

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
İNİSTANBUL PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 01 Aralık 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 23 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2016
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2016/9776
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi, Askeri Fırın Sokak, 2905 ada, 17 no'lu parsel Zeytinburnu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada içerisindeki Arsa vasıflı 80.239,89 m ² yüzölçümlü 17 no'lu parsel
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 hisse Timur Gay. Geliştirme Yapı ve Yat. A.Ş....1/2 hisse
İmar Durumu	: Ticaret-Hizmet-Konut Alanı ve KAKS: 2,00
Raporun Konusu	: Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	682.075.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	341.037.500,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.465.405.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda İŞ GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	732.702.500,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....	13
3.4.2	Belediye İncelemesi	13
4. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
4.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU	14
4.2	İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	15
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	16
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	17
5.2	BÖLGE ANALİZİ	22
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	25
5.4	PIYASA ARAŞTIRMASI.....	26
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ.....	31
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
6.2	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	31
7. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	32
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	32
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	41
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	41
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	44

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	:Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım / satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.....1/2
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Zeytinburnu
MAHALLESİ	:	Merkezefendi
PAFTA NO	:	490-491
ADA NO	:	2905
PARSEL NO	:	17
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	80.239,89 m ²
HİSSESİ	:	1/2
YEVMIYE NO	:	11386
CİLT NO	:	97
SAYFA NO	:	9553
TAPU TARİHİ	:	19.09.2014

Not: Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 13.06.2016 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5. Mıntıka Güngören 12703 kütük sahifesinde kayıtlıdır.

- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5. Mıntıka Güngören 12704 kütük sahifesinde kayıtlıdır.
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (05.03.2014 tarih ve 2813 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (06.03.2014 tarih ve 2885 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (20.08.2014 tarih ve 10057 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (05.05.2015 tarih ve 5752 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.05.2015 tarih ve 6033 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.06.2015 tarih ve 7214 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, İş GYO A.Ş. hissesi üzerinde 1. dereceden 250.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (19.09.2014 tarih ve 11395 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yat. A.Ş. hissesi üzerinde 1. dereceden 300.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. İşbu ipotek Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. hissesi üzerindedir. (19.09.2014 tarih ve 11394 yevmiye no ile)

Beyan Notuna İlişkin Açıklama:

6306 Sayılı Kanun gereğince parsel üzerindeki yapılar riskli yapı ilan edilmiştir. Bu kanuna göre devlet riskli yapı sahiplerine binalarını yenilemesi için çeşitli kolaylıklar (% 1 KDV oranı, kredi desteği, kira desteği, gelir desteği, yıkım ve taşıma masrafları desteği vb.) sağlamaktadır. Bu sebepten dolayı taşınmazın üzerindeki yapıların riskli yapı ilan edilmesi taşınmaza kısıtlamadan ziyade fayda sağlamaktadır. Rapor tarihi itibariyle parsel üzerindeki yapıların riskli yapı ilan edilip yıkılmışlardır. Ayrıca yeni proje için yasal izinler alınıp proje inşaat çalışmaları devam etmektedir. Bu nedenle bu beyan notlarının projenin değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için

kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) *Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.*

Gayrimenkulün İş GYO A.Ş. hissesi üzerinde toplam 250.000.000,-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. Şirketin 31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar'ında "Şirket Zeytinburnu arsasının alımı için İş Bankası'ndan 4 yıl vadeli toplam 180.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır. Alınan krediye teminat olarak söz konusu arsa üzerinde İş Bankası lehine 250.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. Ancak mülkiyetinin %75'i Şirket'e, %25'i Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine (Timur Gayrimenkul-NEF) ait olan Zeytinburnu arsasındaki mülkiyet payından; taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine 19 Eylül 2014 tarihinde satışı yapılmıştır. Satış işlemi sonrasında, Şirket'in ve Timur Gayrimenkul'ün (NEF) taşınmaz üzerindeki payı %50-%50 şeklinde olmuştur. Söz konusu arsa ile ilgili kullanılan 180.000.000 TL kredinin 120.000.000 TL'si geri ödenmiş olup 30 Haziran 2016 itibarıyla kalan kredi anapara tutarı 60.000.000 TL'dir." ifadesi yer almaktadır.

Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. hissesi üzerindeki ipoteğin İŞGYO hissesi için herhangi bir bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

- Analiz, değerlendirme konusu mülk ve üzerinde kurulan ipoteğe ilişkin olup, ilgili Tebliğ hükümlerince GYO için getirilen genel borçlanma sınırı, toplam ipoteklerin portföydeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamayacağına ilişkin genel ipotek sınırı ve portföy sınırlamaları dikkate alınmamıştır.

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak arsa niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmesi için yasal izinleri alınmıştır, portföyde de proje olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

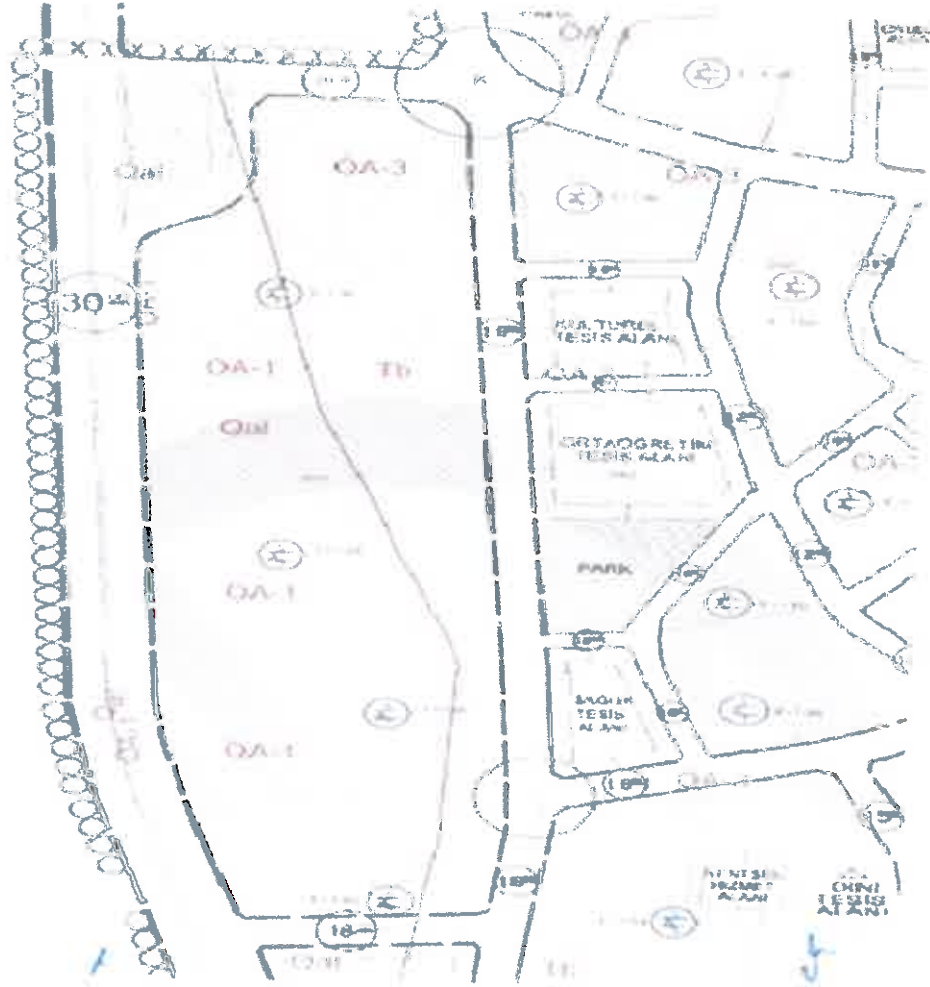
Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 06.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı Plan tadilatı paftasında "**Ticaret-Hizmet-Konut Alanı**" lejantında kaldığı belirlenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
2905	17	Ticaret-Hizmet-Konut Alanı	Emsal: 2,00 ve H _{maks} : 55 m

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEKLERİ



Plan Notları

Bu alanlarda iş merkezleri, bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Max KAKS: 1,60'dır. Ancak 2.000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS: 2,00 'dir. Min TAKS: 0,20'dir. Minimum parsel alanı 1.000 m²'dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.

1- Plan tasdik sınırı içindeki İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2903 ada 46 parsel, 2905 ada 8,11 ve 12 no'lu parseller ve bir kısım yol alanıdır.

2- Plan tasdik sınırı içindeki alan Ticaret – Hizmet – Konut Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı (Belediye Hizmet Alanı), Park Alanı ve Yol Alanıdır.

- 3- Ticaret – Hizmet – Konut Alanında meri plan hükümleri geçerlidir. Blokların şekli plan fonksiyonlarının bir arada ya da ayrı ayrı veya birinin kullanılması ve yoğunluk dağılımları avan projeye tayin edilecek olup, plan yoğunluk değerlerini aşmamak kaydıyla bu fonksiyonların kullanımı ve dağılımı serbesttir. Emsal net alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Mevcut kullanımlar ve bu kullanımlara dayalı elde edilen kazanılmış haklar, ruhsat projesi tasdiki safhasında nihayetlenecek olup, bu safhadan sonra mevcut kullanımlarla ilgili bir hak iddia edilmeyecektir. Bu planın uygulama safhasında kamuya terk edilecek alanlar ilçe belediyesine bilabedel terk edilmeden uygulamaya başlanamaz.
- 5- Kamu tesis alanlarında H yüksekliği ve taban kullanımı avan projede belirlenecek olup, avan proje ilgili kurumca hazırlanıp, ilçe belediyesince onanmadan uygulama yapılamaz.
- 6- Kentsel hizmet alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanında 06/12/2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.
- 7- Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.
- 8- Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 9- Belirtilmeyen hususlarda 06/12/2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı hükümleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 10- Kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3.3.1 Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
2905 / 17	A1	26.05.2015 / 40941	789	96.949	V-A
	B2	26.05.2015 / 40941	551	77.270	V-A
	C3	26.05.2015 / 40941	697	91.954	V-A
	D4	26.05.2015 / 40941	546	76.115	V-A
TOPLAM			2.583	342.288	

Daha sonra A1 blok tadilat görerek proje aşağıdaki son durumunu almıştır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
2905 / 17	A	25.04.2016 / 33413	334	34.847	V-A
	B	25.04.2016 / 33413	455	77.699	V-A
	B2	26.05.2015 / 40941	551	77.270	V-A
	C3	26.05.2015 / 40941	697	91.954	V-A
	D4	26.05.2015 / 40941	546	76.115	V-A
TOPLAM			2.583	357.885	

Son olarak B2 ve C3 bloklar tadilat görerek proje aşağıdaki son durumunu almıştır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
2905 / 17	A	25.04.2016 / 33413	334	34.847	V-A
	B	25.04.2016 / 33413	455	77.699	V-A
	C	14.12.2016 / 81434	354	40.379	V-A
	D	14.12.2016 / 81435	592	69.242	V-A
	E	14.12.2016 / 81436	237	55.539	V-A
	F	14.12.2016 / 81437	167	46.437	V-A
	D4	26.05.2015 / 40941	546	76.115	V-A
TOPLAM			2.685	400.258	

Değerleme çalışması yukarıda belirtilen yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınarak yapılmıştır. Ayrıca çalışma esnasında yapı ruhsatlarına esas mimari projeler incelenmiştir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılacak değer farklı olacaktır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Projenin yapı denetim işleri İnönü Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, Aydın Blok, No: 124, Daire: 6 Ataşehir / İSTANBUL adresinde konumlu olan Zinde Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca 2905 ada 17 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Rapora konu 2905 ada 17 no'lu parselin ifraz ve tevhitlerden önceki halinin (2903 ada 46 parsel ile 2905 ada 8, 11 ve 12 no'lu parseller) mülkiyeti 30.12.2013 tarihinde Anadolu Cam Sanayi A.Ş. ve Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'den İş GYO A.Ş. ve Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ne geçmiştir. Daha sonra 2905 ada 16 no'lu parselin 07.05.2014 tarih ve 5702 yevmiye nolu ifraz işlemi sonucunda 2905 ada 17 no'lu parsel oluşmuştur.

- 2905 ada 16 no'lu parsel 07.05.2014 tarih ve 5702 yevmiye nolu ifraz işlemi sonucunda 2905 ada 17 ve 18 no'lu parsellere bölünmüş ve bu işlem ile birlikte 2905 ada 17 no'lu parsel'in mülkiyeti İş GYO A.Ş. ve Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'ne, 2905 ada 18 no'lu parselin mülkiyeti ise Zeytinburnu Belediyesi'ne geçmiştir.

- 2905 ada 16 no'lu parsel, 2903 ada 46 parsel ile 2905 ada 8, 12, 13, 14 ve 15 no'lu parsellerin tevhidini ve yola terki sonucunda oluşmuştur.

- 2905 ada 13, 14 ve 15 no'lu parseller ise 2905 ada 11 no'lu parselin ifrazı sonucunda oluşmuşlardır.

- Son olarak 19.09.2014 tarih ve 11386 yevmiye no'lu satış işlemi ile İş GYO A.Ş. ve Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin mülkiyet hisseleri 1/2 oranında eşit hale gelmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4. BÖLÜM

PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz; İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi, Asker Fırını Sokak, 490-491 pafta, 2905 ada, 17 no'lu parsel üzerinde inşaatına başlanmış olan İstanbul Topkapı projesidir.

Yapılan incelemelerde parsel üzerindeki projenin kaba inşaat işleri devam etmekte olup genel inşaat seviyesi % 19 mertebelerindedir.

Taşınmaza ulaşım; D-100 Karayolu üzerinde Merter-Edirnekapı istikametinde devam ederken sağ kolda gelen Davutpaşa tabelasından saptıktan yaklaşık 250 m sonra kavşaktan sola dönülerek D-100 Karayolu'nun altından geçerek ve sırasıyla Davutpaşa Caddesi ve Asker Fırını Sokak'ı takip edilerek sağlanmaktadır.

Bölgede genel olarak işyerleri ve tesisler bulunmaktadır. Bölgede son dönemlerde sanayiden hizmet ve ticaret sektörüne doğru bir değişim gözlenmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Pharmavision Tesisi, Mercedes Tesisi, Akşam Gazetesi Tesisi, Teknik Oto Sanayi Sitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü ve çok sayıda tesis/işyeri bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak D 100 Karayolu'na 650 m, TEM Otoyoluna 8,5 km, Atatürk Havalimanı'na 11 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Zeytinburnu Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Ancak bölgenin sanayi yerleşimi için düzenlenen altyapısı ticaret-hizmet-konut yerleşimine göre yeniden düzenlenecektir.



4.2 İNİSTANBUL TOPKAPI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Rapor konusu proje 2905 ada 17 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- o Proje inşaatı parselin 1/2 hissesinin sahibi olan Timur Gay. Geliştirme Yapı ve Yat. A.Ş. tarafından yapılmaktadır.
- o Halihazırda proje inşaatı kaba inşaat aşamasında olup genel inşaat seviyesi % 19 mertebesinde dir.
- o 2905 ada 17 parsel üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
2905 / 17	A	25.04.2016 / 33413	334	34.847	V-A
	B	25.04.2016 / 33413	455	77.699	V-A
	C	14.12.2016 / 81434	354	40.379	V-A
	D	14.12.2016 / 81435	592	69.242	V-A
	E	14.12.2016 / 81436	237	55.539	V-A
	F	14.12.2016 / 81437	167	46.437	V-A
	D4	26.05.2015 / 40941	546	76.115	V-A
TOPLAM			2.685	400.258	

- o Projede bulunan bloklardaki bağımsız bölüm sayılarının kat bazında dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	E BLOK	F BLOK	D4 BLOK
Zemin	29	33	28	38	15	13	34
1. kat	29	32	28	38	15	13	36
2. kat	33	38	28	46	16	14	40
3. kat	33	38	28	46	16	14	40
4. kat	33	37	28	46	16	15	40
5. kat	33	37	28	46	16	14	40
6. kat	12	20	28	46	11	7	40
7. kat	12	20	28	46	12	7	40
8. kat	12	20	13	24	12	7	40
9. kat	12	20	13	24	12	7	29
10. kat	12	20	13	24	12	7	29
11. kat	12	20	13	24	12	7	29
12. kat	12	20	13	24	12	7	29
13. kat	12	20	13	24	12	7	16
14. kat	12	20	13	24	12	7	16
15. kat	12	20	13	24	12	7	16
16. kat	12	20	13	24	12	7	16
17. kat	12	20	13	24	12	7	16
Toplam	334	455	354	592	237	167	546

- o Proje bünyesindeki bloklar bünyesindeki satılabilir alanlarının özet dağılımı tablosu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	SATILABİLİR BRÜT KONUT ALANI (M ²)
A BLOK	22.340,25
B BLOK	51.291,11
C BLOK	24.675,65
D BLOK	40.862,55
E BLOK	37.188,94
F BLOK	26.579,61
D4 BLOK	41.959,71
TOPLAM	244.897,82

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"orta - üst gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik ticari üniteleri bünyesinde barındıran elit bir konut projesi"** geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

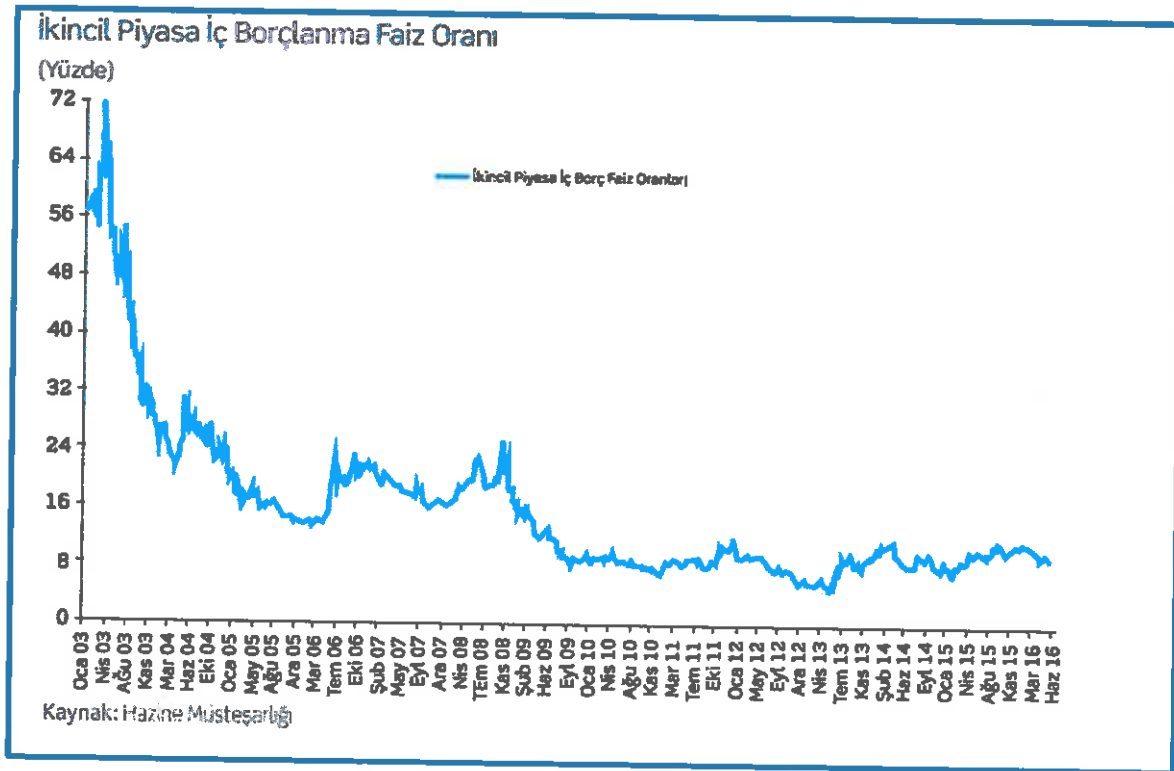
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

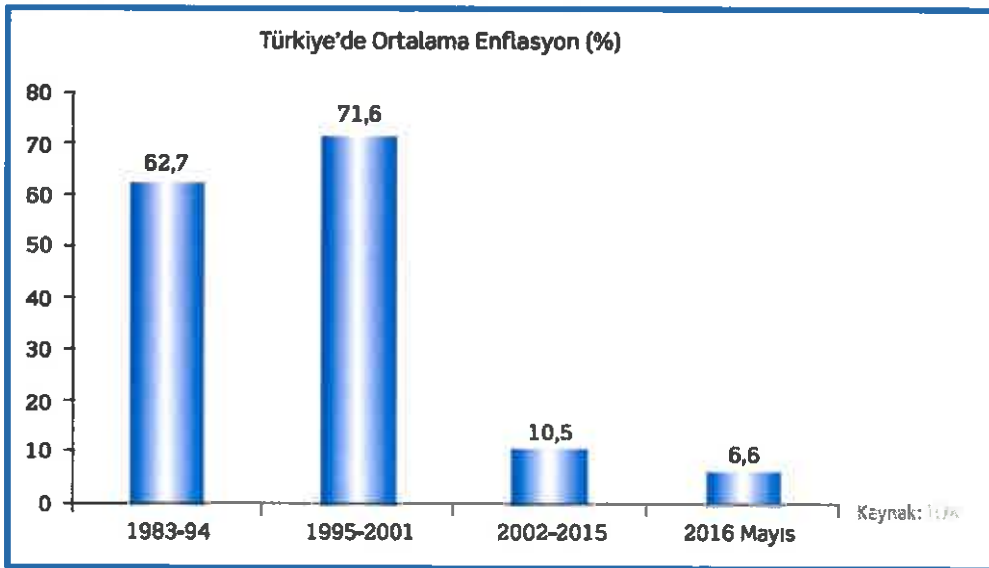
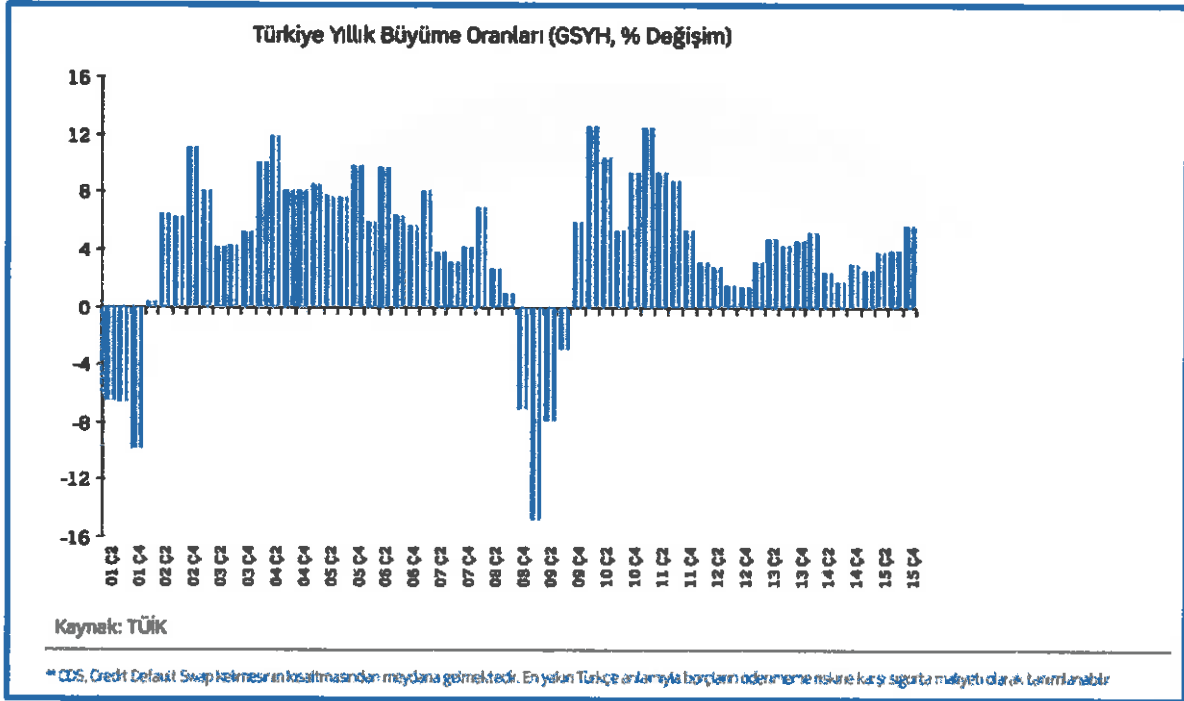
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranlar % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

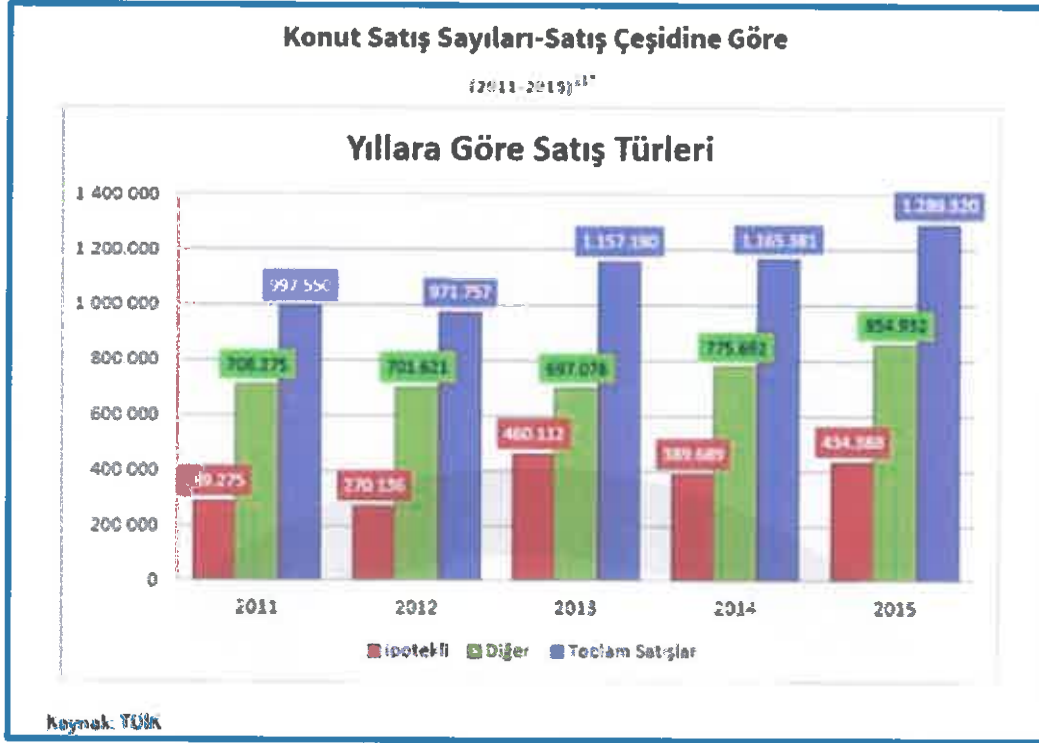
Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	246 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

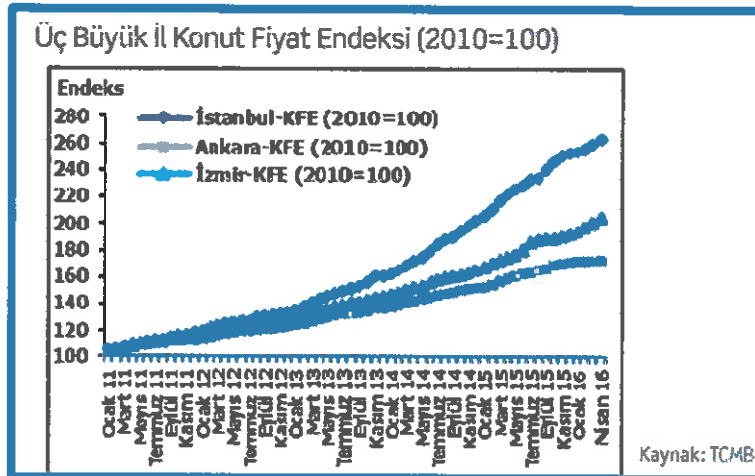
⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

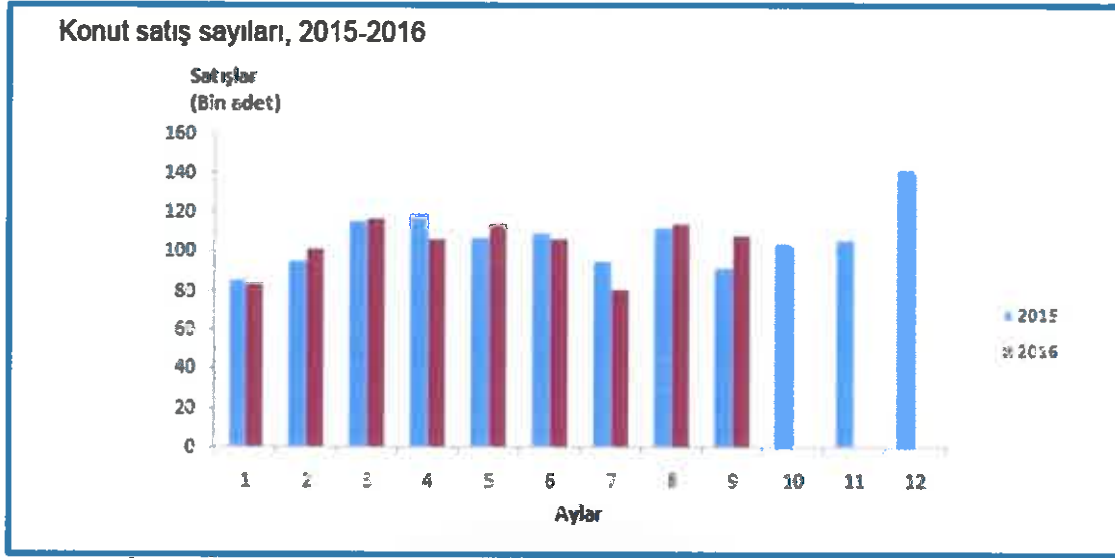
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile hemen hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,

- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı olsa artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15

Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul

ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Zeytinburnu İlçesi

Doğusunda Fatih, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören ve Bakırköy ilçeleri, güneyinde ise Marmara deniziyle çevrilidir. Tarihi Yarımada ve surlarla ayrılmış olup D100 Karayolu'na sınırı bulunmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 15 – 20 dakikalık mesafededir.

01 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. 2015 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre nüfusu 289.685'tür. 13 adet mahalleden oluşmaktadır. İlçedeki ilk yerleşim İstanbul'un Türklerin eline geçmesini izleyen yıllarda Kazlıçeşme dolaylarında başlamıştır. İlçede yerleşmeyi etkileyici ikinci olay; Kazlıçeşme'de dericilik sanayisinin kurulmasıdır. Türkiye'de dericilik sanayisinin 150 yılı aşkın tarihçesi Kazlıçeşme'de başlamıştır. 1927 yılında Kazlıçeşme'de dokuma sanayini kurulunca çalışan işçiler çevreye yerleşmeye başlamışlardır. 1946 yıllarından itibaren hızlı göç almıştır.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Parselin mevcut imar durumu,
- o Proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü'ne ve Esenler Metrosu'na yakın konumda olması,
- o Gelişmiş olan bir bölgede yer alması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmamaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışta olan arsalar

1. Zeytinburnu İlçesi Maltepe Mahallesi'nde Mevlihane Yolu Caddesi üzerinde yer alan "Konut + Ticaret + Hizmet Alanı" ve "Emsal (E): 2,50" yapılaşma şartına sahip brüt 12.000 m² net 8.200 m² yüzölçüme sahip arsa 30.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² birim değeri 3.660,-USD / 12.860,-TL)
İlgilisi / 0212 236 96 18
2. Zeytinburnu İlçesi Maltepe Mahallesi'nde Gümüşsuyu Caddesi üzerinde yer alan "Konut + Ticaret" ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip brüt 3.400 m² net 2.400 m² yüzölçüme sahip arsa 6.500.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² birim değeri 2.710,-USD / 9.520,-TL)
İlgilisi / 0212 483 20 50
3. Zeytinburnu İlçesi Maltepe Mahallesi'nde yer alan "Konut + Ticaret" ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip brüt 7.000 m² net 5.000 m² yüzölçüme sahip arsa 13.000.000,-USD bedelle satılıktır. (m² birim değeri 2.600,-USD / 9.135,-TL)
İlgilisi / 0212 483 20 50
4. Maltepe Mahallesi'nde, "Konut + Ticaret" lejantına ve "Emsal: 2,00" yapılaşma şartına sahip olduğu belirtilen, brüt 19.000 m² net 15.000 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parselin satış değeri 40.000.000,-USD'dir.
(m² birim değeri ~ 2.665,-USD/ ~ 9.365,-TL)
İlgilisi / 0 212 664 81 07
5. Maltepe Mahallesi İş GYO A.Ş.'nin Kamu Aydınlatma Platformu'nda 07.08.2014 tarihinde yayınlanan özel durum açıklamasına göre "taşınmazın %25'lik (1/4) kısmına karşılık gelen payın KDV hariç 94.000.000.-TL bedel üzerinden Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketine satışına ve satış bedelinin tapu devir tarihinde eş zamanlı olarak tahsil edilmesine karar verilmiştir." ifadesi yer almaktadır. Satış işlemi 19.09.2014 tarihinde tapu kütüğünde tescil edilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 4.685,-TL)
Bilgi: Kamu Aydınlatma Platformu

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle TCMB alış kuru 1,-USD = 3,5135 TL'dir.
2) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



Bölgedeki satışta olan konut ve ticari üniteler (dükkan ve ofis niteliğinde)

Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilebilecek projeye emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki konut ve ticari üniteler aşağıda sıralanmıştır.

1. Nef 13 Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan brüt 86 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 700.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.140,-TL)
 - Proje bünyesinde 4. normal katta yer alan brüt 86 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 650.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.560,-TL)
 - Proje bünyesinde 11. normal katta yer alan brüt 86 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 680.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.905,-TL)
 - Proje bünyesinde bahçe katında yer alan brüt 67 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.955,-TL)
 - Proje bünyesinde yer alan brüt 46 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 342.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.435,-TL)
 - Proje bünyesinde yer alan brüt 49 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 450.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.185,-TL)
 - Proje bünyesinde bahçe katında yer alan brüt 67 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.955,-TL)

2. Nef 12 Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 7. normal katta yer alan brüt 55 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 450.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.180,-TL)
 - Proje bünyesinde 16. normal katta yer alan brüt 73 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 590.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.080,-TL)
 - Proje bünyesinde 2. normal katta yer alan brüt 63 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 610.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.685,-TL)
 - Proje bünyesinde 12. normal katta yer alan brüt 56 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 615.000,-TL'dir. (m² satış değeri 10.980,-TL)
3. Avrupa Konutları Kale Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 2. normal katta yer alan brüt 78 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 750.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.615,-TL)
 - Proje bünyesinde 9. normal katta yer alan brüt 80 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 775.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.690,-TL)
 - Proje bünyesinde 5. normal katta yer alan brüt 79 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 820.000,-TL'dir. (m² satış değeri 10.250,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan brüt 102 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 1.090.000,-TL'dir. (m² satış değeri 10.685,-TL)
 - Proje bünyesinde 8. normal katta yer alan brüt 136 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 1.350.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.925,-TL)
 - Proje bünyesinde 7. normal katta yer alan brüt 165 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 1.800.000,-TL'dir. (m² satış değeri 10.910,-TL)
 - Proje bünyesinde 8. normal katta yer alan brüt 165 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 1.600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 9.700,-TL)
4. Beyaz Rezidans Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan brüt 172 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 1.300.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.560,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan brüt 128 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 875.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.835,-TL)
 - Proje bünyesinde 5. normal katta yer alan brüt 128 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 870.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.795,-TL)
 - Proje bünyesinde 7. normal katta yer alan brüt 155 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 1.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.450,-TL)

5. Platform Merter Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde 10. normal katta yer alan brüt 102 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 860.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.430,-TL)
- Proje bünyesinde 12. normal katta yer alan brüt 110 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 1.120.000,-TL'dir. (m² satış değeri 10.180,-TL)
- Proje bünyesinde bahçe katında yer alan brüt 85 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 720.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.470,-TL)
- Proje bünyesinde 8. normal katta yer alan brüt 81 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 690.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.520,-TL)
- Proje bünyesinde 2. normal katta yer alan brüt 89 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 790.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.875,-TL)



6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsanın değeri

II. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

Maliyet değerinin bir diğer bileşeni de geliştirici karıdır. Ancak değerlendirme konusu projenin halihazır inşaat seviyesinin düşük olmasından dolayı geliştirici karı dikkate alınmamıştır.

7.1.1 Arsanın değeri:

Arsanın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

7.1.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsaları için m² birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazın / taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yüzölçümü (m²)	80.239,89	8.200	2.400	5.000	15.000
m² Birim Satış Değeri (TL)	---	12.860	9.520	9.135	9.365
İmar durumu	Ticaret + Hizmet + Konut	Ticaret + Hizmet + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	2,00	2,50	2,00	2,00	2,00
Lokasyon için ayarlar	---	Benzer % 0	Benzer % 0	Orta iyi - % 5	Orta iyi - % 5
Büyükölçüm için ayarlar	---	Küçük - % 20	Küçük - % 20	Küçük - % 20	Orta küçük - % 10
İmar durumu için ayarlar	---	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Yapılaşma şartı için ayarlar	---	İyi - % 20	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	---	Var - % 15	Var - % 15	Var - % 15	Var - % 15
Ayarlanmış değer (TL)	---	6.995	6.475	5.900	6.805
Ortalama Emsal Değeri (TL)		~ 6.545			

5 no'lu emsal rapor konusu taşınmazın hissesinin eski satışına ilişkin olup emsal analizinde dikkate alınmamıştır.

Rapor konusu proje parseli için yasal izinlerin alınmış olması ve üzerindeki projenin devam ediyor olması, proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin kısa sürede yaklaşık % 84'ünün satılmış olması durumları da göz önüne alındığında proje arsasının birim değerinin ortalama emsal değerden daha yüksek olacağı kanaatindeyiz. Bu bilgiden hareketle ortalama emsal değeri yaklaşık olarak $6.545,-\text{TL} \times 1,05 = 6.875,-\text{TL}$ olarak takdir edilmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parsellerinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
2905	17	80.239,89	6.875	551.650.000

Konut Emsal Analizi

	Nef 13	Nef 12	Avrupa Konutları Kale	Beyaz Rezidans	Platform Merter
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	8.305	9.230	10.110	6.910	8.895
Lokasyon için ayarlama	Orta iyi - % 10	Orta iyi - % 10	İyi - % 15	Orta kötü % 5	İyi - % 15
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Benzer % 0
Proje Niteliği için ayarlama	Orta kötü % 5	Orta kötü % 5	Benzer % 0	Orta kötü % 10	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi	- % 25	- % 25	- % 25	- % 25	- % 25
Ayarlanmış değer (TL)	5.870	6.525	6.125	6.255	5.390
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 6.035				

7.1.1.2 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri hesaplanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Projelere ilişkin veriler

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edinilen verilere göre toplam satılabilir alanlar ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
2905 / 17	A	25.04.2016 / 33413	334	34.847	V-A
	B	25.04.2016 / 33413	455	77.699	V-A
	C	14.12.2016 / 81434	354	40.379	V-A
	D	14.12.2016 / 81435	592	69.242	V-A
	E	14.12.2016 / 81436	237	55.539	V-A
	F	14.12.2016 / 81437	167	46.437	V-A
	D4	26.05.2015 / 40941	546	76.115	V-A
TOPLAM			2.685	400.258	

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda vs.) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

I) Projenin geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.
- Yapı ruhsatlarına göre ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **400.258 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı yapı ruhsatlarında V-A olarak belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.320,-TL'dir. Ancak projenin elit bir karma projesi olmasından dolayı inşaat birim maliyetinin daha yüksek olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Bu görüşten hareketle yapıların m² birim bedeli yaklaşık 1.320,-TL x 1,30 = **1.715,-TL** olarak takdir edilmiştir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.
- Projenin inşaatını yaklaşık 4 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza benzer inşaat özelliklerine ve büyüklüğüne sahip projelerin yaklaşık ortalama 3 ila 4 yıl içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı gözlenmiştir. Yıllara yaygın inşaat oranları ise şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin inşaat tamamlanma oranlarından yararlanılarak belirlenmiştir.
- İnşaat birim maliyetleri belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı inşaat birim maliyet tabloları dikkate alınmış ve proje bazından bölgedeki çeşitli müteahhit firmalardan da görüşler alınmıştır. 2013-2016 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 6-8 arasında arttığı (KAYNAK: 2013 - 2016 yıllarına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat Birim Maliyet Tabloları) gözlenmiştir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile yapılan görüşmelerde ve ortak çalışmalarda alt ve orta gruba hitap eden projelerdeki maliyet değerlerinin yıllara göre çok artış göstermediği yönünde periyodik olarak bilgiler temin edilmektedir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2017 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 7 oranında artacağı öngörülmüştür.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı:

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2016	2017	2018	2019
İnşaat oranı	% 19	% 35	% 35	% 11

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015-2016 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 9 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 9 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 12 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam maliyet değeri **644.475.691,-TL (~ 644.475.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller:

- Satılabilir konut ve iş yeri (dükkan / mağaza) alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	SATILABİLİR BRÜT KONUT ALANI (M ²)
A BLOK	22.340,25
B BLOK	51.291,11
C BLOK	24.675,65
D BLOK	40.862,55
E BLOK	37.188,94
F BLOK	26.579,61
D4 BLOK	41.959,71
TOPLAM	244.897,82

- Değerlemede emsal olarak bölgedeki nitelikli konut projeleri ve ticari üniteler dikkate alınmıştır.
- Emsal analizi bölümünde bu projelerdeki ofislerin ortalama m2 satış değerinin 6.035,-TL kabul edilmiştir.
- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 - 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2017 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür

Satışların Gerçekleşme Oranı:

	2016	2017	2018
Satış gerçekleşme oranı	% 84	% 15	% 1

Not: Müşteriden alınan bilgiye göre rapor tarihi itibarıyla 2244 adet bağımsız bölümün (2.244 / 2.685 = % 84) satışı gerçekleşmiştir. 2016 yılı için satış gerçekleşme oranı % 84 olarak kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplanması:

İskonto oranı % 12 kabul edilmiştir. Sayfa 39'da detayı sunulmuştur.

- **Hasılat Paylaşımı:**
 - Bu proje için hasılatın tamamının arsa sahiplerine aittir.
- **Nakit Ödenen Vergiler :**
Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **1.465.405.507,-TL (~ 1.465.405.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	1.465.405.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 644.475.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	820.930.000

7.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	551.650.000,-TL
Gelir İndirgeme	820.930.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	551.650.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç

yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerın alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değeri **551.650.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

7.1.2. Arsa üzerindeki inşaa yatırımlarının değeri:

Projenin toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

BLOK NO	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
-	V-A	400.258	1.715	686.445.000

Not: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim maliyet tablolarına göre de V-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.320,-TL'dir. Ancak projenin detayları incelendiğinde bu birim maliyetlerin üzerinde bir inşaat maliyeti olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu nedenle inşaat maliyetinin % 30 daha artacağı kanaatindeyiz. Bu durumda toplam inşaat maliyeti yaklaşık 686.445.000-TL olarak hesaplanmıştır.

Proje inşaatına başlanılmış olup halihazırda projenin inşaat seviyesi % 19 mertebelerindedir. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 19 x 686.445.000,-TL = (130.424.550,-TL) **130.425.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsanın toplam değeri: 551.650.000,-TL

İnşai yatırımların değeri: 130.425.000,-TL olmak üzere

Taşınmazın toplam pazar değeri 682.075.000,-TL'dir.

7.1.2.B PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN İŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN HESABI:

Söz konusu projenin % 50 sahibi olan İş GYO A.Ş.'dir. Bu durumda;
Projenin mevcut durum değerinin İş GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise =
(682.075.000,-TL x 0,50) **341.037.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun 7.1.1.2 - 2. bölümünde **1.465.405.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Söz konusu projenin % 50 sahibi olan İş GYO A.Ş.'dir. Bu durumda;
Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin İş GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (1.465.405.000,-TL x 0,50) **732.702.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

1.

2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 01 Temmuz 2014
Ekspertiz Tarihi	: 07 Temmuz 2014
Rapor Tarihi	: 11 Temmuz 2014
Rapor No	: 031 - 2014/4222
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228

Arsanın pazar değeri	357.070.000,-TL
-----------------------------	------------------------

2.
2014 yıl sonu içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 15 Aralık 2014
 Ekspertiz Tarihi : 19 Aralık 2014
 Rapor Tarihi : 25 Aralık 2014
 Rapor No : 003 - 2014/7216
 Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Arsanın pazar değeri	375.925.000,-TL
-----------------------------	------------------------

3.
2015 yıl içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 01 Eylül 2015
 Ekspertiz Tarihi : 11 Eylül 2015
 Rapor Tarihi : 16 Eylül 2015
 Rapor No : 003 - 2015/7816
 Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	447.250.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	223.625.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.102.490.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda İŞ GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	551.245.000,-TL

Not: Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje arsasının da içerisinde yer aldığı bölgede gayrimenkule olan talebin ciddi şekilde arttığı gözlenmiştir. Bu durumun önemli sebeplerinden biri de rapora konu projenin bölgeye kattığı değer ve proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin yaklaşık % 60'ının çok kısa sürede satışının gerçekleşmiş olmasıdır.

4.

2015 yıl içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 01 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi	: 18 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 24 Aralık 2015
Rapor No	: 003 - 2015/10501
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	528.830.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	264.415.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.134.660.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda İŞ GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	567.330.000,-TL

5.

2016 yıl içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 08 Haziran 2016
Ekspertiz Tarihi	: 16 Haziran 2016
Rapor Tarihi	: 22 Haziran 2016
Rapor No	: 003 - 2016/5573
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	603.595.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	301.797.500,-TL
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.206.400.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda İŞ GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	603.200.000,-TL

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	682.075.000	193.782.000
Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	341.037.500	96.891.000
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	1.465.405.000	416.332.000
Projenin tamamlanması durumunda İŞ GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	732.702.500	208.166.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,5198 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin mevcut durumuyla İŞ GYO A.Ş. payına düşen kısmın KDV dahil toplam pazar değeri 402.424.250,-TL'dir.

Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2016

(Ekspertiz tarihi: 23 Aralık 2016)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- Müşteriden temin edilen ipotek açıklama yazısı
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları
- Fotoğraflar ve uydu görünüşü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)