

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİHİ	27.12.2016
RAPOR NO	ISGY-1611003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ ÇINARLI BAHÇE KONUTLARI PROJESİNDE MARKET BLOKTA YER ALAN 7 ADET ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	İSTASYON MAHALLESİ HATBOYU CADDESİ NO:124-1 TUZLA/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Tuzla İlçesi 1329 nolu parselde bulunan Market Bloğundaki 7 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 850.000.000.-TL'dir.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2016 tarih, ISGYO-1611003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur BÜYÜK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1329 PARSEL

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden 27.09.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

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

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

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: (17.09.2012 tarih, 11317 yevmiye)

Yönetim Planı Değişikliği: (21.08.2013 tarih, 12540 yevmiye)

Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (08.04.2014 tarih, 5319 yevmiye)

Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (03.09.2014 tarih, 12935 yevmiye)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 29.09.2016 tarih 18916419-310.05.01-E.7648-30750 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel;

15.10.2012 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri 2. Etap Uygulama İmar Planında 'Emsal:1.75, Hmax:6 kat yapılanma şartlarında 'Hizmet Dönüşüm Alanında kalmaktadır.

Belediyeden bilgisi edinilen plan notlarına göre;

1) Bu alan içerisinde perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, alışveriş ve eğlence merkezleri, teknik vb. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.

2) Bu alanlarda planın getirdiği yapılanma şartlarını aşmamak koşulu ile ticaret ve hizmet fonksiyonu yer alabileceği gibi konut fonksiyonu da yer alabilir.

3) Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup Maks: KAKS:1.50 ve 5 Kat olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000m² imar parseli oluşturulması durumunda; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılaşma şartları Maks KAKS:1.75 ve 6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

4) Hizmet Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydı ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların bulunduğu market bloğu için;

* 22.07.2011 tarihli 508/11 sayılı yeni yapı ruhsatı,

27.10.2011 tarih 740/11 sayılı müteahhit değişikliği-şantiye şefi değişikliği nedeni ile yenileme ruhsatı,

18.07.2013 tarih 388/13 sayılı şantiye şefi değişikliği nedeni ile yapı ruhsatları bulunmaktadır.

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

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

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

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.

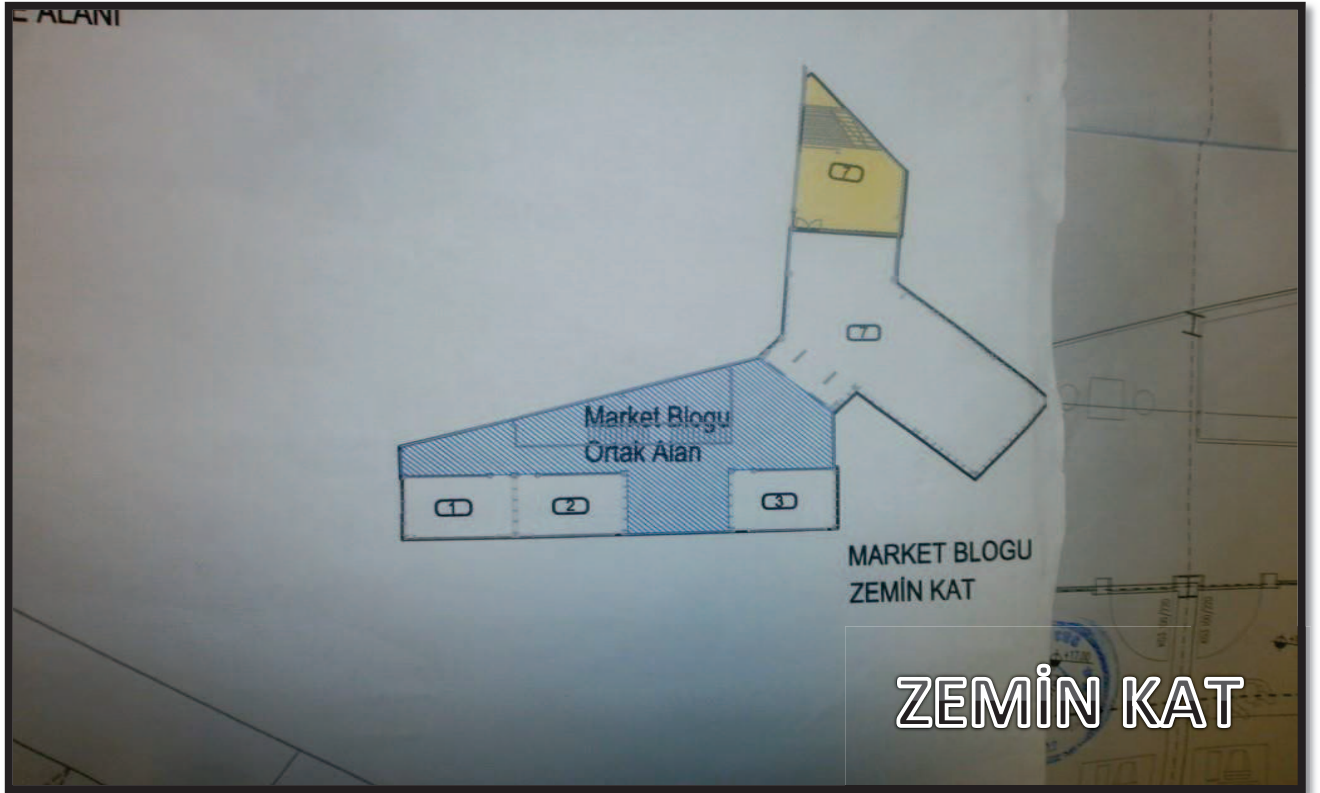
(Teknik Hizmet Yapı Denetim Limited Şirketi adres bilgisi: Şifa Mah. Şekerpınar Cad. Neşe Sok. No: 1/1 Tuzla/İST)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar “Çınarlı Bahçe Projesi” içerisinde yer alan Market bloğudur. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı “market bloğu” Hatboyu Caddesi üzerinde, site girişi tarafında yer almaktadır. Taşınmazlara hem cadde üzerinden hem de site girişi tarafından girişi sağlanmakta olup, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. 7 adet bağımsız bölümden oluşan Market bloğunun zemin katında 1-2-3 nolu bağımsız bölümler ile 7 nolu marketin zemin katı, 1. normal katında 4-5-6 nolu bağımsız bölümler ile 7 nolu marketin üst katı bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin toplam brüt kullanım alanı 430 m², ortak alanlar dahil bloğun toplam ruhsat alanı ise 756,76 m² dir.

1-2-3-4-5-6-7 nolu bağımsız bölümler blok içerisinde konumlu olup, girişi caddenin arka tarafından site girişinin yanından sağlanmaktadır. 7 nolu bağımsız bölümün üst katı Hatboyu Caddesi üzerinden de sağlanmaktadır. Cadde ile site girişi tarafı, arazi eğimi kot farkından dolayı, caddeden bakılınca market bloğunun zemin katı bodrum kat seviyesinde gibidir. Market bloğu, çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olup, dış cephesi ahşap dekoratif olarak inşaa edilmiştir.



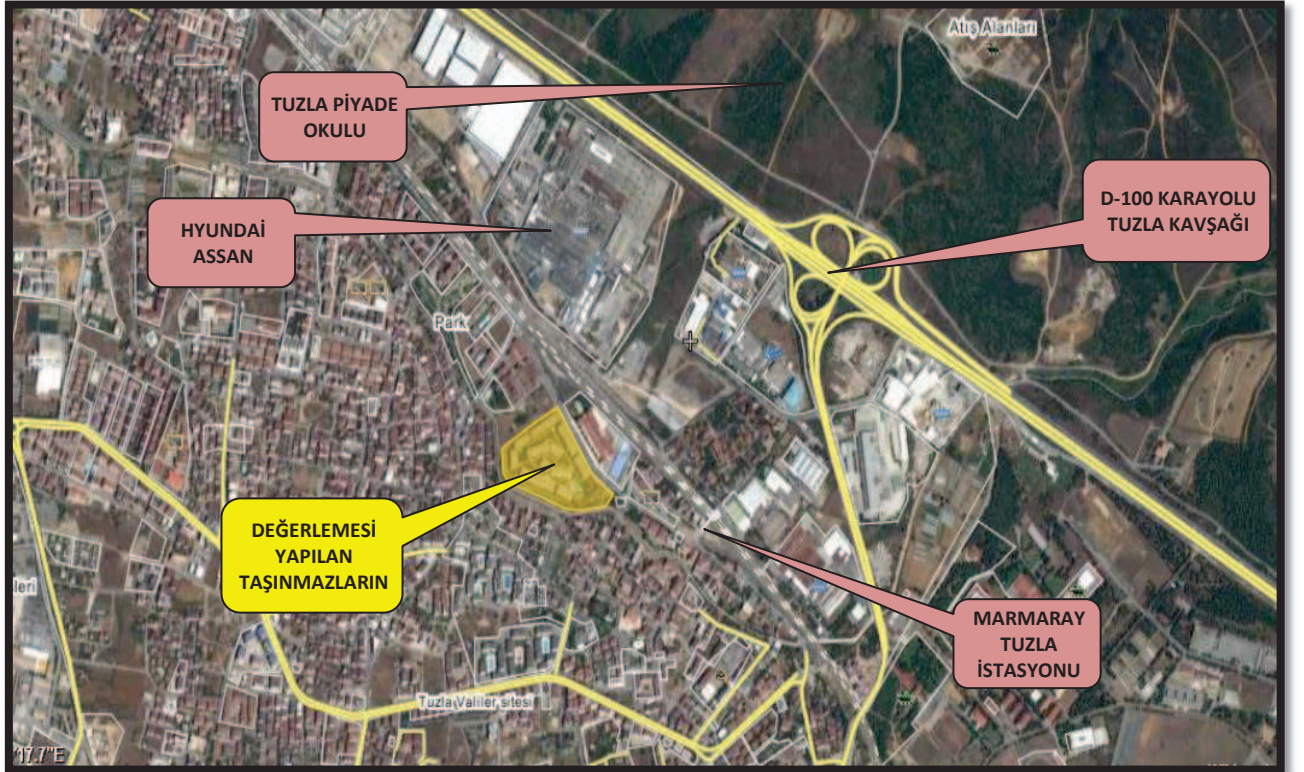


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölge konut olarak gelişme göstermiş olup, son zamanlarda içinde, eski ticari-fabrika tarzı yapıların yıkılarak yerine nitelikli konut projelerinin yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. E-5 karayolu'na yakın konumdadır. Taşınmazların karşısında Şehir Koleji, Hacıoğulları Hilmi Sonay İlkokulu, yakınında da Hyundai Assan Çelik-Alüminyum Fabrikası, Tuzla Konakları, Hayat Sitesi bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu Çınarlı Bahçe projesi, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi üzerinde konumlu olup, parselin arka cephesi Umur deresi ile sınırlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım, D-100 karayolu üzerinden İçmeler yada Tuzla kavşağı üzerinden çıkılarak Sahil yoluna doğru Hatboyu caddesine sapılarak ulaşılabilir. Taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde (karşı çarprazında) Tuzla tren istasyonu yer almaktadır. Cadde üzerinden toplu taşıma araçları da geçmektedir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi' nde yer alan ve tapuda; 20 pafta, - ada, 1329 parsel numarasında kayıtlı, 40.983,24 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (7 blok apartman, 1 blok kreş ve çocuk yuvası, 1 blok dükkanlar binası ve arsası olarak tescilli) "Çınarlı Bahçe Projesi" içerisinde yer almaktadır.

Çınarlı Bahçe Projesi; toplam 90.014,39 m² inşaat alanlı olup, proje kapsamında 7 adet blok, 476 adet konut, kreş alanı, market binasından oluşmaktadır. Proje de 24 saat güvenlik, otopark alanları, fitness, çocuk oyun alanları, açık/kapalı yüzme havuzları, yürüyüş alanları gibi sosyal alanlar yer almaktadır.

Market Bloğunun Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dükkan cephe ve giriş kapı doğramaları camlı alüminyum, duvarlar alçıpan üzeri saten alçı ve boya, zeminde kiralanmamış olan 5 numaralı bağımsız bölümde şap halinde diğer bağımsız bölümlerde işlevine uygun olarak işletmecileri tarafından dekore edilmişlerdir. Ortak alanlarda zemin yapay taş kaplama, merdiven korkulukları demir profil malzemedir. Blok dahilinde zemin katında bulunan 3 nolu bağımsız bölüm ile 1. katta bulunan 5 numaralı bağımsız bölüm dışında bütün dükkanların kiracılar tarafından kullanıldığı görülmüştür. 7 nolu bağımsız bölümün zemin katı marketin deposu, üst katı market, diğer dükkanlar pastahane, kuaför, kuru temizleme olarak kullanılmaktadır. Zemin katında yer alan 1 ve 2 nolu dükkanlar içeriden birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Tuzla İlçesi

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

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

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

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

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesi'ne bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesi'nin kurulması nedeniyle Pendik İlçesi'ne bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayınlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 234.372 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımada olduğunu göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibariyle hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * E-5 kara yoluna ve Marmaray Tuzla durağına yakın konumdadır.
- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların cadde üzerinden görünürlüğünü bulunmamaktadır.
- * Şehir merkezlerine uzak konumda yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Remax Adress Life

Tel 0216 314 63 63

Yanında bulunan aynı projede eski Işık Anaokulu' nun bulunduğu bahçe dahil 440 m² olarak pazarlanan okul 2.500.000.-TL ' den pazarlanmaktadır. Taşınmazın kullanım alanı 268 m² dir. (iskan alanında belirtilen alan)

SATILIK	268 .-M ²	2.500.000 .-TL	9.328 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Yüksel Emlak

Tel 0216 395 24 06

Yakınında bulunan iki katlı toplam 175 m² (giriş 75 m², bodrum 100 m²) olan dükkan 900.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık ortalama kira getirisinin 3.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	175 .-M ²	900.000 .-TL	5.143 .-TL/M ²
KİRALIK	175 .-M ²	3.500 .-TL	20 .-TL/M ²

3 Turyap Tuzla

Tel 0216 395 35 35

Yakınında Vatan Caddesi üzerinde bulunan giriş 32 m² dükkan 250.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık ortalama kira getirisinin 1.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	32 .-M ²	250.000 .-TL	7.813 .-TL/M ²
KİRALIK	32 .-M ²	1.000 .-TL	31 .-TL/M ²

4 Başkan Emlak

Tel 0532 570 21 85

Yakınında Zirvekent Sitesi 1 içerisinde yer alan market olarak kullanılan 90 m² dükkan 330.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık ortalama kira getirisinin 1.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	90 .-M ²	330.000 .-TL	3.667 .-TL/M ²
KİRALIK	90 .-M ²	1.500 .-TL	17 .-TL/M ²

5 Maximum Gayrimenkul

Tel 0216 582 04 82

Yakınında Çiçekçiler Caddesi üzerinde bulunan iki katlı toplam 185 m² (giriş 150 m², bodrum 35 m²) olan dükkan 1.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık ortalama kira getirisinin 3.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	185 .-M ²	1.000.000 .-TL	5.405 .-TL/M ²
KİRALIK	185 .-M ²	3.500 .-TL	19 .-TL/M ²

6 Başkan Emlak

Tel 0533 934 61 10

Yakınında İstasyon Caddesi üzerinde yer alan toplam 185 m² (giriş 110 m², bodrum 85 m²) olan dükkan 750.000.-TL pazarlanmaktadır. İçinde eski kiracısının olduğu 1.500.-TL kira ödediği, ancak şu an için aylık ortalama kira getirisinin 2.500.-TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	185 .-M ²	750.000 .-TL	4.054 .-TL/M ²
KİRALIK	185 .-M ²	2.500 .-TL	14 .-TL/M ²

7 Remax Store Gayrimenkul

Tel 0216 444 77 69

Yayla mahallesinde cadde üzerinde bulunan iki katlı toplam 150 m² (giriş 75 m², bodrum 75 m²) olan dükkan 565.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık ortalama kira getirisinin 3.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	150 .-M ²	565.000 .-TL	3.767 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	3.500 .-TL	23 .-TL/M ²

8 Match Gayrimenkul

Tel 0262 641 04 45

Yayla mahallesinde cadde üzerinde bulunan iki katlı toplam 120 m² (giriş 60 m², bodrum 60 m²) olan dükkan 600.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık ortalama kira getirisinin 2.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	120 .-M ²	600.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	2.500 .-TL	21 .-TL/M ²

9 Sahibinden

Tel 0532 265 25 09

Yayla mahallesinde cadde üzerinde bulunan giriş 70 m² olan dükkan 550.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık ortalama kira getirisinin 2.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	70 .-M ²	550.000 .-TL	7.857 .-TL/M ²
KİRALIK	70 .-M ²	2.500 .-TL	36 .-TL/M ²

10 Remax Zeplin

Tel 0216 393 73 99

Yayla mahallesinde ana caddenin bir arka paralel sokağında yer alan iki katlı 120 m² (giriş 60 m², depo 60 m²) dükkanın aylık 3.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	120 .-M ²	3.000 .-TL	25 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

11 Turyap Tuzla

Tel 0216 395 35 35

Yayla mahallesinde sokak içinde giriş 50 m² dükkanın aylık 900.-TL kiralıktır.

KİRALIK	50 .-M ²	900 .-TL	18 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------	------------------------

12 Match Gayrimenkul

Tel 0262 641 04 45

Yayla mahallesinde cadde üzerinde yer alan giriş 45 m² dükkanın aylık 2.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	45 .-M ²	2.000 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		2.500.000	250.000	1.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	25	268	32	185
BİRİM M ² DEĞERİ		9.328	7.813	5.405
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK
		20%	0%	15%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	BENZER	BENZER
		-20%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	1%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.000	7.463	7.852	5.676

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (12)
KİRA FİYATI		3.500	1.000	2.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	25	175	32	45
BİRİM M ² DEĞERİ		20	31	44
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	BENZER
		20%	0%	0%
CEPHESİ		KÖTÜ	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-2%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		55%	8%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	37,4	31	34	48

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu 1-2-3-4-5-6 bağımsız bölüm nolu taşınmazların birim m² değeri olarak 7.000.-TL, kira birim m² değeri olarak ise 37,4.-TL takdir edilmiştir. Market nitelikli 7 nolu bağımsız bölüm için emsal yöntemi kullanılırken diğer bağımsız bölümlerle karşılaştırma yapılarak değerlendirilmiştir. 7 nolu bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlere göre alanının daha büyük olması, market olarak kullanımına uygun olması ve bazı kurumsal marketlerin sabit kira dışında cirodan pay oranına göre kira değerini belirleyebilmesi gibi nedenlere bağlı olarak bu bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlere göre m² birim değerinin daha düşük olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
MARKET	01	ZEMİN	25,00	DÜKKAN	7.000,00	175.000,00	206.500,00
MARKET	02	ZEMİN	25,00	DÜKKAN	7.000,00	175.000,00	206.500,00
MARKET	03	ZEMİN	25,00	DÜKKAN	7.000,00	175.000,00	206.500,00
MARKET	04	1	25,00	DÜKKAN	7.000,00	175.000,00	206.500,00
MARKET	05	1	25,00	DÜKKAN	7.000,00	175.000,00	206.500,00
MARKET	06	1	25,00	DÜKKAN	7.000,00	175.000,00	206.500,00
MARKET	07	ZEMİN VE 1	280,00	MARKET	5.535,71	1.550.000,00	1.829.000,00
			430,00			2.600.000,00	3.068.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,45-%7,43 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 4	90	1.500	18.000	330.000	5,45%
Emsal 7	150	3.500	42.000	565.000	7,43%
Emsal 9	70	2.500	30.000	550.000	5,45%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 7 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirin 14.400.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 172.800.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(.-TL)
MARKET	1	ZEMİN	DÜKKAN	25,00	37,40	935	11.220,00	6,0%	187.000,00
MARKET	2	ZEMİN	DÜKKAN	25,00	37,40	935	11.220,00	6,0%	187.000,00
MARKET	3	ZEMİN	DÜKKAN	25,00	37,40	935	11.220,00	6,0%	187.000,00
MARKET	4	1	DÜKKAN	25,00	37,40	935	11.220,00	6,0%	187.000,00
MARKET	5	1	DÜKKAN	25,00	37,40	935	11.220,00	6,0%	187.000,00
MARKET	6	1	DÜKKAN	25,00	37,40	935	11.220,00	6,0%	187.000,00
MARKET	7	ZEMİN VE 1	MARKET	280,00	28,57	8.000	96.000,00	6,0%	1.600.000,00
				430,00		13.610,00	163.320,00		2.722.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.722.000
---	------------------

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	430,00	13.610	163.320
TOPLAM (USD)	430,00	3.877	46.525

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

6.5.6 -

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

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

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

7 - SONUÇ

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

27.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

2.600.000 .-TL

(İki Milyon Altı Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.068.000 .-TL

Sigorta değeri için;

270.900 .-TL

7 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
2.600.000	740.656	708.350	3.068.000

1 USD = 3,5104 .-TL 27.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,6705 .-TL 27.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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