

**MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
A.Ş.**



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

Tarih: 29.01.2015

R. No: 2015REV39

**MUTLU YATIRIM PROJE
VE GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME A.Ş.**

**KARTAL'DA 12 ADET
PARSEL**

KARTAL / İSTANBUL

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için 29.01.2015 tarihinde 2015REV39 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”
Sertifika No: FS 509685

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, Meşeli Ayazma mevkii, Sanayi Caddesi ve Namık Kemal Caddesi, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Tesisleri, Kartal / İSTANBUL.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Üzerinde birer adet bina bulunan 2 adet ve boş durumda 10 adet olmak üzere toplam 12 adet parsel.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

İMAR DURUMU

Gayrimenkullere ait imar durumu bilgileri, raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

TAŞINMAZLARIN 29.01.2015 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

152.630.000.-TL

(Yüzelliikimilyonaltıyüzotuzbin.-Türk Lirası)

64.500.000.-USD

(Altmışdörtmilyonbeşyüzbin.-AmerikanDoları)

TAŞINMAZLARIN 29.01.2015 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

180.103.400.-TL

(Yüzseksenmilyonyüzüçbindörtüç.-TürkLirası)

76.110.000.-USD

(Yetmişaltımilyonyüzonbin.-AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,3664.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Hüsniye BOZTUNÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 İstanbul İli	14
3.2.2 Kartal İlçesi	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	18
4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	19
BÖLÜM 5	21
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	21
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	21
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	23
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	24
BÖLÜM 6	26
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	26
BÖLÜM 7	28
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	28
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	28
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	28
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	31
BÖLÜM 8	33
SONUÇ	33
BÖLÜM 9	35
EKLER	35

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 25.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.01.2015 tarihinde, 2015REV39 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor aşağıda mülkiyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 29.01.2015 tarihli toplam piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	-
Köyü	:	-
Mahallesi	:	Çavuşoğlu
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Meşeli Ayazma
Pafta No	:	177
Ada No	:	2370
Malik-Hisse	:	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (Tam Hisse)
Parsel No	Vasfı No	Yüzölçümü
763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19
350	Arsa	322,68
612	Tarla	2.180,00
727	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00
623	Arsa	428,00
624	Arsa	441,00
625	Arsa	441,00
626	Arsa	446,00
627	Arsa	449,00
628	Arsa	449,00
672	Arsa	39.263,61
638	Arsa	20.981,64

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ ve değerlendirme uzmanı Simge SEVİN AKSAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.01.2015 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.01.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.01.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 25.12.2014 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda arsa üzerinde bulunan binalar kapsam dışı tutulmuştur.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	13.03.2012	13.03.2012	31.01.2014
Rapor Numarası	2012REV_166	2012REV_1051	2014REV_32
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN - Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN - Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN - Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	157.780.000	162.030.000	146.140.000

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Yolu Cad., No:60, 34959 Tuzla/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

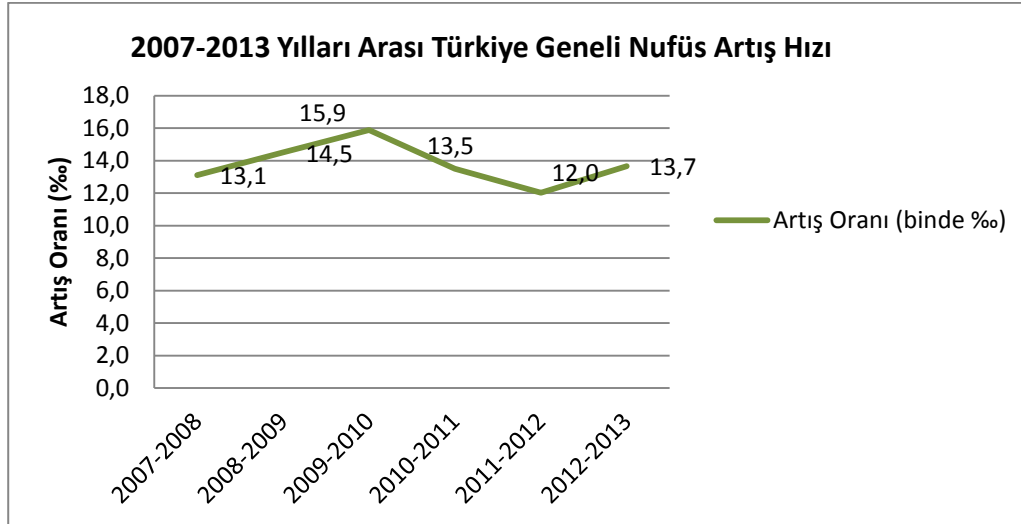
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2013 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.040.487 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (38.473.360 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.194.504 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504

Aşağıdaki grafikte 2007-2013 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2011 yılında binde 13,5 iken 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş; 2013 yılında ise binde 13,7’ye yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

2013 yılında, Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5'i (14.160.467 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 75.620'tür.

Ülkemizde 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.160.467
Ankara	5.045.083
İzmir	4.061.074
Bursa	2.740.970
Adana	2.149.260

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2015REV39

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ülke genelinde 6 bin 753 hektar alan riskli ilan edilmiştir. Bu alanların mevcut yapı stoğuna bakıldığında 367.522 bağımsız bölümden (konut ve işyeri) ve bu birimlerin yer aldığı toplam 162.422 binadan oluştuğu görülmektedir. Yıl içinde 200.000 birimin dönüşüm hedefi yakalanırken, 2014 sonuna kadar 400.000 bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlanması hedeflenmektedir.

2013 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

- 2013 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %7,40, ÜFE'de ise %6,97 olarak gerçekleşmiştir.
- 2013 yılı cari işlemler açığı ise bir önceki yıla göre 16 milyar 507 milyon dolar artarak 65 milyar 4 milyon dolara ulaşmıştır.
- 2013 yılı işsizlik oranı %9,7; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Mayıs 2013'de bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır, Kasım 2013'te de aynı dereceyi vererek görünümünü durağan olarak korumuştur.

2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen yerel seçimler ve 2014 yılı 3. çeyreğinde gerçekleşen Cumhurbaşkanlığı seçimi iç ve dış piyasalarda, hükümete güvenoyu olarak yorumlanmıştır. 2015 yılında yapılması muhtemel genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB'nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansıdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan ve etkileri hissedilmeye devam eden, Kentsel Dönüşümün kapısını açan 6306 Sayılı yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe bu anlamda bir hareketlenmenin yaşandığı görülmektedir.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin en yüksek nüfuslu, ekonomik ve kültürel açıdan önemli şehridir. Şehir, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuştur. İstanbul kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup; kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Dünyadaki en kalabalık metropollerden biri olarak gösterilen İstanbul'un, 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Kadıköy, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. İstanbul'a gelen yabancı turist sayısına bakıldığında, 2012 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %29'unu oluşturduğu (9.381.670 kişi) görülmektedir.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

3.2.2 Kartal İlçesi



Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ilçeleri ve Samandıra beldesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2013 yılı nüfusu, 447.110 kişidir. İstanbul'un en yüksek tepesi olan 537 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

Kartal, zaman içinde birkaç kez coğrafi bölünmelere sahne olmuş, 1987 yılına kadar doğuda Gebze'den başlayıp batıda Bostancı sınırına kadar uzanan geniş bir alana sahipken; 1987 yılında önce Pendik, 1992'de ise Maltepe ve Sultanbeyli adlarıyla yeni ilçelerin kurulmasıyla bugünkü sınırlarına düşürülmüştür. Kartal'ın nüfus artışı, ilçe ekonomisinin tarım, hayvancılık ve balıkçılıktan sanayileşmeye geçmesi üzerine yaşanmıştır.

Kartal'da ulaşım, deniz, kara ve demiryolu ile sağlanmaktadır. Pendik-Kurtköy'de yer alan Sabiha Gökçen Havaalanı'na yaklaşık 20 dakika uzaklıkta bulunan Kartal'dan, Yalova'ya deniz otobüsü ve yolcu vapuru ile ulaşım sağlandığı gibi, ilçeden geçen D100 Karayolu ilçeyi Anadolu'ya bağlar. Kadıköy'den Pendik'e kadar uzanan Bağdat Caddesi ilçede önemli bir yer tutmaktadır.

Kartal'ın tarımdan sanayileşmeye geçmesinde ciddi bir planlama ve politika oluşturulmadığından gecekondular, konut, ulaşım, altyapı, sağlık ve çevre kirliliği gibi birçok sorunla karşı karşıya kalmıştır. Geçmişte bu sorunlar yumağı içinde kalan Kartal'da bugün kaymakamlık, belediyeler, esnaf kuruluşları ve sivil toplum örgütlerinin işbirliği ile büyük bir kalkınma hamlesine girilmiştir. İlçede ticari alanlara ayrılan yerler arttırılmış, bunun üzerine art arda modern mağazalar ve alışveriş merkezleri açılmıştır. Bu merkezlerin Kartal'da açılması, Kartal'ın ekonomik potansiyelinin hızla artmakta olduğunu bir göstergesidir.

2006 yılında Kartal'da yapımına başlanan ve 2013 yılında faaliyete geçen, Anadolu Adliye Sarayı, D100 Karayolu'nun canlanmasına, hinterlandında ofis binalarının ve ticari ünitelerin oluşmasını sağlamıştır. Dünyanın en büyük adliye sarayı olarak tanımlanan Anadolu Adliye Sarayı çevresindeki gayrimenkul yatırımlarını tetikleyici bir unsur olmuştur. Ayrıca bu bölgede büyük arsa stoğuna sahip sanayi tesisleri bulunmakta olup; bölgenin ticaret, hizmet ve konut sektörleri açısından gelişimi ile bunların dönüşümü kaçınılmaz olarak görülmektedir. Ayrıca bu aks üzerinde faaliyete geçen Kadıköy-Kartal metro hattı da bölgenin erişilebilirliğini arttırmıştır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI
VE İMAR BİLGİLERİ**

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	-
Köyü	:	-
Mahallesi	:	Çavuşoğlu
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Meşeliyazma
Pafta No	:	177
Ada No	:	2370
Malik-Hisse	:	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (Tam Hisse)
Parsel No	Vasfı No	Yüzölçümü
763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19
350	Arsa	322,68
612	Tarla	2.180,00
727	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00
623	Arsa	428
624	Arsa	441
625	Arsa	441
626	Arsa	446
627	Arsa	449
628	Arsa	449
672	Arsa	39.263,61
638	Arsa	20.981,64

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu Sicil Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sisteminden 12.01.2015 tarih, saat 16.49 itibariyle alınan online TAKBİS belgesine göre, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde;

➤ **Beyanlar Hanesinde;**

638, 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628 ve 672 bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (19.03.2013 tarih ve 5415 yevmiye no ile)

638 parsel no'lu taşınmaz üzerinde;

- Mecurdur. (10.08.1930 tarihli)

763 parsel no'lu taşınmaz üzerinde;

- 398 parsel 1872 ila 1893 sayfelerdeki parseller beyanında müşterektir. (19.09.1961 tarih ve 3155 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no. ile)

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

727 parsel no'lu taşınmaz üzerinde;

- 398 parsel diğer parsellerle bu parsel beyninde müşterektir.
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no. ile)

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- Konu taşınmazlar ile ilgili son üç sene içinde herhangi bir satış işlemi gerçekleştirilmemiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.01.2015 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durumu belgesine* göre;

✓ **İmar Durumu:**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları iptal edilmiş olup, mevcut durumda taşınmazlar imarsız alanda kalmaktadır. Taşınmazlara ait 1/5000 ölçekli yeni plan çalışmasının İBB tarafından yürütüldüğü bilgisi şifahen öğrenilmiştir. 1/5000 ölçekli planın tamamlanmasının ardından ilgili belediyesince 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanacağı öğrenilmiştir.

*Söz konusu belge için başvuru yapılmış olup, ilgili belediyeden cevap beklenmektedir.

✓ **Ruhsat ve İzinler**

- Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, taşınmazlara ait ruhsat ve proje bulunmamaktadır.*

*** Değerlemeye konu parsellerden 727 ve 763 no'lu parseller üzerinde üç katlı birer bina bulunmakta olup, müşteri talebi doğrultusunda bu yapılar kapsam dışı tutulmuştur. Bu yüzden söz konusu yapılara ait ruhsat ve proje bilgilerine rapor içerisinde yer verilmemiştir.**

✓ **Yapı Denetim**

- Değerleme konusu taşınmazların 727 ve 763 no'lu parseller üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda kapsam dışı bırakıldığından, yapılara ait yapı denetim bilgilerine rapor içerisinde yer verilmemiştir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- 18.12.2009 onay tarihli 1/5000 ölçekli "Kartal Merkez Nazım İmar Planı" kapsamında kalan değerlendirme konusu 12 adet parsel, 03.06.2011 tarihli 1/5000 ölçekli "Kartal Merkez Nazım İmar Planı" kapsamına alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 16.05.2012 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kartal Merkez Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almakta iken plan iptal edilmiştir. İptal olan 1/1000 ölçekli bu plana göre değerlendirme konusu taşınmazlar "Kentsel Dönüşüm Alanı" lejandında, 727 ve 763 no'lu parseller "S-11", geri kalan parseller ise "S-10" alt bölgesinde kalmaktadır.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Konu taşınmazlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre işlem görecektir ve yapılaşma izni söz konusu işlemler tamamlandıktan sonra verilecektir. Konu taşınmazlara ait, bu tarihten önce onaylanmış 1/1000 ölçekli bir uygulama projesi mevcut değildir.

- Değerleme konusu taşınmazlara ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı İBB tarafından iptal edilmiştir. 1/5000 ölçekli planın iptalinden sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı da iptal edilmiştir.

4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Meşeli Ayazma Mevkii, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Tesisleri, Kartal/İSTANBUL.

Konu taşınmazlar konum olarak Kartal ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ulaşılabilirliğin yüksek olduğu bir mevkiide bulunan taşınmazların yakın çevresinde faaliyette olan ve faaliyetine son vermiş birçok fabrika ve sanayi tesisi ile konut nitelikli yapılar bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşmak için, E-5 karayolundan Gebze istikametine ilerlerken, eski Kartal Taş ocağının yanındaki Kartal sapağından girilir. Pendik istikameti tabelaları izlenirken ulaşılan Sanayi Caddesi'nde konumlanmış Shell benzin istasyonundan sağa, Namık Kemal Caddesi'ne dönülür. Bu caddede yaklaşık 190 m. ilerlendikten sonra konu taşınmazlardan 638 no'lu parsel sol kolda, diğer 11 parselse sağ kolda konumlandırılır.

Değerleme konusu parseller toplam 69.671,12 m² alana sahip, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlardır. Taşınmazlar aralarından karayolunun geçmesi sebebiyle iki gruba bölünmüş olup, 11 adet parselin birleşmesiyle oluşmuş grup Namık Kemal Caddesi'nin E-5 tarafında, 638 no'lu parsel ise caddenin deniz tarafında konumlandırılır. Parseller denize kısmen yakın konumlandırılır ve parsellerin büyük bir kısmının deniz manzarası bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım oldukça kolaydır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalmaktadır. Proje alanında konumlu parsellerin büyük çoğunluğu, Kartal Kentsel Geliştirme Derneği üyesi Eczacıbaşı, Siemens, Doğuş Gayrimenkul, Metal Holding, Kibar Holding gibi büyük ve orta ölçekli şirketlerin mülkiyetinde bulunmaktadır.

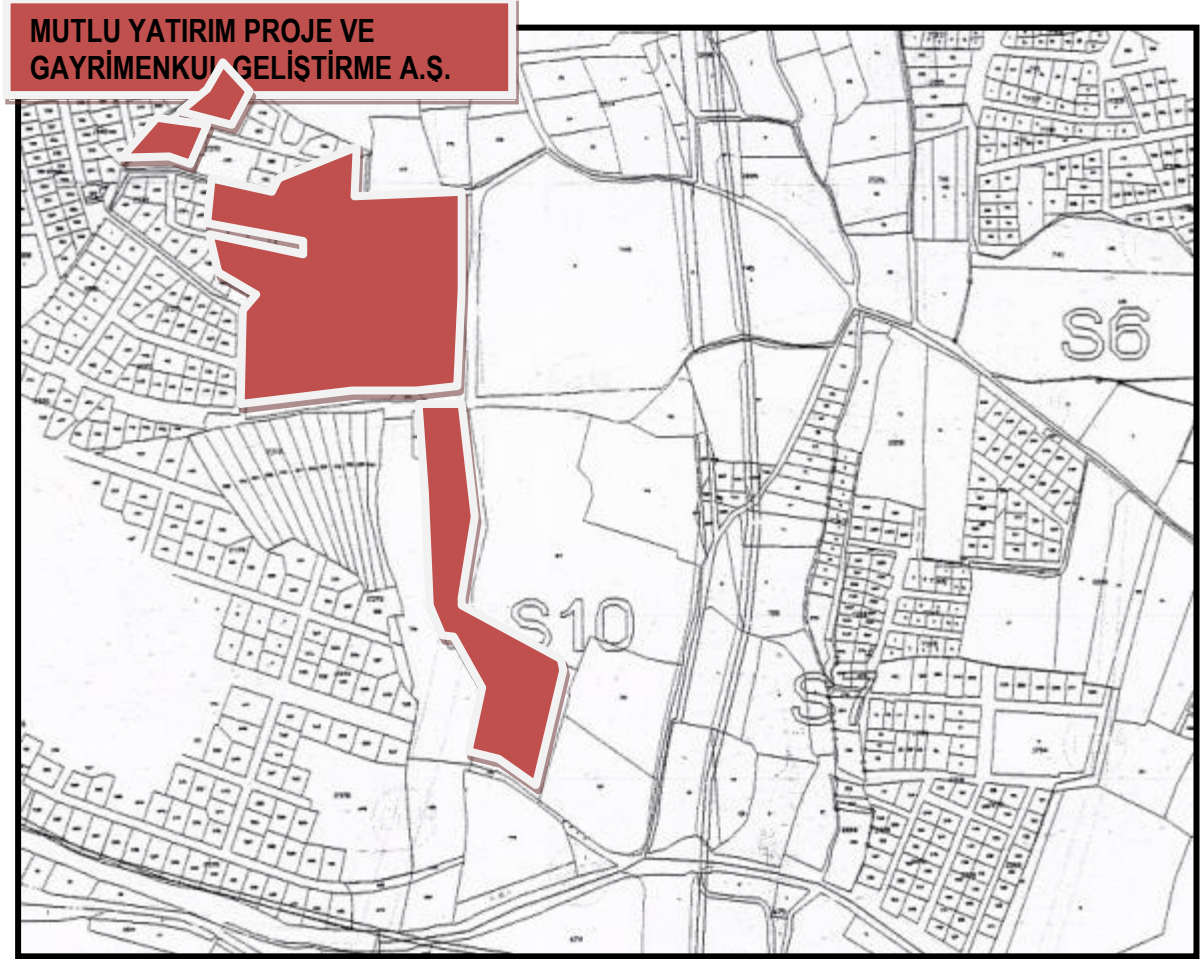
Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Önemli Merkezlerle Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
E-5 Karayolu Kartal Sapağı	~1,1-0,4
Sahil Yolu	~2,4-1,7
Sabiha Gökçen Havaalanı	~16

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu parseller az eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, zemin yüzeyi kısmen doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazlardan 727 ve 763 no'lu parseller üzerinde, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. personeli tarafından lojman olarak kullanılmakta olan iki adet 3 katlı, 12'şer daireye sahip bina, diğer parseller üzerinde ise yıkılmış olan tesislere ait inşaat kalıntıları yer almaktadır.

Değerleme konusu parsellerden, üzerinde 3 katlı birer bina bulunan 727 ve 763 no'lu parsellerin çevresi beton duvar ile çevrili olup, bu parsellerin Gökçe Sokak'a cepheleri bulunmaktadır. 638 no'lu parselin Namık Kemal Caddesi'ne cepheleri bulunmakta olup, parsel bu caddenin deniz tarafında konumlandırılmıştır ve çevresi beton duvar ile çevrilidir. Diğer 9 parsel, Namık Kemal Caddesi'nin E-5 Karayolu tarafında konumlandırılmıştır. Bu parsel grubunda bulunan 350 ve 672 no'lu parsellerin Namık Kemal Caddesi'ne cepheleri bulunmaktadır. Bu parsellerin çevresi beton duvar ile çevrili olup, girişinde demir bir kapı ve güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu parsellerin toplam alanı 69.671,12 m² dir.

Konu parsellerin büyük çoğunluğu, deniz manzarasına hakimdir.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları dahilinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde Oralitsa Eternit Fabrikası, Ertel Çelik Fabrikası, Karyapsan Asfalt Fabrikası gibi sanayi tesisleri ile konut nitelikli yapılardan oluşan yerleşim alanları bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan üzerinde 3 katlı birer bina bulunan 727 ve 763 no'lu parsellerin çevresi beton duvar ile çevrili olup, bu parsellerin Gökçe Sokak'a cepheleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 727 ve 763 no'lu parseller dışında kalan tüm parsellerin üzerleri boş durumda olup, kısmen doğal bitki örtüsü, kısmen betonla kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 638 no'lu parsel, Namık Kemal Caddesi'ne cepheli olup, bu caddenin deniz tarafında konumludur ve parselden deniz manzarası bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628 ve 672 no'lu parsellerden oluşan parsel grubu, Namık Kemal Caddesi'nin E-5 Karayolu tarafında konumlu olup, bu parsel grubunun çevresi beton duvarla çevrilidir ve girişte bekçi kulübesi bulunmaktadır. Bu grupta yer alan 350 ve 672 no'lu parsellerin Namık Kemal Caddesi'ne cepheleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 1/5000 ölçekli nazım plan ve 1 /1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların büyük çoğunluğundan deniz manzarası görülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların düzgün bir geometrik şekli bulunmamakta olup, az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde 1/100.000 ölçekli planla uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının "Meskûn Alan" olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmazlar konum olarak merkezi bir noktada bulunmaktadır.✓ Taşınmazların sahil yoluna ve E-5 karayoluna erişilebilirliği oldukça yüksektir.✓ Parsellerin bir çoğu yüksek bir noktada yer aldıklarından deniz manzarasına sahiptir.✓ Parseller az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.	<ul style="list-style-type: none">✗ Taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İBB tarafından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da ilçesi tarafından iptal edilmiştir. Mevcut durumda taşınmazlar imarsız alanda kalmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Değerlemeye konu parsellerin birbirine komşu olması sayesinde, parseller üzerinde büyük çapta bir proje geliştirmek kolay olacaktır.✓ Taşınmazlara yakın konumlu nitelikli residence ve ofis projesi, konut projeleri inşa edilmeye devam etmektedir.✓ Yakın zaman önce faaliyete geçen Anadolu Adalet Sarayı ve Kadıköy-Kartal metrosu bölgeye hareket kazandırmıştır.	<ul style="list-style-type: none">✗ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma analizi yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Lejandı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Namık Kemal Caddesi üzerinde konumlu, iptal edilen plana göre kentsel dönüşüm alanında bulunan satılık arsa.	-	Satılık	15.315	16.903.000	1.103	40.000.000	2.611,81	- Konu taşınmazlar ile benzer özellik göstermektedir.
2	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Namık Kemal Caddesi üzerinde konumlu, özel kullanım imarlı ve akaryakıt istasyonu ruhsatlı olarak pazarlanan satılık arsa.	Özel Kullanım	Satılık	3.200	9.000.000	2.812,50	21.297.000	6.665	- Konu taşınmazlar ile benzer özellik göstermektedir.
3	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Namık Kemal Caddesi üzerinde konumlu, iptal edilen plana göre kentsel dönüşüm alanında bulunan satılık arsa.	-	Satılık	1.200	2.100.000	1.750	4.969.000	4.141	- Konu taşınmazlar ile benzer özellik göstermektedir.
4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Namık Kemal Caddesi'nin üst bölgesinde konumlu, konut+ticaret olarak pazarlanan satılık arsa.	Konut + Ticaret	Satılık	175.000	274.680.000	1.570	650.000.000	3.714,28	- Konu taşınmazlar ile benzer özellik göstermektedir.
5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Namık Kemal Caddesi'nin alt bölgesinde konumlu, ticaret olarak pazarlanan satılık arsa.	Ticaret	Satılık	15.000	60.000.000	4.000	141.972.000	9.665	- Konu taşınmazlar ile benzer özellik göstermektedir.
6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Namık Kemal Caddesi'nin alt bölgesinde konumlu, iptal edilen plana göre kentsel dönüşüm alanında bulunan satılık arsa.	-	Satılık	11.000	10.565.000	960	25.000.000	2.272	- Konu taşınmazlar ile benzer özellik göstermektedir.
7	Bölgedeki emlakçılarla yapılan görüşmelerde, arsanın satış görebileceği birim derece ilişkin alınan görüş.	-	Satılık	-	-	1000 - 1.500	-	2.366 - 3.550	-

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptal edilmiş olması, Kartal'a yapılması planlanan projeler ve projenin getireceği potansiyeller, parsellerin büyüklüğü, parsellerin çoğunun etkin deniz manzarasına sahip olması gibi unsurları göz önünde bulundurularak konu taşınmazlar için takdir edilen m² birim değerleri aşağıdaki şekilde verilmiştir:

Sıra No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer - Brüt (USD/m ²)	Toplam Değer (USD)
1	178	2370	763	1.979,19	900	1.781.271,00
2	178	2370	350	322,68	800	258.144,00
3	178	2370	612	2.180,00	900	1.962.000,00
4	178	2370	727	2.290,00	900	2.061.000,00
5	178	2370	623	428	800	342.400,00
6	178	2370	624	441	800	352.800,00
7	178	2370	625	441	800	352.800,00
8	178	2370	626	446	800	356.800,00
9	178	2370	627	449	800	359.200,00
10	178	2370	628	449	800	359.200,00
11	178	2370	638	20.981,64	1.000,00	20.981.640,00
12	178	2370	672	39.263,61	900	35.337.249,00
TOPLAM:				69.671,12		
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)						64.500.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)						152.630.000,00

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa kiralama piyasası olmadığından direkt kapitalizasyon analizi ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları bulunmadığından yapılaşma şartları belli olmadığından geliştirme yaklaşımı arsa değerlendirme çalışmasına uygun bulunmamış olup, değer emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilmiştir.

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ARSA RAYIÇ DEĞERİ				
Parsel No	Toplam Arsa Büyüklüğü	1 m ² Arsa Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (USD)
763	1.979,19	1.050,55	2.079.238	878.650
350	322,68	1.050,55	338.991	143.252
612	2.180,00	1.050,55	2.290.199	967.799
727	2.290,00	1.050,55	2.405.760	1.016.633
623	428	1.050,55	449.635	190.008
624	441	1.050,55	463.293	195.779
625	441	1.050,55	463.293	195.779
626	446	1.050,55	468.545	197.999
627	449	1.050,55	471.697	199.331
628	449	1.050,55	471.697	199.331
638	20.981,64	1.050,55	22.042.262	9.314.681
672	39.263,61	1.050,55	41.248.385	17.430.859
TOPLAM ARSA DEĞERİ			73.192.995	30.930.103
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ			73.190.000	30.930.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu parsellere değer takdiri için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Bölgede arsa kiralama piyasası oluşmadığından ve taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma şartları belli olmadığından değer emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda benzer nitelikli arsaların satışlarının gerçekleştiği görülmüş olup, **152.630.000.-TL (Yüzelliikimilyonaltıyüzotuzbin.-Türk Lirası), 64.500.000.-USD (Altmışdörtmilyonbeşyüzbin.-Amerikan Doları)** rapor nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8

SONUÇ

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 8 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 29.01.2015 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

152.630.000.-TL
(Yüzelliikimilyonaltıyüzotuzbin.-Türk Lirası)

64.500.000.-USD
(Altmışdörtmilyonbeşyüzbin.-AmerikanDoları)

TAŞINMAZLARIN 29.01.2015 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

180.103.400.-TL
(Yüzseksenmilyonyüzüçbindörtüç.-TürkLirası)

76.110.000.-USD
(Yetmişaltımilyonyüzonbin.-AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,3664.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Hüsniye BOZTUÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

BÖLÜM 9

EKLER

MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Fotoğraflar
3	Özgeçmişler
4	SPK Lisans Örnekleri