650.000 .-TL	4.063 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	3.000 .-TL	19 .-TL/M ²

c

2 Ada Emlak

Tel 0216 446 49 71

Hatboyu Caddesi üzerinde yer alan 100m² zemin +40m² depo olmak üzere 140m² alanlı dükkan 850.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira değerinin 3.500 ila 4.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	140 .-M ²	850.000 .-TL	6.071 .-TL/M ²
KİRALIK	140 .-M ²	3.700 .-TL	26 .-TL/M ²

3 Efedden Emlak

Tel 0216 447 54 99

Hatboyu Caddesi üzerinde, Belediye Binası karşısında iş merkezinin 3.katından yer alan 60m² alanlı ofis 2000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın satış bedelinin 325.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	60 .-M ²	325.000 .-TL	5.417 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	2.000 .-TL	33 .-TL/M ²

4 Efedden Emlak

Tel 0216 447 54 99

Hatboyu Caddesi üzerinde, Belediye Binası karşısında iş merkezinin 1.katında yer alan 55m² alanlı ofis 280.000 TL bedelle 3 ay önce satılmıştır. Taşınmazın nakit karşılığı satışının yapıldığı bilgisi şifahen alınmıştır.

SATILIK	55 .-M ²	280.000 .-TL	5.091 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

c

5 Ada Emlak

Tel 0216 446 49 71

Hatboyu Caddesi üzerinde yer alan 35m² zemin +25m² depo olmak üzere 60m² alanlı dükkan 400.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	400.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6 Eskidji Gayrimenkul

Tel 0216 447 2929

İstasyon Caddesi üzerinde yer alan 197m² zemin +59m² depo olmak üzere 250m² alanlı dükkan 925.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	925.000 .-TL	3.700 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Remax Joy

Tel 0216 482 42 42

Hatboyu Caddesi'nde Prestij Nova projesinde yer alan 197m² zemin +58m² depo olmak üzere 255m alanlı dükkan 2.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	255 .-M ²	2.600.000 .-TL	10.196 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

8 Gri Gayrimenkul

Tel 0216 447 00 25

Kazım Karabekir Caddesi üzerinde yer alan 52m² alanlı dükkan 470.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	52 .-M ²	470.000 .-TL	9.038 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9 Remax Beta

Tel 0216 455 11 88

Yayla mahallesinde Vatan Caddesi üzerinde yer alan 140 m² alanlı dükkan 3.900.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	140 .-M ²	3.900 .-TL	28 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

10 Eskidji Gayrimenkul

Tel 0216 447 2929

İstasyon Caddesi üzerinde yer alan 100 m² alanlı, ofis olarak da kullanılabilecek yüksek giriş dükkan 2.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	2.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

11 Çağdaş Emlak

Tel 0216 395 28 27

İstasyon Caddesi'nde yer alan 50m² zemin +20m² asma kat, 30m² depo olmak üzere 100m² alanlı dükkan 3.500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	3.500 .-TL	35 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI		400.000	2.600.000	470.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	25	60	255	52
BİRİM M ² DEĞERİ		6.667	10.196	9.038
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK	BÜYÜK
		20%	35%	20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		-10%	-10%	-10%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-10%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.000	5.000	9.207	6.779

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (9)	EMSAL (10)	EMSAL (11)
KİRA FİYATI		3.900	2.000	3.500
KİRA TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	25	140	100	100
BİRİM M ² DEĞERİ		28	20	35
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK
		40%	35%	35%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		eski bina	eski bina	eski bina
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		40%	35%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	38	39	27	47

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan 1-2-3-4-5-6 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, baz alınan bağımsız bölümün özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu 1-2-3-4-5-6 bağımsız bölüm nolu taşınmazların birim m² değeri olarak 7.000.-TL, kira birim m² değeri olarak ise 38.-TL takdir edilmiştir. Market nitelikli 7 nolu bağımsız bölüm için emsal yöntemi kullanılırken diğer bağımsız bölümlerle karşılaştırma yapılarak değerlendirilmiştir. 7 nolu bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlere göre alanının daha büyük olması, market olarak kullanımına uygun olması ve bazı kurumsal marketlerin sabit kira dışında cirodan pay oranına göre kira değerini belirleyebilmesi gibi nedenlere bağlı olarak bu bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlere göre m² birim değerinin daha düşük olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu yöntem ile 7 adet taşınmaz toplam 2.600.000.-TL takdir edilmiştir. Aşağıdaki listede Pazar Yaklaşımına göre değerlendirilmesi yapılan her bir bağımsız bölümün ayrı değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
	1329	MARKET	01	ZEMİN	25,00	DÜKKAN	7.000	175.000,00	206.500,00
	1329	MARKET	02	ZEMİN	25,00	DÜKKAN	7.000	175.000,00	206.500,00
	1329	MARKET	03	ZEMİN	25,00	DÜKKAN	7.000	175.000,00	206.500,00
	1329	MARKET	04	1	25,00	DÜKKAN	7.000	175.000,00	206.500,00
	1329	MARKET	05	1	25,00	DÜKKAN	7.000	175.000,00	206.500,00
	1329	MARKET	06	1	25,00	DÜKKAN	7.000	175.000,00	206.500,00
	1329	MARKET	07	ZEMİN VE 1	280,00	MARKET	5.536	1.550.000,00	1.829.000,00
					430,00			2.600.000,00	3.068.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,22 - %7,38 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	160	3.000	36.000	650.000	5,54%
Emsal 2	140	3.700	44.400	850.000	5,22%
Emsal 3	60	2.000	24.000	325.000	7,38%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 7 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 14.100.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 169.200.-TL/yıl olarak hesaplanmaktadır.

Blok	B.B.	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(.-TL)
MARKET	1	1. BODRUM	DÜKKAN	25,00	38,00	950,00	11.400,00	6,0%	190.000,00
MARKET	2	1. BODRUM	DÜKKAN	25,00	38,00	950,00	11.400,00	6,0%	190.000,00
MARKET	3	1. BODRUM	DÜKKAN	25,00	38,00	950,00	11.400,00	6,0%	190.000,00
MARKET	4	1. BODRUM	DÜKKAN	25,00	38,00	950,00	11.400,00	6,0%	190.000,00
MARKET	5	1. BODRUM	DÜKKAN	25,00	38,00	950,00	11.400,00	6,0%	190.000,00
MARKET	6	1. BODRUM	DÜKKAN	25,00	38,00	950,00	11.400,00	6,0%	190.000,00
MARKET	7	1. NORMAL KAT	MARKET	280,00	30,00	8.400,00	100.800,00	6,0%	1.680.000,00
				430,00		14.100,00	169.200,00		2.820.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.600.000
------------------------------------	-----------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.820.000
------------------------------------	-----------

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 7 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Dükkan nitelikli taşınmazların aylık kira birim m² değerlerinin konum, cephe, büyüklük ve kullanım niteliği gibi özelliklere bağlı olarak 20.-TL/m² ila 45.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	430,00	14.100	169.200

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

13.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

2.600.000 .-TL

(İki Milyon Altı Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.068.000 .-TL

Sigorta değeri için;

344.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

7 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
2.600.000	483.901	427.885	3.068.000

1 USD = 5,3730 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,0764 .-TL 12.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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