TÜRKER PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 10.02.2016
Değer Tarihi: 31.12.2015

R. No: 2016A7

TÜRKER PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

KARTAL'DA 12 ADET ARSA

KARTAL / İSTANBUL

TÜRKER PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Türker Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.** için **10.02.2016** tarihinde **2016A7** rapor numarası ile hazırlanan değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, Meşeli Ayazma mevkii, Sanayi Caddesi ve Namık Kemal Caddesi, Türker 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 dataylı olarak verilmektedir.

31.12.2015 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

157.930.000.-TL
(Yüzelliyedidokuzyüzotuzbin.-Türk Lirası)

31.12.2015 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

186.357.400.-TL
(Yüzseksenaltıüçyüzelliyedibindörtyüz.-TürkLirası)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre tanzim edilmiştir.

(Değerlemeye Yardım Eden)
Kenan EMİK

SİMGE SEVİN AKSAN **Değerleme Uzmanı (401772)**	**Ozan KOLCUOĞLU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)**

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
3.3.2 Kartal İlçesi 15
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 17
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) 18
BÖLÜM 5 20
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 20
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 20
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı 22
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 23
BÖLÜM 6 25
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 25
BÖLÜM 7 27
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER 27
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 27
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 27
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi 27
7.2.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi 30
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 31
BÖLÜM 8 33
SONUÇ 33
BÖLÜM 9 35
EKLER 35

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Türker Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 07.01.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.02.2016 tarihinde, 2016A7 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor aşağıda mülkiyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 31.12.2015 tarihli toplam piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	-
Köyü	:	-
Mahallesi	:	Çavuşoğlu
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Meşeli Ayazma
Pafta No	:	177
Ada No	:	2370
Malik-Hisse	:	Türker 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 değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Simge SEVİN AKSAN ve sorumlu değerleme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Kenan EMİK yardım etmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.02.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Türker Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.01.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Türker Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 07.01.2016 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme 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	31.01.2014	29.01.2015
Rapor Numarası	2012REV_1051	2014REV_32	2015REV_39
Raporu Hazırlayanlar	Simge SEVİN AKSAN - Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN - Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN - Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	162.030.000	146.140.000	152.630.000

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibariyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Charted 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 değerleme raporu, Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı, A Blok, D:222, Acıbadem, Üsküdar/İstanbul adresinde faliyet gösteren Türker 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 değerleme 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 takdiri 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 değerlemesi 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 bulunabilrliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi 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 bilmese bile 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.

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 değerleme 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.
- Gayrimenkulun 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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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.

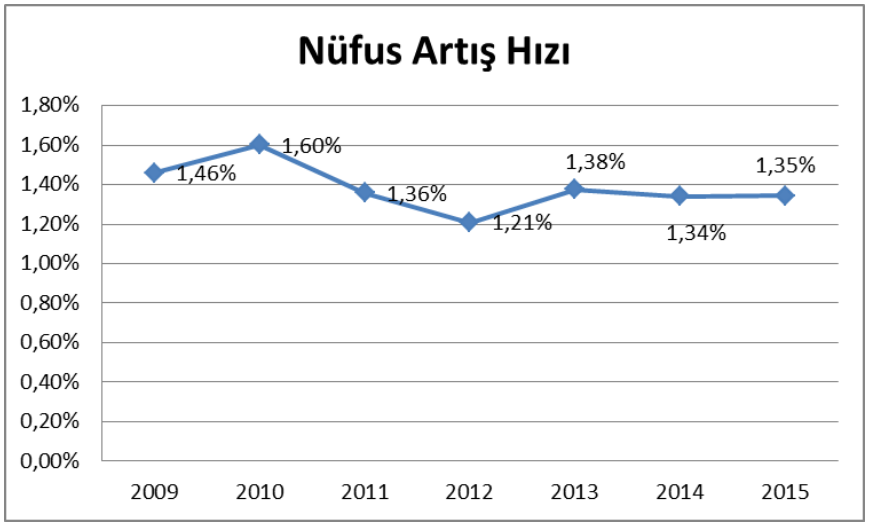
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8'ini (39.229.862 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
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibariyle 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibari ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14. 657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde geçen yıla göre 1 kişi artarak 102 olmuştur. Bu sayı illerde 12 ile 2.821 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.821 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir, 283 kişi ile Gaziantep illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüz ölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275'tir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

3.1.2 Ekonomik Veriler[1]

2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve 2008 yılında yaşanan krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 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 Mütekabiliyet 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. TÜİK Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde, 2014 yılı ilk 11 ayında ise yabancılara toplam 17.104 konut satılmış olup aynı dönemdeki toplam konut satışlarının yaklaşık %1,66'sı kadar bir oranda yabancılara konut satışının gerçekleştiği görülmektedir.

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

1 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir.

2013 yılında yüzde 1,4 oranında büyüyen gelişmiş ekonomiler, 2014 yılında ılımlı bir şekilde büyümeye devam etmekle birlikte, bu ülkelerin büyüme performansları arasında ayrışma gözlemlenmiştir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde ABD ekonomisinde güçlü bir büyüme gözlenirken, diğer gelişmiş ekonomiler daha zayıf bir performans gerçekleştirmiştir. 2014 yılı Türkiye enflasyon oranı TÜFE'de %8,85, ÜFE'de ise %10,25 olarak gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standard & Poor's Kasım 2014'te Türkiye'nin kredi notunu "BB+" olarak belirlemiş ve görünümünü "negatif" olarak açıklamıştır. Fitch ise 2014 yılı Ekim ayında Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden "BBB-" olan kredi notu ile "durağan" ve "yatırım yapılabilir" not görünümünü koruduğunu açıklamıştır.

2015 yılı için Orta Vadeli planda GSYH büyümesi %4 olarak öngörülmüştür. 2016 ve 2017 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı % 4 olarak hedeflenmiştir. Enflasyon hedefinin 2015 yılı sonunda %8-%9 aralığında gerçekleşebileceği planlanmakta ve takip eden yıllarda %7-%8 civarında olacağı beklenmektedir.

2015 yılı Haziran ayında yapılmış olan genel seçimler Kasım ayında tekrarlanmış olup devam eden süreçte yeni hükümetin kurulması ve faaliyetlere başlanması için 2016 yılının ilk çeyreğinin uygun olabileceği düşünülmektedir. İki seçim dönemi arasındaki süreçte piyasalardaki dalgalanmaların ve kurlardaki artışların da etkisi ile gayrimenkul sektöründe de dönemsel bir durgunluk yaşanmıştır. Ancak 2016 yılı başından itibaren şehir merkezlerinde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları ve devam eden proje satışları ile gayrimenkul piyasasında artışların olacağı düşünülmektedir. Ayrıca dış piyasalar anlamında en büyük risk, ABD Merkez Bankası'nın faiz oranlarını ne zaman ve ne oranda artıracağı ile kısa ve orta vadede nasıl bir geçiş yapılacağı hususlarının belirsizliğini koruyor olmasıdır.

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, 2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 14.657.434 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, 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, 2013 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yaklaşık %31'ini oluşturduğu görülmektedir.

3.3.2 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 nufüs kayıt sistemine göre 2015 yılı nüfusu, 457.552 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 gecekondu, konut, ulaşım, altyapı, sağlık ve çevre kirliliği gibi birçok sorunla karşı karşıya kalınmıştır. Geçmişte bu sorunlar yumağı içinde kalan Kartal'da bugün kaymakamlık, belediyeler, esnaf kuruluşları ve sivil toplum örgütlerinin işbirliği ile büyük bir kalkınma hamlesine girişilmiştir. 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 olduğunun 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 artırmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

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		:	Meşeliayazma
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.

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden müşteri tarafından 09.02.2016 tarihinde alınan Onaylı Takyidat Belgelerine göre taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır. İlgili Onaylı Takyidat Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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 alım-satım işlemi bulunmaktadır. Konu taşınmazların tamamı için;

Söz konusu taşınmazların tamamı 19.07.2013 tarihinde, ''Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'' mülkiyetinden ''Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması'' sebebiyle ''Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'' mülkiyetine geçmiştir.

Söz konusu taşınmazların tamamı 11.06.2015 tarihinde, ''Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'' mülkiyetinden ''Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği'' sebebiyle ''Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme'' mülkiyetine geçmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme 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 29.01.2016 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**
  - 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 air 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 değerleme 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 değerleme konusu taşınmazlar "Kentsel Dönüşüm Alanı" lejandında, 727 ve 763 no'lu parseller "S-11", geri kalan parseller ise "S-10" alt bölgesinde kalmaktadır. 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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, Türker 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 ilerlenirken, 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 konumludur.

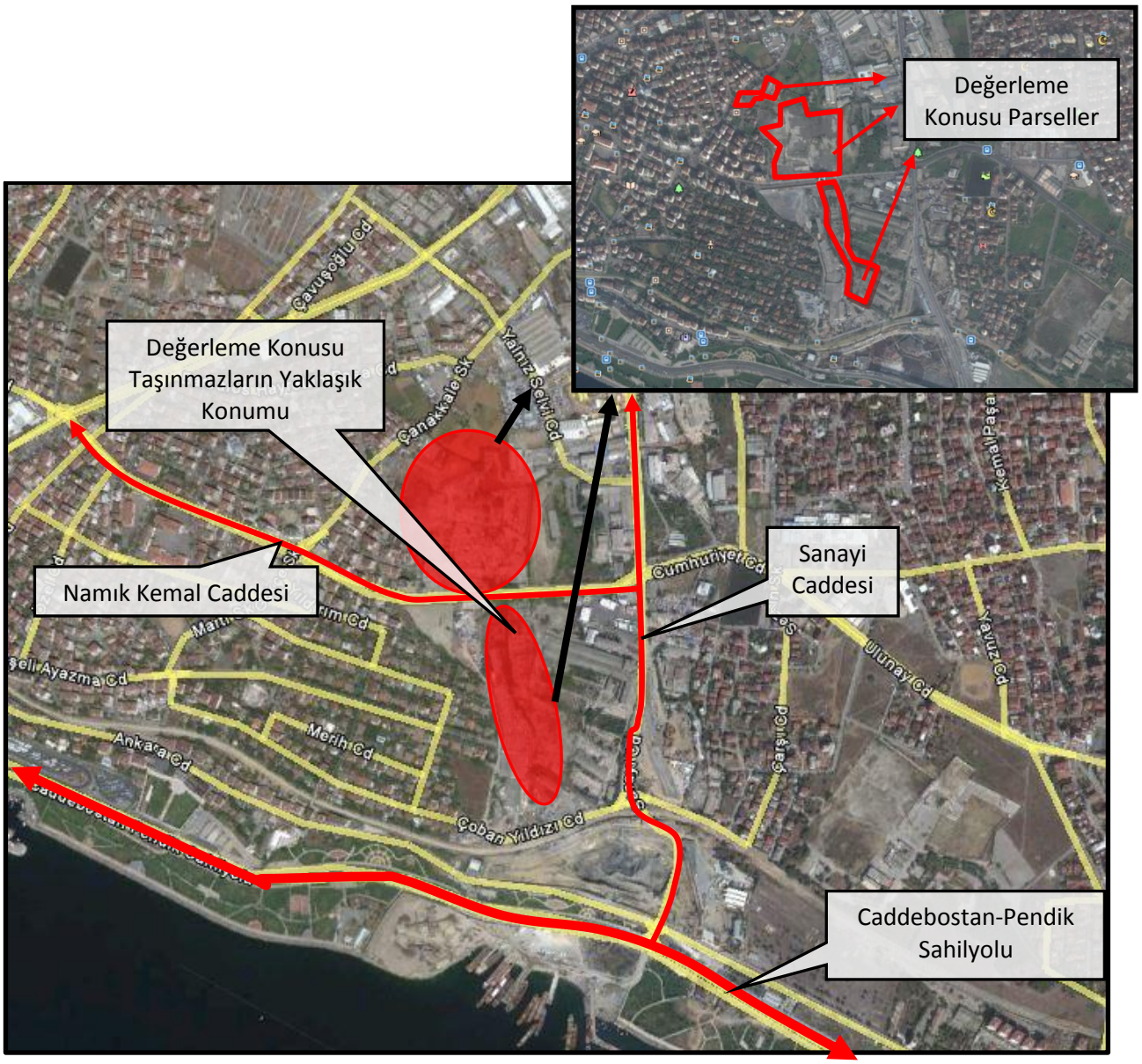
Değerleme konusu parseller toplam 69.671,12 m^2 alana sahip, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlardır. Taşınmazlar aralarından karayolunun geçmesi sebebiyle iki gruba bölünmüş olup, 11 adet parselin birleşmesiyle oluşmuş grup Namık Kemal Caddesi'nin E-5 tarafında, 638 no'lu parsel ise caddenin deniz tarafında konumludur. Parseller denize kısmen yakın konumludur ve parsellerin büyük bir kısmının deniz manzarası bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım oldukça kolaydır.

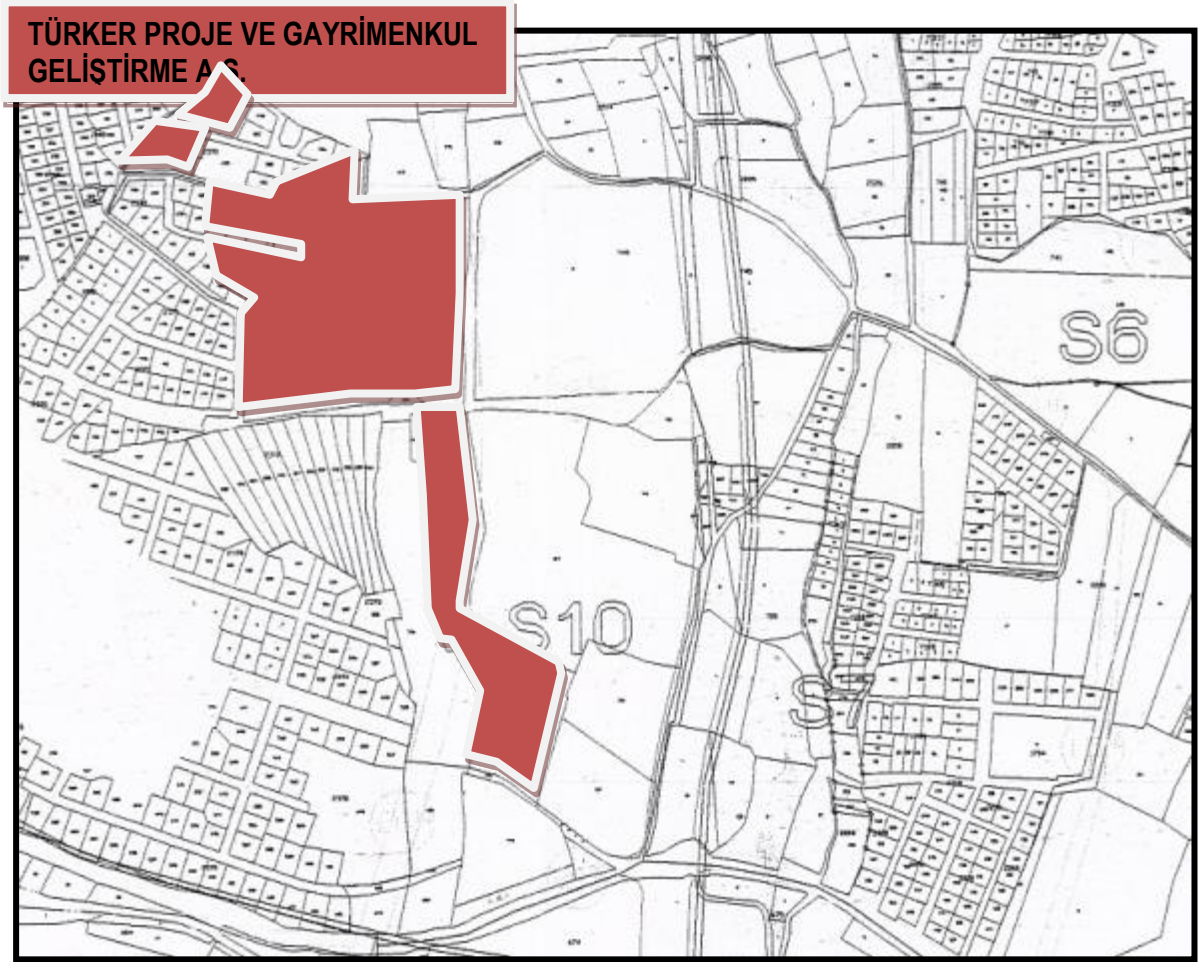
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalmaktadır. Proje alanında konumlu parsellerin büyük çoğunluğu, Kartal Kentsel Geliştirme Derneği üyesi Eczacıbaşı, Siemens, Doğuş Gayrimenkul, Metal Holding, Kibar Holding gibi büyük ve orta ölçekli şirketlerin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

Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

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



Söz konusu parseller yaklaşık olarak gösterilmiş olup net parsel sınırlarını ifade etmemektedir.



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, Türker 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 cephesi bulunmakta olup, parsel bu caddenin deniz tarafında konumludur ve çevresi beton duvar ile çevrilidir. Diğer 9 parsel, Namık Kemal Caddesi'nin E-5 Karayolu tarafında konumludur. 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 m^{2}' dir.

Konu parsellerin büyük çoğunluğu, deniz manzarasına sahiptir.

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

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 getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. 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 gerçekleştirelebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

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 getiriyi 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 getiriyi 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 "Meskun Alan" olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

,

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ 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.	× Taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İBB arafından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da ilçesi tarafından iptal edilmiştir. Mevcut durumda taşınmazlar imarsız alanda kalmaktadır.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
✓ 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.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma analizi ve direkt kapitalizasyon 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.

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Net Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olmusuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
1	Konu taşınmazların mevkiinde namık kemal caddesi'nin kuzeyinde plansız alanda kalan arsanın satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Plansız Alan	Satılık	450,00	1.200.000	2.667	411.000	914	+-Konu taşınmazlarla aynı özelliklere sahiptir.	2.350
2	Konu taşınmazların mevkiinde Sanayi Caddesi üzerinde yer alan plansız alanda kalan arsanın satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Plansız Alan	Satılık	4.000,00	11.640.000	2.910	3.989.000	997	+Konu taınmazların bir kısmına göre daha avantajlı konumdadır.	2.500
3	Konu taşınmazların mevkiinde Sanayi Caddesi üzerinde yer alan plansız alanda kalan arsanın satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Plansız Alan	Satılık	2.261,00	8.000.000	3.538	2.742.000	1.213	+Konu taınmazların bir kısmına göre daha avantajlı konumdadır. +Yola cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bir kısmının yola cephesi bulunmaktadır.	2.950
4	Konu taşınmazların mevkiinde Sanayi Caddesi üzerinde yer alan plansız alanda kalan arsanın satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Plansız Alan	Satılık	6.000,00	26.190.000	4.365	8.975.000	1.496	+Konu taınmazların bir kısmına göre daha avantajlı konumdadır. +Yola cehesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bir kısmının yola cephesi bulunmaktadır.	3.300

Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

- Değerleme konusu taşınmazların bölgede emlakçılar ile yapılan görüşmeler sonucunda Çavuşoğlu Mahallesi Sanayi Caddesi ve Namık Kemal Caddesi üzerinde yer alan ve belediye tarafından plansız olarak belirtilen Kentsel Dönüşüm alanında konumlu arsaların çeşitli inşaat şirketleri tarafından imar durumu değişikliği ve yapılaşma hakkı tanınması beklentileri ile bölgedeki arsaları satın aldıkları öğrenilmiştir. Bölge emlakçılarından edinilen bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmaz gibi plansız alanda kalan arsa değerlerinin konum, cephe ve büyüklüğüne göre 2.400 TL/m² - 2.900 TL/m² seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir.

Kiralık Arsa Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Net Alan (m²)	Birim Kira Fiyatı (TL)	Kira Fiyatı (TL/m²)	Birim Kira Fiyatı (USD/m²)	Kira Fiyatı (USD)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olmusuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
1	konu taşınmazlara yakın sayılabilecek bir bölgede, Esentepe Mahallesi'nde konumlu, özel kullanım alanı lejandında kalan, D-100 karayoluna yakın konumlu kiralık arsa	Özel Kullanım Alanı	Kiralık	1.660	6,25	10.375	2,14	3.552	+Değerleme konusu taşınmaza göre önemli ulaşım noktalalarına daha yakın bir lokasyondadır. -Değerleme konusu taşınmaza ait manzara ve denize yakınlık özellikleri bulunmamaktadır.	5,5
1	Konu taşınmazlara yakın sayılabilecek bir bölgede, Esentepe Mahallesi'nde konumlu, ticari alan lejandında kalan emsal: 1,50 yapılaşma hakkına sahip kiralık arsa	Ticari	Kiralık	1.700	6,50	11.050	2,23	3.787	+Yapılaşma hakkı bulunmaktadır. -Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı bir lokasyonda bulunmaktadır.	5,75
2	Konu taşınmazlara yakın sayılabilecek bir bölgede, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu, ticari alan lejandında kalan emsal: 1,50 yapılaşma hakkına sahip kiralık arsa	Ticari	Kiralık	2.300	7,50	17.250	2,57	5.911	+Yapılaşma hakkı bulunmaktadır. -Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı bir lokasyonda bulunmaktadır.	6,25

Kiralık Emsaller Hakkında Değerlendirme

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda yakın konumlu kiralık emsal bilgisine ulaşılamamıştır. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde taşınmazın bulunduğu bölgede, plansız alanda kalan arsaların kira birim fiyatlarının 6 – 7 TL/m² bandında olabileceği görüşü alınmıştır.

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 2,9181.- TL olarak, 1 Euro = 3,1838.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 2,9233.- TL olarak, 1 Euro = 3,1896.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

- 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 boyutları, parsellerin çoğunun etkin deniz manzarasına sahip olması
- Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve altyapı olanakları gibi parametreler dikkate alınmıştır.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur;

Sıra No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m^2)	Birim Değer - Brüt (TL/m^2)	Toplam Değer (TL)
1	178	2370	763	1.979,19	2.200	4.354.218,00
2	178	2370	350	322,68	2.000	645.360,00
3	178	2370	612	2.180,00	2.200	4.796.000,00
4	178	2370	727	2.290,00	2.200	5.038.000,00
5	178	2370	623	428	2.000	856.000,00
6	178	2370	624	441	2.000	882.000,00
7	178	2370	625	441	2.000	882.000,00
8	178	2370	626	446	2.000	892.000,00
9	178	2370	627	449	2.000	898.000,00
10	178	2370	628	449	2.000	898.000,00
11	178	2370	638	20.981,64	2.450	51.405.018,00
12	178	2370	672	39.263,61	2.200	86.379.942,00
			TOPLAM	**69.671,12**		
					TOPLAM DEĞER (TL)	**157.926.538,00**
					YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)	**157.930.000,00**
					TOPLAM DEĞER USD)	**54.119.645,66**
					YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)	**54.120.000,00**

7.2.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Sıra No	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)
1	178	2370	763	1.979,19	6,25	12.369,94	148.439,25	3,50%	4.241.121,43	1.453.384,54
2	178	2370	350	322,68	5,5	1.774,74	21.296,88	3,50%	608.482,29	208.520,03
3	178	2370	612	2.180,00	6,25	13.625,00	163.500,00	3,50%	4.671.428,57	1.600.845,95
4	178	2370	727	2.290,00	6,25	14.312,50	171.750,00	3,50%	4.907.142,86	1.681.622,58
5	178	2370	623	428,00	5,5	2.354,00	28.248,00	3,50%	807.085,71	276.579,18
6	178	2370	624	441,00	5,5	2.425,50	29.106,00	3,50%	831.600,00	284.979,95
7	178	2370	625	441,00	5,5	2.425,50	29.106,00	3,50%	831.600,00	284.979,95
8	178	2370	626	446,00	5,5	2.453,00	29.436,00	3,50%	841.028,57	288.211,02
9	178	2370	627	449,00	5,5	2.469,50	29.634,00	3,50%	846.685,71	290.149,66
10	178	2370	628	449,00	5,5	2.469,50	29.634,00	3,50%	846.685,71	290.149,66
11	178	2370	638	20.981,64	7	146.871,48	1.762.457,76	3,50%	50.355.936,00	17.256.412,05
12	178	2370	672	39.263,61	6,25	245.397,56	2.944.770,75	3,50%	84.136.307,14	28.832.564,73
TOPLAM DEĞER (TL)									**153.925.104,00**	**52.748.399,30**
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)									**153.930.000,00**	**52.750.000,00**

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında değerleme 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.

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemiyle ulaşılan toplam piyasa değeri olan; **157.930.000.-TL (Yüzelliyedibindokuzyüzotuzbin.-Türk Lirası)** rapor nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 2,9181.- TL olarak, 1 Euro = 3,1838.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 2,9233.- TL olarak, 1 Euro = 3,1896.- TL olarak esas alınmıştır.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır."

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibariyle ruhsat alınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerleme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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, mevkide 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.

31.12.2015 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

157.930.000.-TL
(Yüzelliyedidokuzyüzotuzbin.-Türk Lirası)

31.12.2015 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

186.357.400.-TL
(Yüzseksenaltıüçyüzelliyedibindörtyüz.-TürkLirası)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre tanzim edilmiştir.

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

(Değerlemeye Yardım Eden)
Kenan EMİK

SİMGE SEVİN AKSAN **Değerleme Uzmanı (401772)**	**Ozan KOLCUOĞLU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)**

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Takyidat Belgeleri
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	SPK Lisansları
5	Özgeçmişler