

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Kartal / İSTANBUL
(18 Adet Parsel)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme / Talep Tarihi - No	:	01 Aralık 2017-075
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam ve Hisseli Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	29 Kasım 2017
Rapor Tarihi	:	05 Aralık 2017
Rapor No	:	2017 / 6194
Değerleme Konusu	:	Esentepe Mahallesi 7 adet parsel, Topselvi Mahallesi 1 adet parsel, Çavuşoğlu Mahallesi 5 adet parsel, Yunus Mahallesi 4 adet parsel ve Kordonboyu Mahallesi 1 adet parsel
Gayrimenkullerin Adresi	:	Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 10 adet parsel, Soğanlık Mahallesi 7 adet parsel ve Yakacık Mahallesi içerisinde konumlu 1 adet parsel
Sahibi	:	Bknz. 3.1 İlgili Tapu Müdürlüğünde Yapılan İncelemeler
İmar Durumu	:	Bknz. 3.3 İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler
Toplam Yüzölçümleri	:	74.200,60 m ²
Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ Mülkiyetindeki Hisselerin Toplam Yüzölçümleri	:	73.269,99 m ²
Raporun Konusu	:	Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda tapu bilgileri belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Toplam Pazar Değeri	149.892.771,35,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Serkan KARAKAŞ (SPK Lisans Belge No: 404329)

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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKETİ 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.....	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	10
3.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	32
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	34
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	34
4.2	PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ	35
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	38
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	39
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	39
5.2	BÖLGE ANALİZİ	46
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	49
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	50
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	56
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	56
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	57
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	58
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	58
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	61
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	69
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	70
9. BÖLÜM	SONUÇ	71

1. BÖLÜM

ŞİRKETİ 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	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 B Ataşehir / İstanbul
TELEFON NO	: +90 216 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 22.11. 2005
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
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 taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
HİSSESİ	: Tam	: Tam	: Tam	: Tam	: Tam	: Tam	: Tam
İLİ	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul
İLÇESİ	: Kartal	: Kartal	: Kartal	: Kartal	: Kartal	: Kartal	: Kartal
MAHALLESİ	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu
MEVKİİ	: Pendik Cad- Yunus İstas.	: İmam Bağı	: İmam Bağı	: İmam Bağı	: İmam Bağı	: Meşeli Ayazma - Yanlız Selvi	: Yalnız Selvi
PAFTA NO	: G22a15a4b	: G2215a1c	: G2215a1c	: G2215a1c	: G2215a1c	: 57	: 57
ADA NO	: 676	: 720	: 720	: 720	: 720	: 2226	: 2227
PARSEL NO	: 108	: 2	: 8	: 34	: 34	: 33	: 5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: İki Kargir Dokuz Ahşap Bina	: Tarla	: Tarla	: Tarla	: Tarla	: Bostan	: Bostan
YÜZÖLÇÜMÜ	: 7.583,32 m ²	: 464,86 m ²	: 1.666,00 m ²	: 163,49 m ²	: 1.000,00 m ²	: 5.662,00 m ²	: 5.662,00 m ²
CİLT NO	: 60	: 3	: 6	: 33	: 33	: 7	: 5
SAYFA NO	: 5873	: 210	: 582	: 3229	: 3229	: 650	: 401
YEVMIYE NO	: 5255	: 5257	: 5255	: 5257	: 5257	: 18157	: 18157
TAPU TARİHİ	: 13.03.2014	: 13.03.2014	: 13.03.2014	: 13.03.2014	: 13.03.2014	: 03.10.2011	: 03.10.2011

SAHİBİ	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	Emlak Konut GYO A.Ş.	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
HİSSESİ	: Tam	: Tam	: Tam	28669/120000	: Tam	: Tam
İLİ	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	İstanbul	: İstanbul	: İstanbul
İLÇESİ	: Kartal	: Kartal	: Kartal	Kartal	: Kartal	: Kartal
MAHALLESİ	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Soğanlık
MEVKİİ	: Yalnız Selvi	: Yalnız Selvi	: Yalnız Selvi	-	: Yalnız Selvi	: Çifte Selvi
PAFTA NO	: 57	: 57	: 57	G22a15a4b	: 57	: 135
ADA NO	: 2227	: 2227	: 2227	9048	: 2227	: 1094
PARSEL NO	: 48	: 50	: 52	1	: 52	: 34
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	: Arsa	: Arsa	Arsa	: Arsa	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.793,00 m ²	: 1.776,00 m ²	: 840,00 m ²	598,93 m ²	: 840,00 m ²	: 3.999,00 m ²
CİLT NO	: 31	: 31	: 31	61	: 31	: 5
SAYFA NO	: 2981	: 2984	: 2987	5969	: 2987	: 466
YEVMIYE NO	: 18157	: 18157	: 18157	5257	: 18157	: 18157
TAPU TARİHİ	: 03.10.2011	: 03.10.2011	: 03.10.2011	13.03.2014	: 03.10.2011	: 03.10.2011

SAHİBİ	:	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	T.C. Başkanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
HİSSESİ	:	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal
MAHALLESİ	:	Soğanlık	Soğanlık	Soğanlık	Soğanlık	Soğanlık	Yakacık
MEVKİİ	:	Çifte Selvi	Çifte Selvi	Çukurbağ	Çukurbağ	Çukurbağ	Örenler
PAFTA NO	:	135	135	136	136	136	110
ADA NO	:	1094	1094	5705	5705	5705	2657
PARSEL NO	:	37	38	35	39	324	12
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla	Tarla	Tarla	Çalılık	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.185,00 m ²	5.585,00 m ²	13.595,00 m ²	5.118,00 m ²	2.333,00 m ²	1.427,00 m ²
CİLT NO	:	5	5	6	6	59	15
SAYFA NO	:	469	470	540	544	5821	1419
YEVMIYE NO	:	18157	18157	18157	18157	18157	18157
TAPU TARİHİ	:	03.10.2011	03.10.2011	03.10.2011	03.10.2011	03.10.2011	03.10.2011

Rapor konusu 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 – 48 – 50 – 52 parseller, 1094 ada 33 – 34 – 37 – 38 parseller, 5705 ada 35 – 39 – 324 oarseller ve 2657 ada 12 parsel T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 24.04.2016 tarihli satış protokolüne istinaden taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Parseller üzerinde yer alan tesis yapılarının farklı mülkiyetlerdeki bir çok parsel üzerinde konumlu olması, yasal izinlerinin bulunmaması, bazı yapıların metruk durumda olması ve ekonomik ömrünü tamamlamış olması, bölgenin gelişme potansiyeline bağlı olarak sanayi yapılarının bölgede tercih edilebilirliğinin olmaması nedeniyle değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 676 ada 108 parsel üzerinde olduğu belirtilen "İki Kargir Dokuz Ahşap Bina", yerinde yapılan incelemelere göre mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararınca "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı (işbu değerlendirme raporuna konu olmayan 9051 ada 1 parsel) olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet ve rekonstrüksiyon projelerinin kurula sunulmasınakarar verildi" ifadesi yer almaktadır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

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 28 Kasım 2017 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

676 ada 108 parsel

Beyanlar Bölümü

- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)

720 ada 8 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiye no ile)

720 ada 34 parsel

Beyanlar Bölümü

- A.M Haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

2226 ada 33 parsel

Beyanlar Bölümü

- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)

2227 ada 5 parsel

Beyanlar Bölümü

- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)

2227 ada 48 parsel

Beyanlar Bölümü

- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye)

2227 ada 50 parsel

Beyanlar Bölümü

- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)

2227 ada 52 parsel

Beyanlar Bölümü

- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)

9048 ada 1 parsel

Beyanlar Bölümü

- Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan oto parklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz. (09.01.1986 tarih ve 106 yevmiye no ile)
- Teferruat Bilgileri
 - 23.10.1963 tarih 3885 yevmiye numaralı evrakı müsbiliye göre teferruat.
 - Evrak müsbitesine göre ceman 3 kalemde 11.596.686 TL teferruat.

1094 ada 33 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)

1094 ada 34 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)

1094 ada 37 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)

1094 ada 38 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)

5705 ada 35 parsel

Beyanlar Bölümü

- Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan oto parklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz. (13.03.1985 tarih ve 897 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye)

5705 ada 39 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)

5705 ada 324 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)

2657 ada 12 parsel

Beyanlar Bölümü

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (25.03.2013 tarih ve 5863 yevmiye no ile)
- Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma yapılmış olup 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre şerh. (12.12.1991 tarih ve 3724 yevmiye no ile)

676 ada, 108 parsel üzerinde "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)" beyanları bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2012 tarih ve 860 no'lu kararında "676 ada 108 no'lu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan yine kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı" belirtilmiş olup satış işlemi bu kapsamda gerçekleşmiştir. İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararına göre "676 ada 72

parseldeki Kurulumuzun 02.03.2005 gün 244 sayılı kararı ile tescilli 2 adet kargir yapının yanı sıra parseldeki 9 adet ahşap yapının da korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine; parseldeki tescilli tüm yapılara ilişkin Kartal Belediyesince hazırlanacak röleve restitüsyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi." ifadesi yer almaktadır. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararınca "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı (işbu değerlendirme raporuna konu olmayan 9051 ada 1 parsel) olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet ve rekonstrüksiyon projelerinin kurula sunulmasınakarar verildi" ifadesi yer almaktadır. İlgili yazılar rapor ekinde sunulmuştur. 676 ada, 108 parsel üzerindeki beyanların taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamakta olup taşınmazın alım/satım işlemlerinde de etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların üzerindeki TÜrkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakları, otoparkların ortak yerlerden sayılmasına ilişkin beyan ve kamulaştırma yapılmış olması durumu (gerçekleşmiş olduğu belirtilmektedir) taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 - 48 - 50 - 52 parseller, 1094 ada 33 - 34 - 37 - 38 parseller, 5705 ada 35 - 39 - 324 parseller ile 2657 ada 12 parsel 28.09.2015 tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar planı kapsamında kalmakta olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve hazırlanacak olan uygulama imar planına istinaden imar uygulamasına konu olması gerekmektedir. Bu nedenle tapu kayıtları üzerinde imar düzenlemesi beyanının taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

676 ada 108 parsel, 720 ada 2 - 8 - 34 parsel ve 9048 ada 1 parsel 05.11.2012 tarihli 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmaktadır. 05.11.2012 tarih plan kapsamında 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 - 8 - 34 parseller imar uygulamasına girmemiştir. Taşınmazların farklı bir imar planı kapsamında uygulamaya konu edilmesi veya kamulaştırılması gibi ihtimaller bulunmaktadır. Sadece 720 ada 8 parsel üzerindeki imar düzenlemesine alındığına yönelik beyanın taşınmazın değeri üzerinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2226 ada 33 parsel ve 2227 ada 5-48-50-52 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtları üzerinde beyanlar hanesinde "18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." şerhi bulunmaktadır. Taşınmazların Maliye Hazinesinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış ve tescilli işlemine dair tapu kaydının iptali ile üzerinde yapı ve muhdesatı bulunan Kartal Belediye Başkanlığı adına tescili istemi

ile Kartal Belediye Başkanlığı tarafından açılmış davadır. Maliye Hazinesi ile Toplu Konut İdaresi aleyhine açılmış olan dava, taşınmazın Toplu Konut İdaresinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmesi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. davalılar yanında müdahil olma talebinde bulunmuştur. Mahkeme, bahse konu davanın devamı süresince taşınmazın tapu kaydına "Davalıdır" şerhi konulmasına karar vermiştir. 02.02.2017 tarihli görülen duruşmada davanın reddine ilişkin gerekçeli karar çıkmıştır. Davacı taraf temyize gitmiş olup davanın henüz kesinleşmemiş olması nedeniyle mevcut hali ile taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE 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,

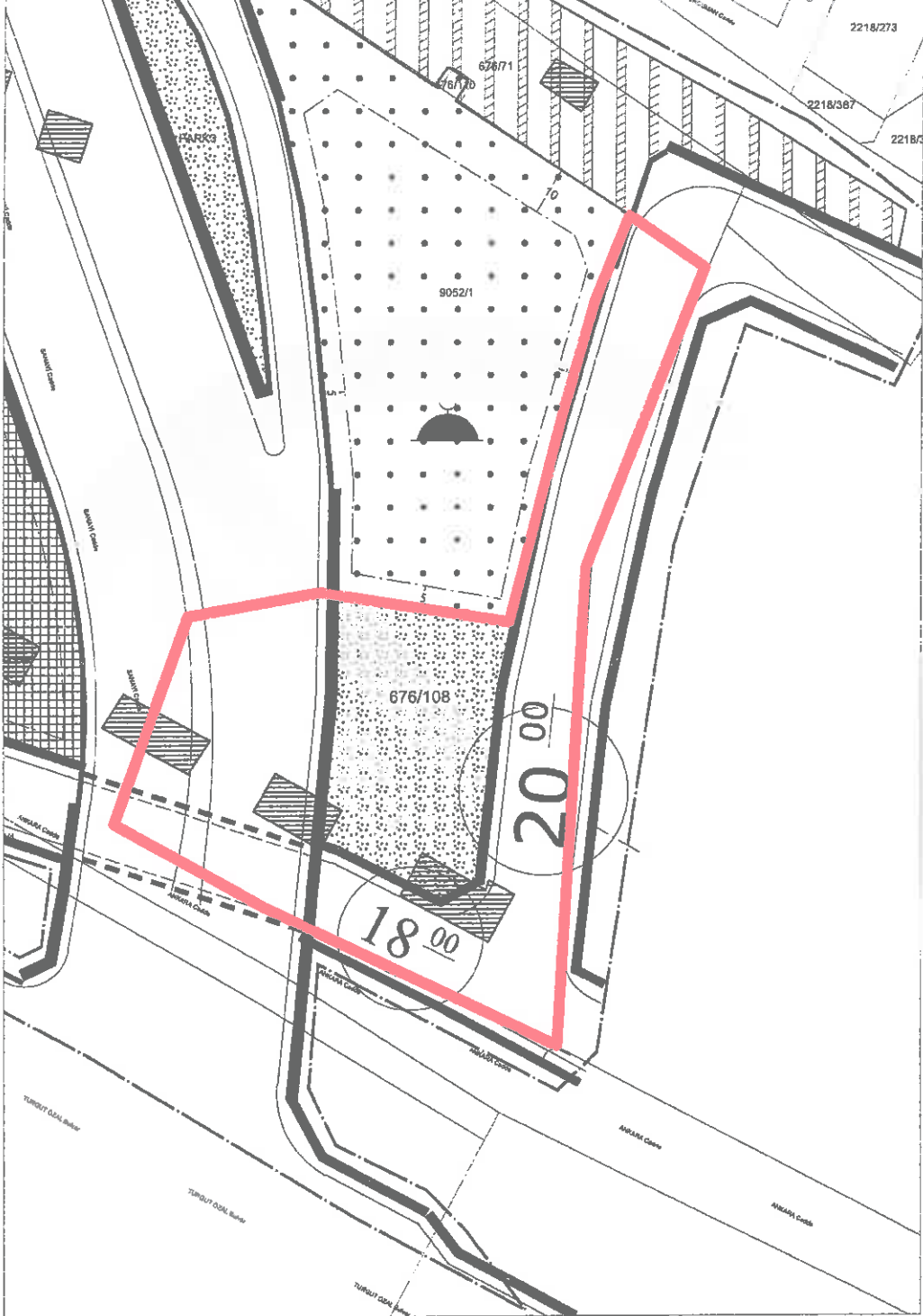
Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Kartal Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 19.10.2017 tarih ve 65108353-622.03-E.25970 sayılı yazısı ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 37169365-310.05-E27747 sayılı yazısına göre rapor konusu taşınmazların imar durumları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA PARSEL	ÖLÇEK	ONAY TARİHİ	PLAN ADI	LEJAND	AÇIKLAMA
676/108	1/1.000	05.11.2012	674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	Park Alanı ve Yol	
720/2				Yol	
720/8				Yol	
720/34				Park Alanı	

2226/33	1/5.000	28.09.2015	Kartal Merkez Nazım İmar Planı	Kültürel Tesis Alanı ve Yol	<p>Askı süresince plana yapılan itirazlar İBB Meclisi'nce 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı İBB Meclisi Kararı doğrultusunda plan değişikliği İBB Belediye Başkanı'nca 13.10.2017 tarihinde onaylanmıştır. söz konusu imar planı değişikliği 31.10.2017 - 29.11.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı itirazları söz konusu değişikliği henüz kesinleşmemiştir. Plan değişikliği kesinleştikten sonra Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 1/1000 ölçekli plan çalışmasına başlanacaktır.</p>
2227/5				Kültürel Tesis Alanı, TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
2227/48				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
2227/50				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
2227/52				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
1094/33				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
1094/34				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
1094/37				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
1094/38				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) ve Yol	
5705/35				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut), Park Alanı ve Rekreasyon Alanı	
5705/39				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut), İbadet Alanı ve Yol	
5705/324				Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı	
2657/12				TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut), Park Alanı ve Yol	
9048/1	1/1.000	05.11.2012	674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	Ticaret Alanı	E:2,50, H:Serbest, Yol ve parsellerden çekme mesafesi 5 m'dir.

Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747

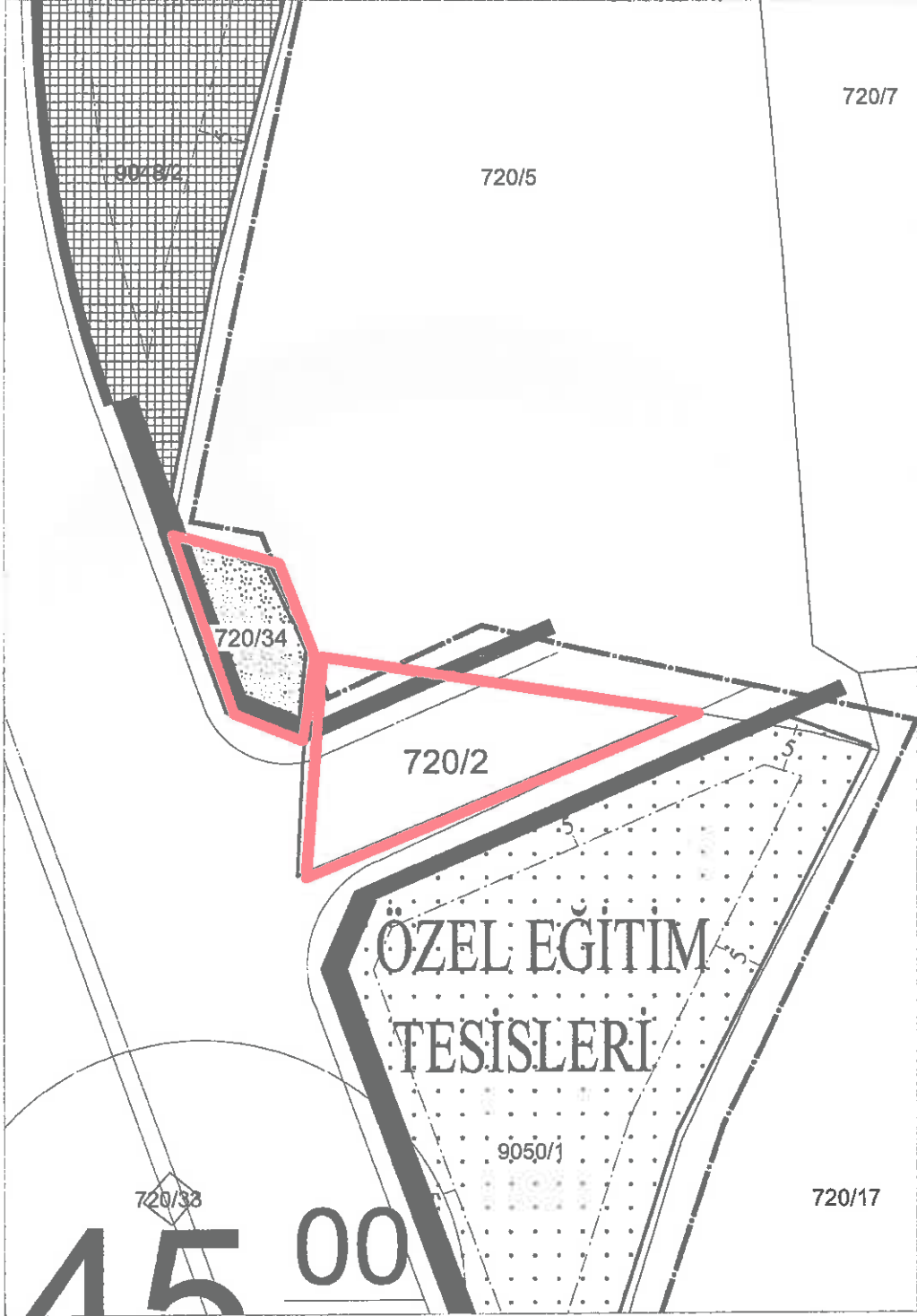


Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

d

Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747

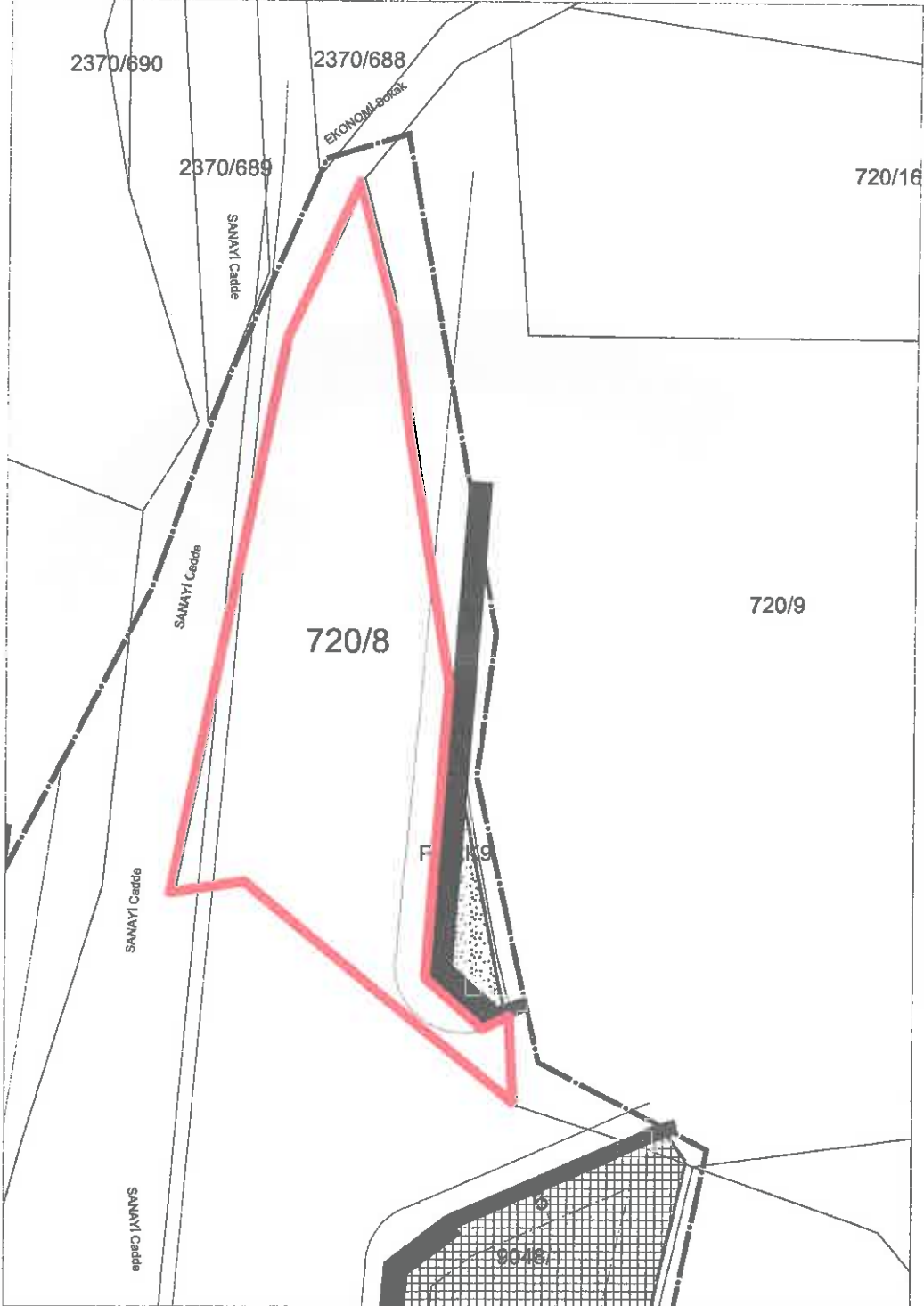


Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 18 -

Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747



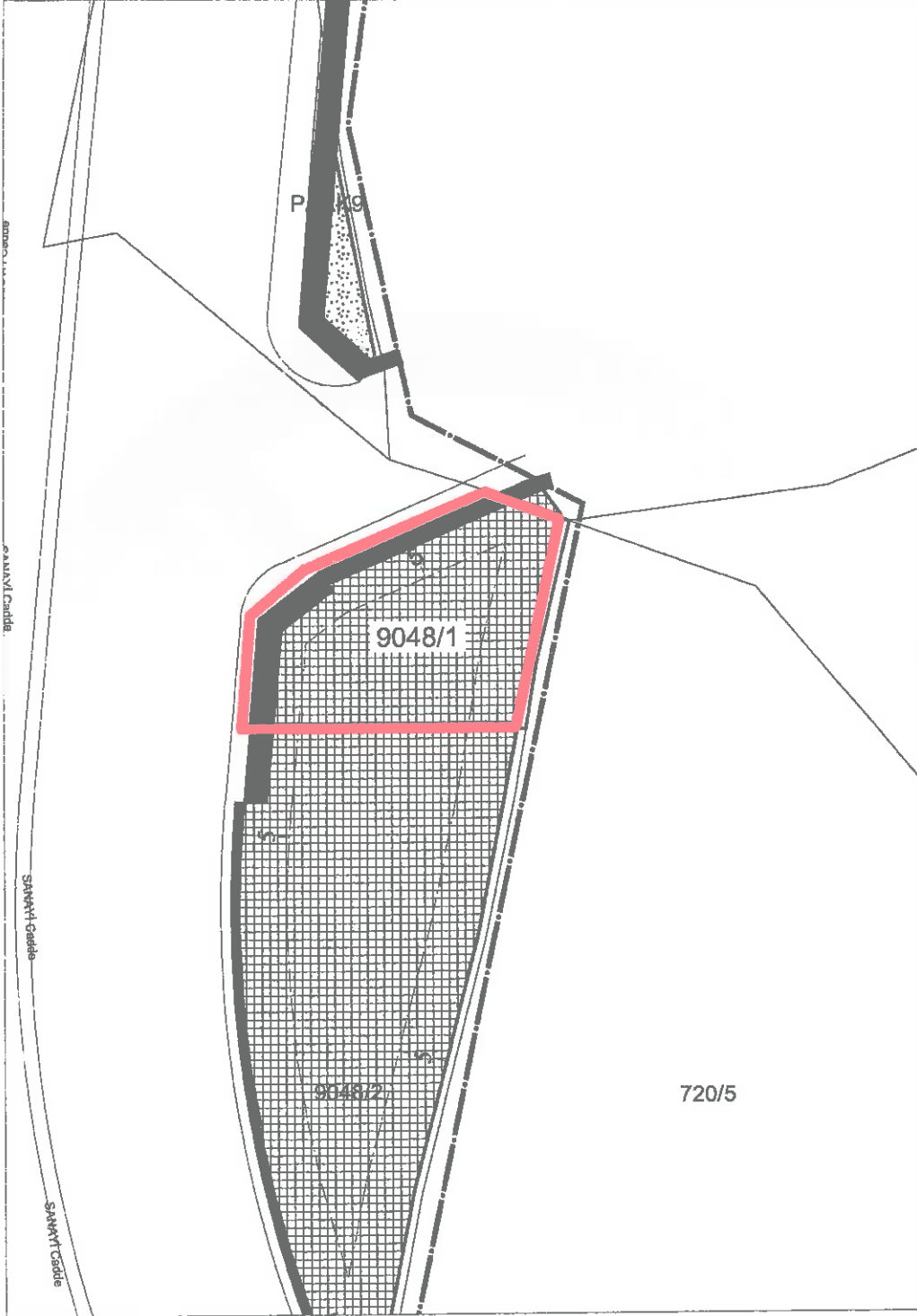
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 19 -



Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747

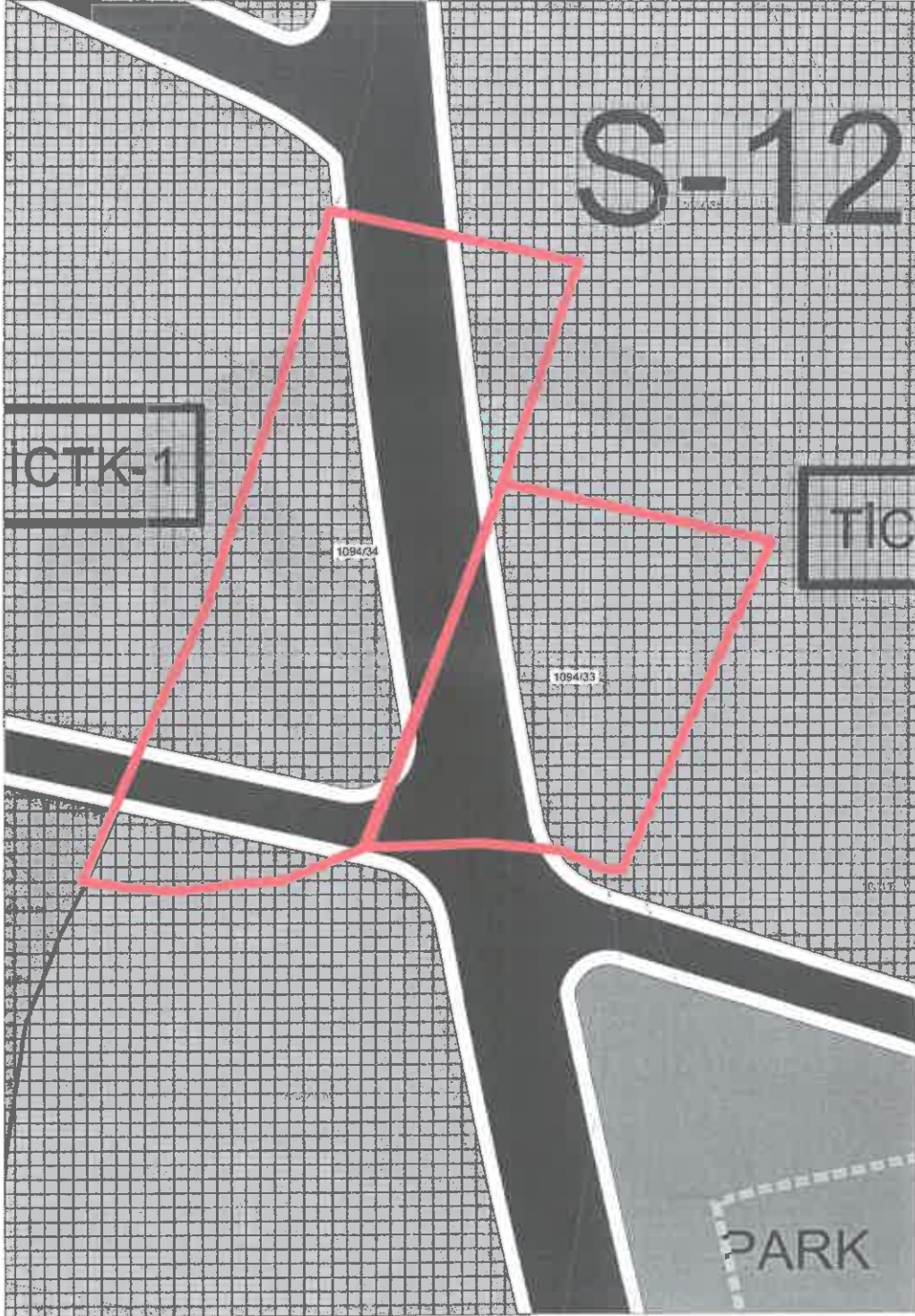


Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 20 -

Evrak Tarihi ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 21 -

Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747



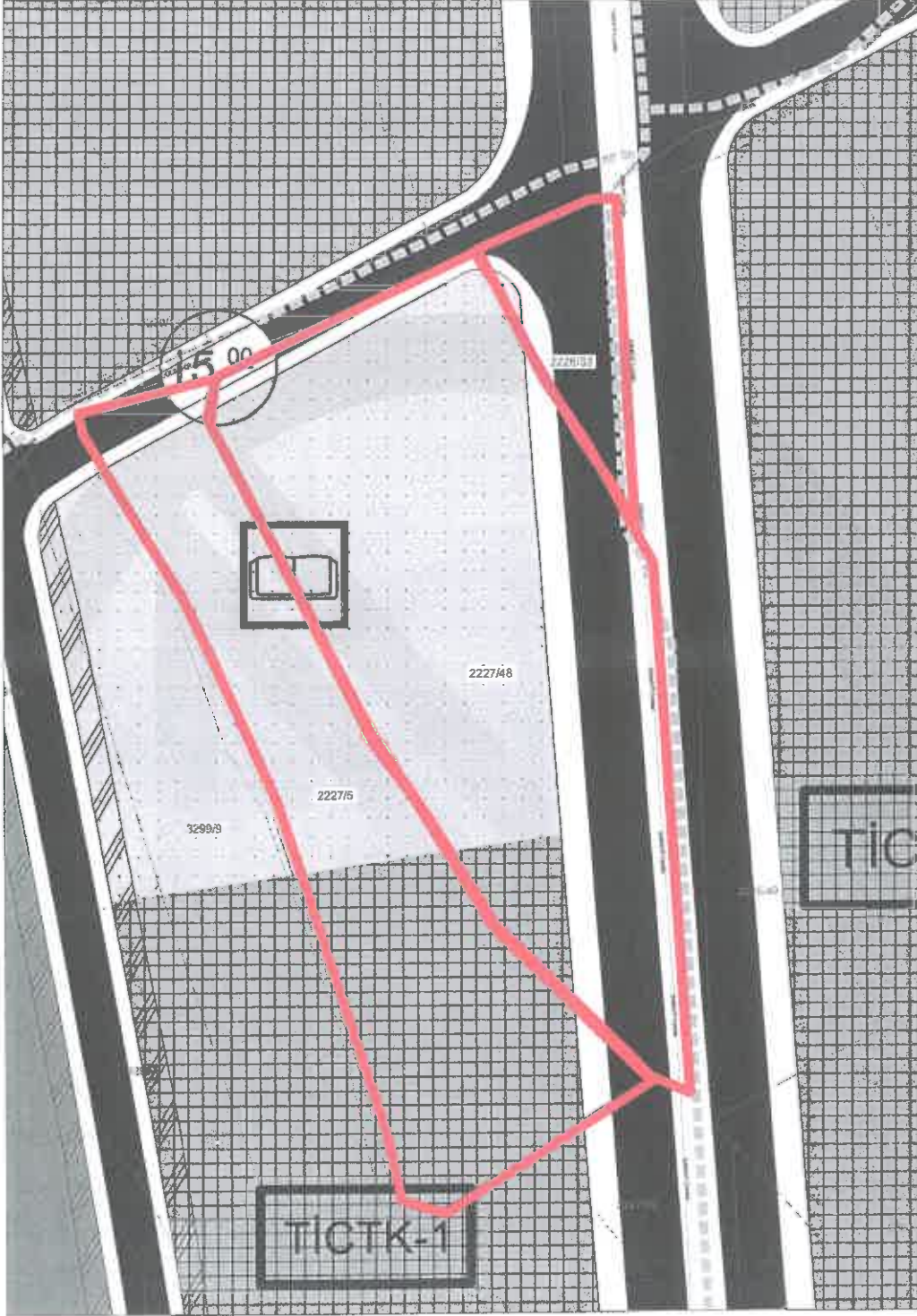
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 22 -

(Handwritten signature)

Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747



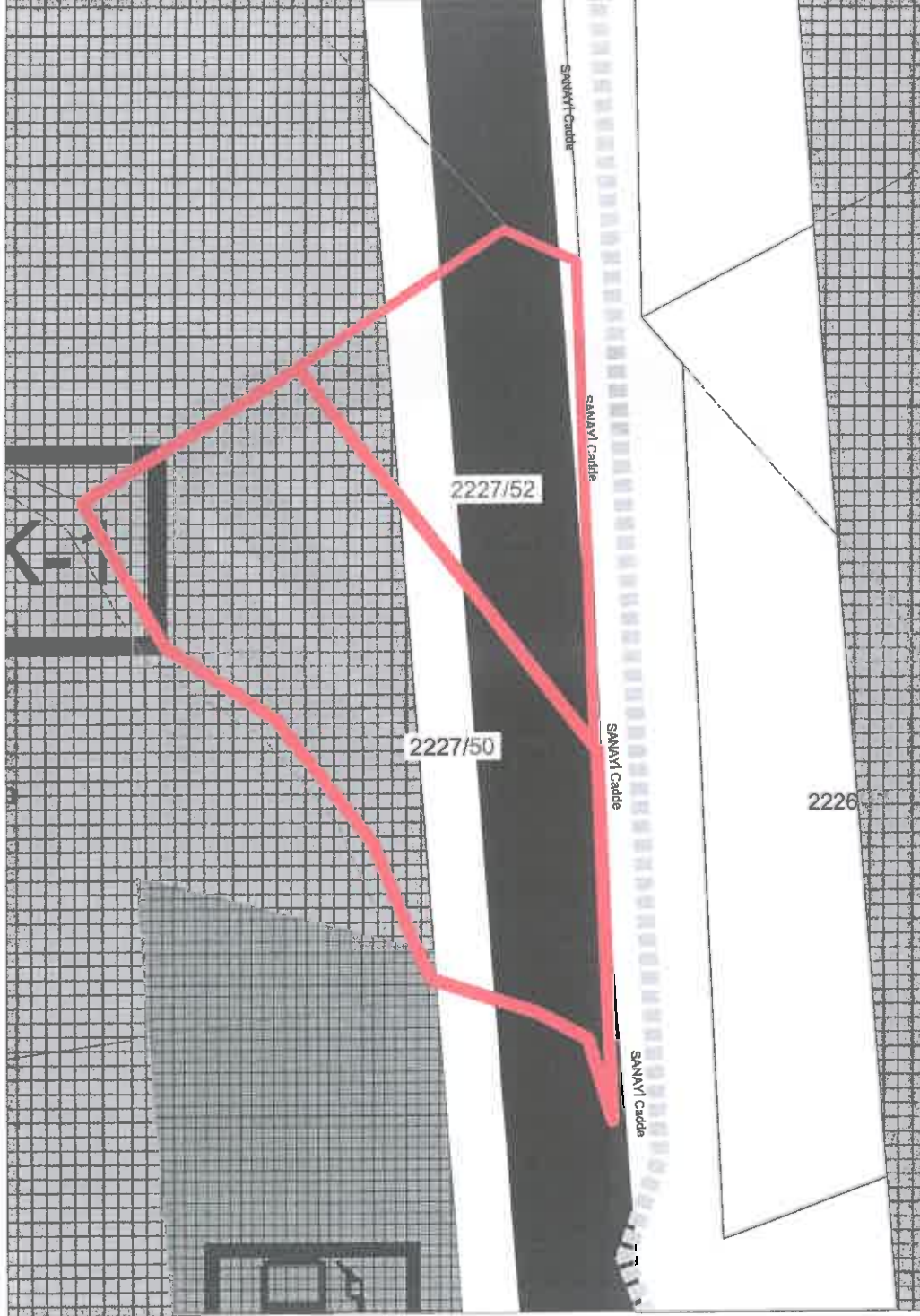
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 23 -

d

Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747



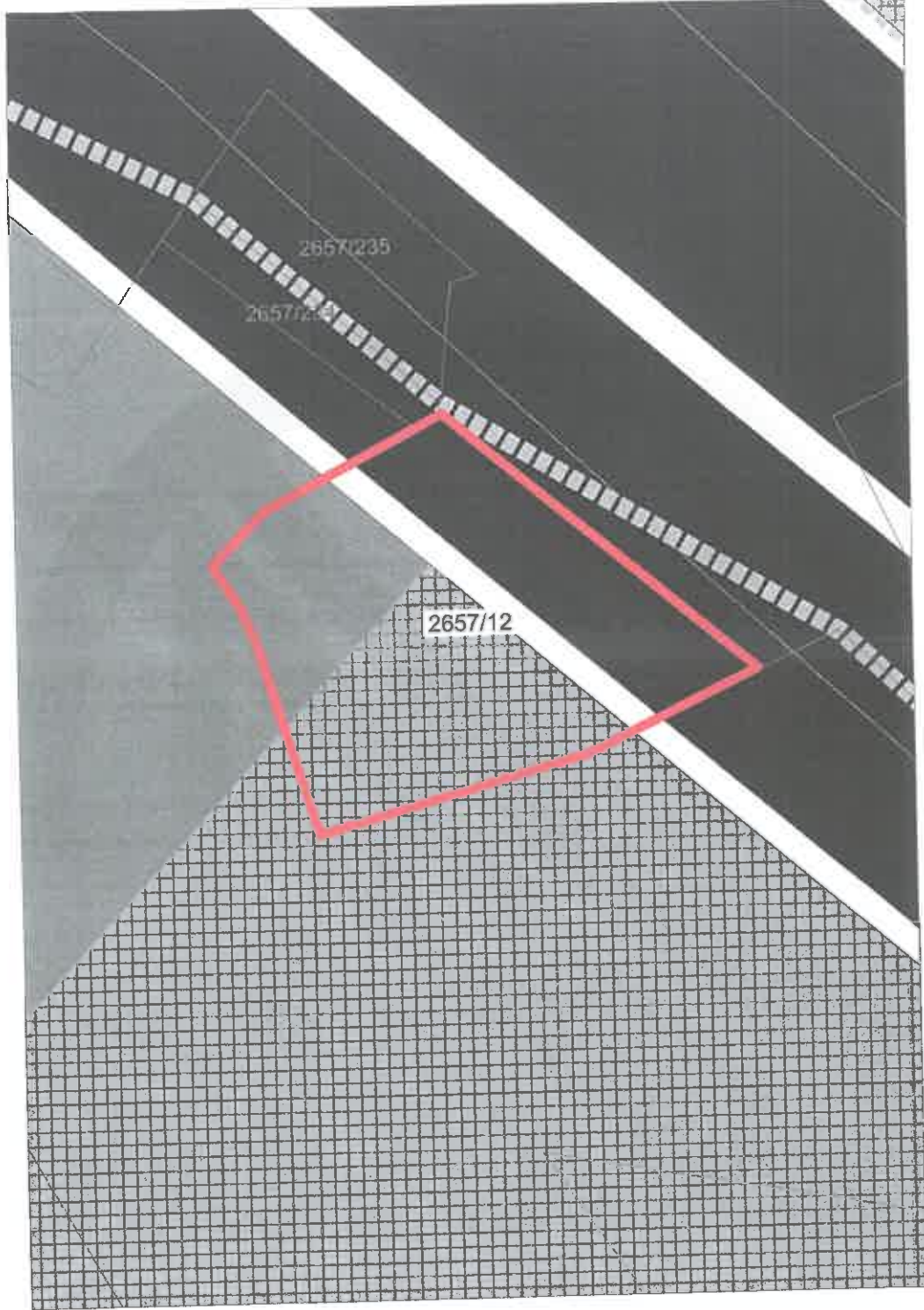
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 24 -



Evrak Tarih ve Sayısı: 15/09/2017-E.27747



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6194

- 25 -

Handwritten signature

28.09.2015 tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Notları
(Henüz Kesinleşmemiştir)

GENEL HÜKÜMLER

- 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı plan paftaları, plan notları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bütündür.
- Bu planda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına alt sınırlar şematik olup, plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ait sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.
- Bu plana uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Bu plana uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan uygulama yapılamaz.
- Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları nazım imar planının genel kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında KAKS ve TAKS değerleri hesaplanırken, TİCTK-1 alanlarında net parsel üzerinden uygulanacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %40'ı geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %60'ı üzerinden hesaplanacaktır. TİCTK-2 alanlarında emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Eğer parselin brüt parsel alanı, kadastral parselin %60 oranından küçük ise kadastral parselin %60'ı üzerinden uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanı içindeki mevcut sanayi tesislerinin taşınması esastır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesine göre kendi parsellerinde ve/veya sosyal ve teknik altyapı alanında kalan faal sanayi tesisleri
 - İletmiş oldukları taşınma planına göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Taahhüt ettiği sürede taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir.
 - Taşınmaz planı halihazırda bulunmaya sanayi tesisleri birinci 5 yıl içinde taşınmaz planını hazırlayacak ilçe belediyesine iletecek olup en geç ikinci 5 yılın sonunda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Birinci 5 yılın sonunda taşınma planını hazırlamayan sanayi tesisleri ile ikinci 5 yılında sonunda taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir.
- Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas

olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alanlar ile yerleşime önlemler alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, bu kriterlere 1/1000 ölçekli plan yapım ve uygulama aşamasında uyulacaktır.

- Teknik altyapı alanlarına (İSKİ boru hatları, İGDAŞ iletim hattı vs.) yapı yaklaşma sınırları ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama imar planında belirlenecektir.
- Bu planda belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin (Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği vb.) hükümleri geçerlidir.
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile tanımlanan mekânsal gelişimin gerektirdiği ulaşım, içme suyu, atık su, yağmur suyu gibi teknik altyapı bileşenlerinin ortak bir program çerçevesinde uygulanması esastır. Bu kapsamda yeni altyapı tesislerinin yapılmasına veya mevcut altyapı tesislerinin deplasmesine ilişkin giderler, ilgili yasalar çerçevesinde düzenlemeye konu parsel sahiplerine aittir.
- 1/1000 ölçekli plan yapım aşamasında yol boylarında, ticaret akslarında sürekliliğin sağlanması, alanın bütününe merkez olarak kullanımının teşvik edilmesi, kesintisiz yaya dolaşım alanlarının oluşturulabilmesi, donatı alanlarının çevresiyle uyumu, peyzaj düzenlemeleri vb. konularla ilgili tasarım kriterlerinin belirlenmesi amacıyla yazılı ve görsel anlatımlardan oluşan kentsel tasarım kuralları (kodları) yazılabilir. Kentsel Tasarım Kodları 1/1000 ölçekli plan raporunda yer alacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

- Etaplama Sınırı: Nazım İmar Planı'nda belirlene alt bölgeler (S1, S2, S3,.....S13 rumuzlu) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir. Alt bölge sınırları içerisinde uygulamalar etaplar halinde yapılabilecektir. Alt bölgeler arasındaki ve alt bölgeler içindeki 18. madde uygulama etapları arasındaki DOP + KOP oranları farkı % 5'i aşamaz.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca 16.09.2013 tarih ve 2013/5377 sayılı kararı ile ilan edilen ve 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırları dahilindeki uygulama görmüş ve yerleşik alanlarda, tamamı donatıda kalan

parseller TİCTK-2 statüsünde değerlendirilecek olup imar uygulaması sırasında riskli alan içerisinde yer alan TİCTK-2 alanları ile birlikte değerlendirilecektir.

- Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı: İşyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin yönetmeliğine abi alanlardır. Bu alanlarda TAKS: 0,15, maksimum emsal 0,30'u aşamaz. Uygulama ilgili kurum görüşleri (Ruhsat Denetim Müdürlüğü, UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra avan projeye göre yapılacaktır.

Bu planda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.

- Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin göre ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin görülebilmesi için gerekli itfaiye acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, otopark alanı, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesislerin yapılabileceği alandır. Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Ticaret - Turizm - Konut Alanı (TİCTK-1): Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 40'ını aşamaz.

Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 m²'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 m²'dir.

TAKS: 0,40, Emsal: 1,80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değerine 0,20 ilave edilerek uygulama yapılacaktır.

Hava mania hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok: 80 metredir, ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Yençok 15 kattır.

- Ticaret + Turizm + Konut Alanı (TİCTK-2): Bu alanlarda, konut, ticaret, turizm + ticaret, ticaret + konut, turizm + ticaret + konut kullanımlarından sadece birisi veya tamamı

aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Ticaret + konut, turizm + ticaret + konut alanlarında konut kullanımları alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 60'ını aşamaz.

Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir. Parsel büyüklüğü brüt 201 – 1.000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,50, yenecek: 8 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1.001-2.499 m² arası olanlar için maksimum emsal 1,60, yenecek: 10 kattır. Parsel büyüklüğü 2.500 m² ve üzeri olanlar için emsal 1,75'tir. Yenecek 15 kattır.

Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 artırılarak uygulama yapılabilir. Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50, 5.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,75 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhtten önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir. 5.000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5.000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller yapılması 5.000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

Daha önceden imar 15, 16, 17 ve 18 uygulaması görmüş parseller tekrar imar uygulama sonucunda ada dışında kısmen ya da tamamen donatı alanında kalıyorsa bu parseller brüt parsel alanıyla birlikte oluşan komşuluğundaki TİCTK-2 adası içinde imar transferi yapılır.

05.11.2012 tarihli 1/1000 ölçekli 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

- Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama İlçe Belediyesi'nce onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli, yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
- Yapılar ayrıık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m.dir.
- 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında Belirtilen hususlara uyulacaktır.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 gün 732 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Uygulama aşamasında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü), Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

"K+H" RUMUZLU KONUT+HİZMET ALANLARI:

- Bu alanda konut, rezidans, alışveriş merkezi, otel, konaklama tesisleri, ticaret, ofis-büro, işhane, gazino, arşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro vb. sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günübirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanları, spor alanı, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- Eğimden dolayı açığa çıkan 1 Bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta rezidans ve konut fonksiyonu yer alamaz. Bodrum katta iskan edilen kısmın oturma alanı parsel alanının %40'ını geçemez.
- E:2.70 olup, Hmaks:Serbesttir.
- Planlama alanındaki "K+H" notasyonlu Konut+Hizmet Alanında projenin ihtiyaı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

TİCARET ALANI:

- Bu alanda iş merkezi, ofis, büro, arşı, çok katlı mağazalar, bankalar, katlı otopark, alışveriş merkezi, otel, motel gibi konaklama tesisleri ile, rezidans (Konut) yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik yapılar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları vb. yer alabilir.
- E:2.50 Hmaks=Serbesttir.

ÖZEL SAğLIK TESİSLERİ ALANI:

- Bu alanda özel sağlık tesisi veya sağlık sektörüne hizmet verecek tesisler yer alacaktır.
- E:2.50 olup hmaks:Serbesttir. İskan edilen 1 bodrum kat emsal hesabına dahil edilmez.

ÖZEL EğİTİM TESİSLERİ ALANI:

- Yüksek ğrenim hariç her türlü eğitim tesisi ile kreş yapılabilir.
- E:2,00 hmaks:Serbesttir.

DİNİ TESİS ALANI:

- Dini Tesis Alanında Belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

PARK ALANLARI:

- Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m² yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir.

3.3.1 Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Rapor konusu taşınmazların genel olarak yapısız durumda olması ve yapı bulunan parsellerdeki yapıların da yasal dayanağının bulunmaması nedeniyle mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Yapısız durumda olan parsellerin bulunması ve ayrıca yapı bulunan parsellerinde yasal dayanağının olmaması nedeniyle yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların dosyasında herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Belediye incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.7

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR 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 Belediye İncelemesi

676 ada 108 parsel, 720 ada 2 – 8 – 34 parseller ve 9048 ada 1 parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik gerçekleşmemiştir.

2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 – 48 – 50 – 52 parseller, 1094 ada 33 – 34 – 37 – 38 parseller, 5705 ada 35 – 39 – 324 parseller ve 2657 ada 12 parsel plansız alanda kalmakta iken 28.09.2015 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na askı süresince plana yapılan itirazlar İBB Meclisi'nce 13.07.2017 tarih ve 1161 sayı ile karara bağlanmıştır. İtirazlar neticesinde karar altına alınan plan değişikliği kesinleştikten sonra

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 1/1000 ölçekli plan çalışmasına başlanılacağı bilgisi verilmiştir.

3.4.2 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumlarında son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi içerisinde konumlu 18 adet parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; D100 Karayolu ile Sahil Yolu arasında bağlantıyı sağlayan Sanayi Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar Sanayi Caddesi'nin sağ ve sol Taraflarında ve eski taş ocağı çevresinde dağınık ve toplu halde konumludurlar.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, konut alanları ve sanayi tesisleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar; Samandıra TEM Bağlantı Yolu Gişeleri 'ne yaklaşık 9 km, Ataşehir'e yaklaşık 18 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 13 km ve Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 28 km mesafededir.

Merkezi konumları ve gelişme potansiyeli olan bir bölgede konumu olmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Kartal Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ





ADA PARSEL NO	TOPLAM PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ
676/108	7.583,32	7.583,32	Mevcut durumda üzerinde 3 katlı prefabrik geçici şantiye binası bulunmaktadır. Kısmen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
720/2	464,86	464,86	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Üçgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
720/8	1.666,00	1.666,00	Mevcut durumda üzerinde prefabrik yapılar bulunmamaktadır. Kısmen fiili olarak yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
720/34	163,49	163,49	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beşgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
2226/33	1.000,00	1.000,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, kısmen fiili olarak yolda kalmaktadır. Üçgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.



2227/5	5.662,00	5.662,00	Üzerinde Kartal Belediyesi Asfalt Fabrikasına ait eski yapılar bulunmakta olup yapılar ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Kismen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
2227/48	8.793,00	8.793,00	Üzerinde Kartal Belediyesi Asfalt Fabrikasına ait 1 - 2 katlı betonarme eski yapılar bulunmakta olup yapılar ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Kismen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
2227/50	1.776,00	1.776,00	Bir kısmında komşu parsel ile birlikte ruhsatsız eski sanayi yapısı bulunmaktadır. Kismen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
2227/52	840,00	840,00	Bir kısmında komşu parsel ile birlikte ruhsatsız eski sanayi yapısı bulunmaktadır. Kismen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
9048/1	598,93	143,09	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
1094/33	3.999,00	3.999,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Dörtgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
1094/34	7.411,00	6.936,23	Mevcut durumda üzerinde depolama amaçlı yapı bulunmakta olup bir kısmı açık alandır. Üzerindeki yapı bir çok parsel üzerinde konumlu olup bir kısmı taşınmaza isabet etmektedir. Dörtgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
1094/37	6.185,00	6.185,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Dörtgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
1094/38	5.585,00	5.585,00	Mevcut durumda üzerinde depolama amaçlı yapı bulunmakta olup bir kısmı açık alandır. Üzerindeki yapı bir çok parsel üzerinde konumlu olup bir kısmı taşınmaza isabet etmektedir. Üçgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
5705/35	13.595,00	13.595,00	Mevcut durumda üzerinde atıl durumda yapılar bulunmaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
5705/39	5.118,00	5.118,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kismen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
5705/324	2.333,00	2.333,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.



2657/12	1.427,00	1.427,00	Üzerinde 2 katlı metruk ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapı bulunmaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
TOPLAM	74.200,60	73.269,99	

4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumu, büyüklüğü, topografik özellikleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin **"9048 ada 1 parsel üzerinde ofis ünitelerinden oluşan ticaret projesi geliştirilmesi, 676 ada 108 parsel 720 ada 2-8-34 parsellerin ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılması veya farklı bir imar planında imar uygulamasına konu edilmesi, diğer parsellerin ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının tamamlanması ve imar uygulaması yapılması durumuna kadar mevcut halinin muhafaza edilmesi"** olacağı kanaatindeyiz.

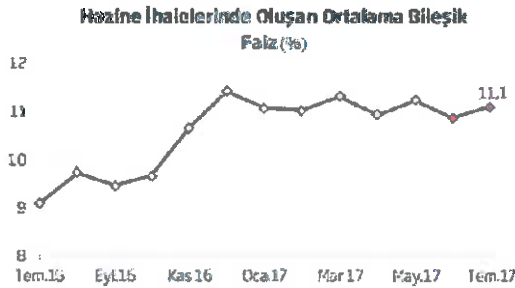
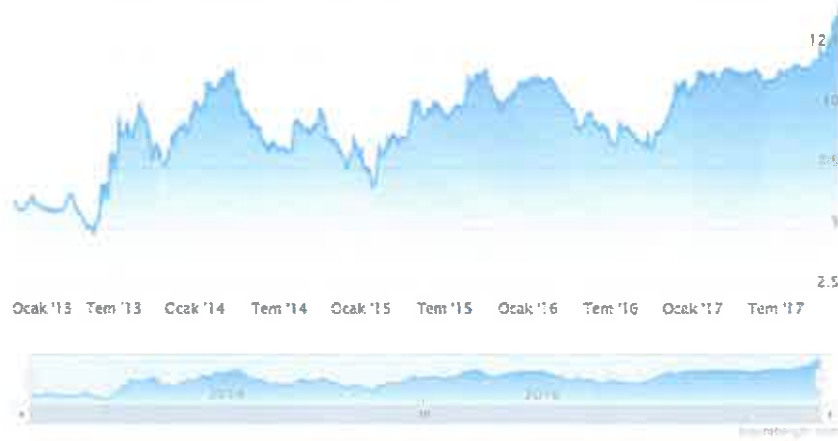
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

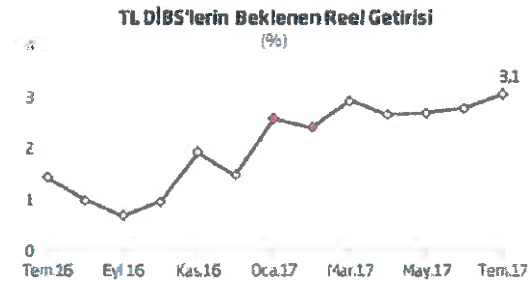
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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, Darbe girişimi 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. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.



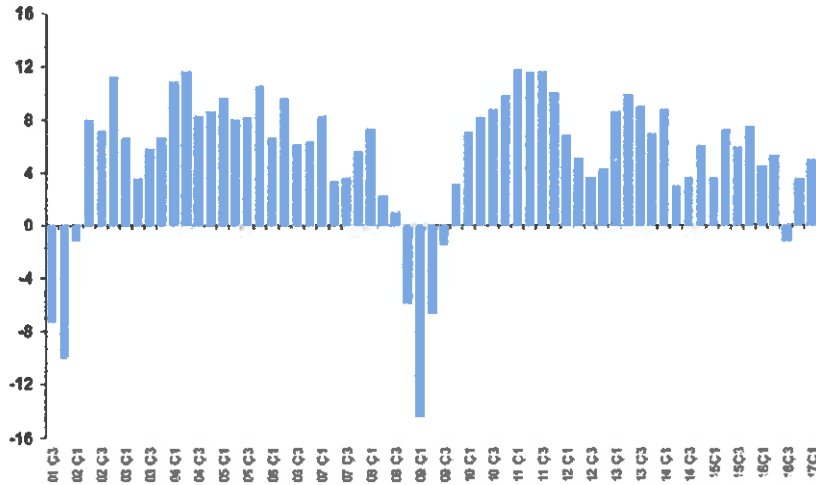
Kaynak: TMMB, İş Bankası, Datastream



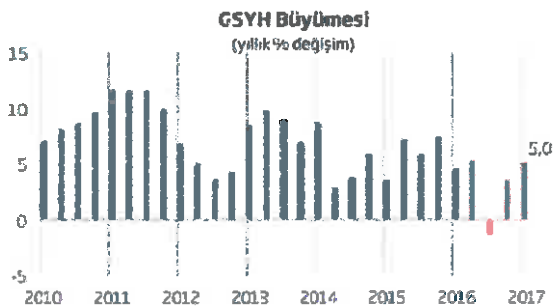
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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 %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

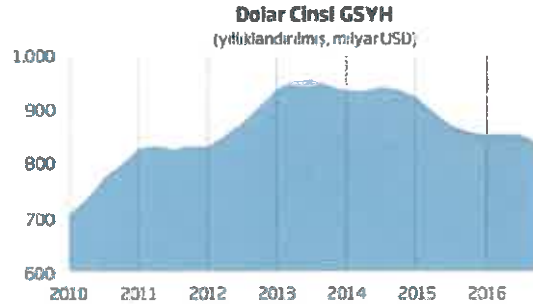
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirleşmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

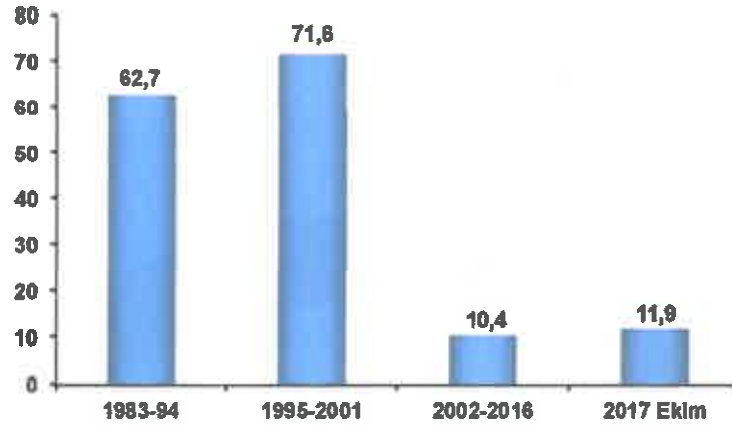


Kaynak: TÜİK İş Bortas



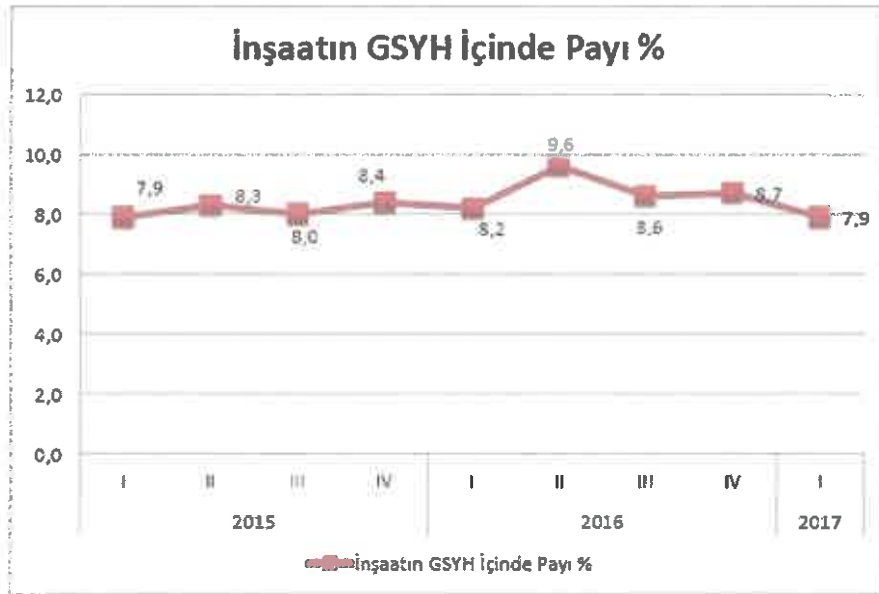
Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,0 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

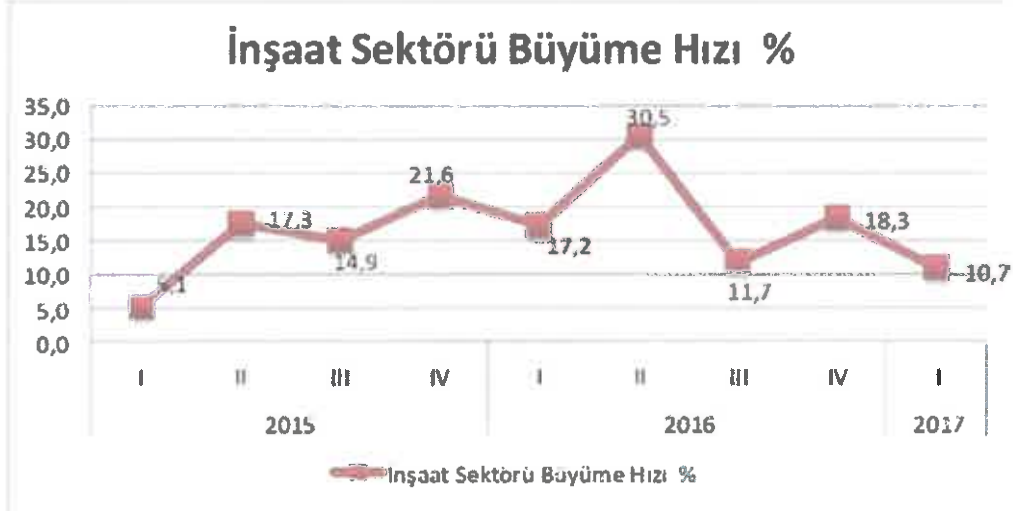
5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.



İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



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'in % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'in oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılıarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değerleri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılıları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 062	130 541	5,5	10,6
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 620	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 060 675	159 576 743 337	176 001 925 189	15,4	9,3
Daire sayısı	566 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(1) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

(2005=100), II. Çeyrek Nisan-Mayıs 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

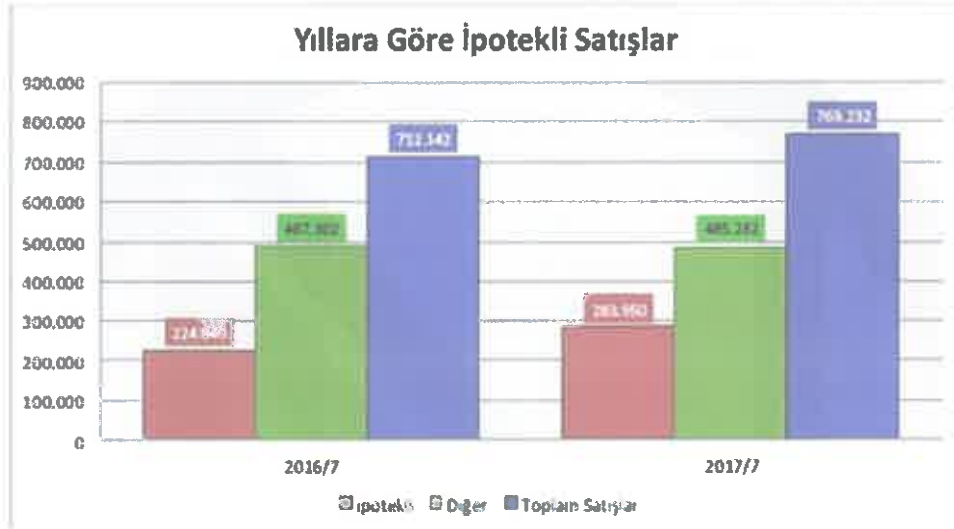
Kaynak: TÜİK

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. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullandırılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

SATIŞ TÜRLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,31 artarak 244,54 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ağustos ayında 2056,61 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,01 artarak 231,68 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99

Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor 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,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20’ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

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 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleştiren konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının 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.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 14.804.116 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. İde 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 dışsatım 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, füniküler ve teleferik

hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Kartal İlçesi

Kartal, 1928 yılında bağlı bulunduğu Üsküdar'dan ayrılarak ilçe hâline getirildi. 1987'de Pendik'in, 1992'de Sultanbeyli ve Maltepe'nin, 2008'de Sancaktepe'nin ilçe yapılmasıyla son biçimini almıştır. İlçenin güneyinde Marmara Denizi ve açıkta Adalar; doğusunda Pendik; batısında Maltepe; kuzeyinde Sancaktepe ve Sultanbeyli ilçeleri bulunur.

İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, 2008 sayımına göre 501,209 (TÜİK) ve mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüz ölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkon diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 459.298 kişidir.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 16 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayoluda Kartal'dan geçer. Kadıköy Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.

Taşınmazın yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; trafik ve otopark sorununun olmaması, TEM Otoyolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır. Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ile Kadıköy - Kartal Metro İstasyonu'na yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmaza önemli avantajlar sağlamaktadır.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- o Bölgesel gelişmeye ek olarak konut ve ticari kullanımlı projelere artan talebin mevcut olması,

- o 9648 ada 1 parselin mevcut imar durumu ve mevcut hali ile yapılaşmaya uygun olması,
- o 18. madde uygulamasına bağlantılı olarak oluşacak parselizasyon yapısı üzerinde geliştirilecek projelerin yer yer deniz ve adalar manzaralı olabilecek olması.

Olumsuz etkenler:

- o Ruhsatsız yapıların bulunduğu parsellerin mevcut olması,
- o 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 - 8 - 34 parsellerin buldukları uygulama imar planı kapsamında imar uygulamasına dahil edilmemiş olması ve mevcut durumda parsellerin donatı alanına isabet etmesi,
- o 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 15 - 48 - 50 - 52 parseller, 1094 ada 33 - 34 - 37 - 38 parseller, 5705 ada 35 - 39 - 324 parseller ve 2657 ada 12 parselin planlama sürecinin halen devam etmesi,
- o Ekonomideki daralmanın gayrimenkul piyasasını yavaşlatması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar 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 etkili 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 değerlendirilmiştir.

Fiziksel Özellikler ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılacak satılık ve kiralık gayrimenkuller de sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
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 oluşturmayan kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.



Bölgede Satışta Olan Arsalar

1. Yakın bölgede 1/1000 ölçekli planı yapılacağı beyan edilen 3.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 3.500.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 1.095,-USD / ~ 4.290,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (538) 384 23 23

2. Yakın bölgede 1/1000 ölçekli planı yapılacağı beyan edilen 3.846 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 4.800.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 1.250,-USD / ~ 4.900,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 233 05 84
3. Yakın bölgede 1/1000 ölçekli planı yapılacağı beyan edilen 1.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 266 96 10
4. Yakın bölgede 1/1000 ölçekli planı yapılacağı beyan edilen 3.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 15.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 266 96 10
5. Yakın bölgede 1/1000 ölçekli planı bulunan E:1,75, H:serbest, konut alanı yapılaşma koşullarına sahip, 550 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 2.950.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.365-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (537) 959 80 35
6. Yakın bölgede 1/1000 ölçekli planı bulunan E:1,75, H:serbest, konut alanı yapılaşma koşullarına sahip, 352 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 2.100.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.965-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 355 68 65
7. Yakın bölgede 1/1000 ölçekli planı bulunan E:1,50, H:serbest, konut alanı yapılaşma koşullarına sahip, 294 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 1.050.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 3.570-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 686 69 69
8. Kartal Belediyesi'nden alınan bilgide 676 ada 108 parselin sokak rayiç değeri 3.924,10,-TL/m² ve 720 ada 2 parselin sokak rayiç değeri 672,31,-TL/m², 720 ada 8 parselin sokak rayiç değeri 2.241,76,-TL/m² ve 720 ada 34 parselin sokak rayiç değeri 666,84,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

Bölgede Satışta Olan Konut Projeleri

9. Yakın bölgede Mai Residence projesinde konumlu, 95 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 dairenin 630.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 6.630,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 283 42 94
10. Yakın bölgede Mai Residence projesinde konumlu, 56 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 dairenin 309.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.520,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 283 42 94
11. Yakın bölgede Çukurova Tower projesinde konumlu, 42 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 dairenin 235.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.595,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (553) 438 04 88
12. Yakın bölgede Çukurova Tower projesinde konumlu, 98 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 dairenin 618.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 6.305,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 556 51 20
13. Yakın bölgede Asia Residence projesinde konumlu, 100 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 dairenin 309.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 3.090,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 596 29 23
14. Yakın bölgede Dumankaya Vizyon projesinde konumlu, 89 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 dairenin 470.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.280,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (535) 744 84 24

Bölgede Satışta Olan Ticari Nitelikli Taşınmazlar

15. Yakın bölgede ön bölümden Spor Caddesi'ne arka bölümden Yakacık Caddesi'ne cepheli zemin kat 165 m² bodrum kat 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 2.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 10.375,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (553) 080 77 00



16. Yakın bölgede Cengiz Topel Caddesi'ne cepheli 134 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 765.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.710,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 (533) 317 93 46
17. Yakın bölgede Spor Caddesi ile Çiftlik Sokak kesişiminde konumlu Kartal Stadı yanında yer alan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 8.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 950 71 95
18. Yakın bölgede Dumankaya Horizon projesinde konumlu 70 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 1.050.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 15.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (506) 596 19 11
19. Yakın bölgede Mai Residence projesinde konumlu, 105 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 ofisin 449.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 4.275,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 544 48 00
20. Yakın bölgede Mai Residence projesinde konumlu, 75 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 ofisin 340.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 4.535,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (546) 618 81 39
21. Yakın bölgede Monumento Kartal projesinde konumlu, 98 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 ofisin 720.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 7.345,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 051 13 82
22. Yakın bölgede Monumento Kartal projesinde konumlu, 138 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 ofisin 880.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 6.375,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 051 13 82
23. Yakın bölgede Metrowin projesinde konumlu, 130 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 ofisin 850.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 6.540,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 386 23 25

24. Yakın bölgede Helis Metro Ofis projesinde konumlu, 100 m² alanlı olarak pazarlanan 1+0 ofisin 825.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 8.250,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 395 25 95
25. Yakın bölgede Kartal Merkez Spor Caddesi'ne cepheli, 765 m² alanlı olarak pazarlanan komple bina 5.400.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 7.060,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (505) 034 82 34
26. Yakın bölgede Spor Caddesi'ne cepheli, 7.000 m² alanlı olarak pazarlanan komple bina 40.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 5.715,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (551) 449 47 53
27. Kartal sahil hattında yer alan İstmarin projesi bünyesindeki ünitelerin 2017 yılı içerisindeki gerçekleşmiş satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.
- Ortalama 58 m² alan ile satışı gerçekleşen stüdyo dairelerin m² birim satış değeri 10.075,-TL
 - Ortalama 74 m² alan ile satışı gerçekleşen 1+1 dairelerin m² birim satış değeri 11.910,-TL
 - Ortalama 153 m² alan ile satışı gerçekleşen 2+1 dairelerin m² birim satış değeri 10.960,-TL
 - Ortalama 210 m² alan ile satışı gerçekleşen 3+1 dairelerin m² birim satış değeri 8.235,-TL
 - Ortalama 51 m² alan ile satışı gerçekleşen ofislerin m² birim satış değeri 7.460,-TL
 - Ortalama 79 m² alan ile satışı gerçekleşen dükkanların m² birim satış değeri 13.205,-TL

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır.

Değerlemede parseller üzerinde yer alan yapılar dikkate alınmamıştır. Bu nedenle değerlendirme maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.



7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsal analizi:

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	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri



Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yüzölçümü (m²)	3.200	3.846	1.000	3.000
m² Birim Satış Değeri (TL)	4.290	4.900	5.000	5.000
Gerçekleşebilecek Satış Değeri (TL)	3.005	3.430	3.500	3.500
İmar durumu	1/5000 Ölçekli	1/5000 Ölçekli	1/5000 Ölçekli	1/5000 Ölçekli
Yapılaşma şartı	-	-	-	-
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	-% 5	-% 10	-% 10	-% 15
Büyüklik düzeltmesi	-% 20	-% 20	-% 25	-% 20
İmar durumu düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Yapılaşma koşulları düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	-% 20	-% 20	-% 20	-% 20
Ayarlanmış değer (TL)	1.825	1.975	1.890	1.905
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 1.900			

Taşınmazların konumlu olduğu bölge sanayi ağırlıklı gelişmiş olup bölgede kentsel dönüşüm projeleri kapsamında konut ve ticaret kullanımına yönelik gelişim potansiyeli yüksektir. Kartal'da metronun faaliyette olması ve Anadolu Adliyesi gibi yatırımlar ilçenin tercih edilebilir potansiyelini arttırmıştır. Rapor konusu taşınmazlar ise bölgenin gelişim beklentisi nedeniyle önemli bir potansiyele sahiptir. Ancak uzun yıllar bölgede uygulama imar planları olmasına rağmen imar uygulamasının yapılmaması, daha sonra uygulama imar planlarının iptal edilmesi, yeniden planlama sürecine girilmesi ve halen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları'nın kesinleşmemiş olması nedeniyle bölgede dönüşüm gerçekleşmemektedir. Bölgenin yapılaşmaya uygun hale gelebilmesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın kesinleşmesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanarak onay sürecinin tamamlanması ve yürürlüğe girmesi, imar uygulamasının hazırlanarak onay sürecinin tamamlanması ve yürürlüğe girmesi gerekmektedir. Bölgenin yakın çevresinde gerçekleştirilen nitelikli projeler ile birlikte son yıllarda rapor konusu taşınmazlara benzer imar durumuna sahip parseller için de hızlı bir şekilde yükselen arsa değerleri talep edilmeye başlanmıştır. Ancak rapor konusu taşınmazlar ve yukarıda belirtilen emsaller üzerinde herhangi bir uygulama yapılamaması ve planlama riski de gayrimenkullerin değeri üzerinde



olumsuz bir etkiye neden olmaktadır. Bölgede beklentiye yönelik oluşan değerler üzerinden gerçekleştirilecek alım / satım işlemleri makul değildir. Bu nedenlerle bölgedeki beklentiden kaynaklı değer artışının yaklaşık % 30 olduğu tarafımızca öngörülmekte olup yukarıdaki emsallerde "Gerçekleşebilecek Satış Değeri" bölümünde talep edilen değerler % 30 oranında indirgenmiştir. Emsal analizi Sanayi Caddesi üzerindeki taşınmazlar için yapılmış olup D100 Karayolu'na daha yakın konumdaki parseller için konum itibarıyla % 7,50 - % 10 aralığında konum şerefiyesi dikkate alınarak yaklaşık m² birim değeri 2.050 - 2.100,-TL aralığında takdir edilmiştir. Hisseli olan 1094 ada 34 parsel için % 5 şerefiye farklı dikakte alınarak 1.950,-TL takdir edilmiştir. Sahile yakın konumda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalan ancak imar uygulamasına girmemiş olan ve mevcut planda donatı alanına isabet eden parsellerin % 17,50 - % 22,50 aralığında konum şerefiyesi dikkate alınarak m² birim değeri yaklaşık 2.250 - 2.300,-TL aralığında takdir edilmiştir. Hisses

Değerleme konusu 9048 ada 1 parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi nedeniyle emsal taşınmazlara göre daha yüksek şerefiyeye sahip olup emsal analizi aşağıda yapılmıştır.

	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Yüzölçümü (m²)	550	352	294
m² Birim Satış Değeri (TL)	5.365	5.965	3.570
İmar durumu	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı
Yapılaşma şartı	E:1,75 H:Serbest	E:1,75 H:Serbest	E:1,50 H:Serbest
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	% 20	% 20	% 30
Büyüklik düzeltmesi	% 0	% 0	% 0
İmar durumu düzeltmesi	% 15	% 15	% 15
Yapılaşma koşulları düzeltmesi	% 15	% 15	% 20
Pazarlık payı	- % 20	- % 20	- % 10
Ayarlanmış değer (TL)	6.810	7.575	5.765
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 6.715		



Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSEYE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
676/108	7.583,32	7.583,32	2.300	17.441.636,00
720/2	464,86	464,86	2.250	1.045.935,00
720/8	1.666,00	1.666,00	2.250	3.748.500,00
720/34	163,49	163,49	2.250	367.852,50
2226/33	1.000,00	1.000,00	1.900	1.900.000,00
2227/5	5.662,00	5.662,00	1.900	10.757.800,00
2227/48	8.793,00	8.793,00	1.900	16.706.700,00
2227/50	1.776,00	1.776,00	1.900	3.374.400,00
2227/52	840,00	840,00	1.900	1.596.000,00
9048/1	598,93	143,09	6.715	960.849,35
1094/33	3.999,00	3.999,00	2.050	8.197.950,00
1094/34	7.411,00	6.936,23	1.950	13.525.648,50
1094/37	6.185,00	6.185,00	2.050	12.679.250,00
1094/38	5.585,00	5.585,00	2.050	11.449.250,00
5705/35	13.595,00	13.595,00	2.050	27.869.750,00
5705/39	5.118,00	5.118,00	2.050	10.491.900,00
5705/324	2.333,00	2.333,00	2.050	4.782.650,00
2657/12	1.427,00	1.427,00	2.100	2.996.700,00
TOPLAM	74.200,60	73.269,99	.	149.892.771,35

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yönteminde arsa maliyetinin; proje maliyetinin bugünkü finansal değeri ile proje hasılatının bugünkü finansal değeri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Planlanan Proje Hakkında Genel Bilgiler

Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- o 9048 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmakta olup üzerinde proje geliştirilebilir niteliktedir. Taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine isabet eden kısmı 143,09 m²'dir. 9048 ada 1 parselin terki bulunmamaktadır. Taşınmaz ticaret alanında kalmakta olup yapılaşma şartları Emsal: 2,50 ve H: Serbest'tir.
- o 13 adet parsel (2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5 – 48 – 50 – 52 parseller, 9048 ada 33 – 34 – 37 – 38 parseller, 5705 ada 35 – 39 – 324 parseller ve 2657 ada 12 parsel) henüz kesinleşmemiş olan, ancak askı süreci tamamlanmış olan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup mevcut durum itibarıyla üzerinde proje geliştirilememektedir. Ancak genel hatları ile yapılaşma şartlarına ilişkin hükümler 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı notlarında belirtilmiş olup brüt kadastral parsel olmaları durumu da dikkate alınarak bilgilendirme amaçlı olarak üzere üzerinde proje geliştirilebilir şekilde gelir yakaşımı yöntemi uygulanmıştır. TOKİ mülkiyetinde olup da protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde alan toplam arsa yüzölçümü 63.249,23 m²'dir. Taşınmazların lejantının plan kapsamında TİCTK-1 olacağı kabul edilmiştir. İlgili plan notları aşağıda sunulmuştur.
 - 1/1000 ölçekli uygulama imar planında KAKS ve TAKS değerleri hesaplanırken, TİCTK-1 alanlarında net parsel üzerinden uygulanacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %40'ı geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %60'ı üzerinden hesaplanacaktır. TİCTK-2 alanlarında emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Eğer parselin brüt parsel alanı, kadastral parselin %60 oranından küçük ise kadastral parselin %60'ı üzerinden uygulama yapılacaktır.
 - Ticaret – Turizm – Konut Alanı (TİCTK-1): Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
 - Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 40'ını aşamaz.

- Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 m²'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 m²'dir.
 - TAKS: 0,40, Emsal: 1,80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değerine 0,20 ilave edilerek uygulama yapılacaktır.
 - Hava mania hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok: 80 metredir, ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Yençok 15 kattır.
- o Yukarıdaki plan notları dikkate alınarak imar uygulamasının yapılacağı ve % 40 kesinti yapılacağı varsayımıyla 13 adet parselin net parsel alanı 63.249,23 m² x (1-%40) = 37.950 m² hesaplanmıştır.
 - o 4 adet parsel (676 ada 108 parsel, 720 ada 2 - 8 - 34 parseller) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmakta olup imar uygulamasına dahil edilmemişlerdir. Mevcut planda donatı alanına isabet etmektedirler. Bu nedenlerle bu taşınmazlar için gelir yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.
 - o Üzerinde proje geliştirilebileceği Kabul edilen alan bilgileri, imar durumları ve emsal inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	İMAR DURUMU	NET PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)
9048/1	Ticaret Alanı, Emsal: 2,50	143,09	358
2226/33, 2227/5-48-50-52, 9048/33-34-37-38, 5705/35-39-324, 2657/12	Ticaret - Turizm - Konut Alanı (TİCTK-1 - TAKS: 0,40 - Emsal: 1,80 + 0,20	37.950	68.310
TOPLAM			68.668

ADA/PARSEL	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KONUT ALANI (m ²)	TİCARET ALANI (m ²)
9048/1	358		358
2226/33, 2227/5-48-50-52, 9048/33-34-37-38, 5705/35-39-324, 2657/12	68.310	27.324	40.986
TOPLAM		27.324	41.344

- o Planlı Alanlar Tip İma Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri aşağıda belirtilmiştir.
 - Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir.
 - Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.
 - Emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m²'si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;
 - Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
 - Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
 - Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
 - Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
 - Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
 - Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,
 - bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

		KONUT ALANI (m²)	TİCARET ALANI (m²)
Emsal İnşaat Alanı	:	27.324	41.344
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (Otopark, sığınak ve teknik	:	14.208	21.498
Yol Kotu Üzerinde Kalan Emsal Harici Alanlar	:	8.197	12.403
Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	:	35.521	53.747
Toplam İnşaat Alanı (m²)	:	49.729	75.245

- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, mevcut ve yapılmakta olan kamusal yatırımlar ile arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın ofis ve konut projesi olacağı kabul edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam inşaat alanı **124.974 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.425,-TL'dir. Projenin öngörülen standartları (elit bir proje) itibarıyla çevre düzenlemeleri dahil olmak üzere m² birim maliyeti % 40 arttırılarak **~ 2.000,-TL** olarak kabul edilmiştir. Konut projesi bünyesinde sosyal donatı alanlarının bulunacağı, ofis projesinin ise A tipi ofislerden oluşacağı kabul edilmiştir.
- Projenin 4 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.

- 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. 2013-2017 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 6-8 arasında arttığı (KAYNAK: 2013 - 2017 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 % 8 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2017’de başlanıp 2020’da tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2017	2018	2019	2020
İnşaat Gerçekleşme Oranı	% 0	% 30	% 35	% 35

• **İskonto Oranı :**

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 2017 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 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 ayarlamaların 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 olarak kabul edilmiştir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 13 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje maliyetinin bugünkü finansal değeri **225.599.312,-TL** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı 35.521 m², toplam satılabilir ofis alanı ise 53.747 m²'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin **5.500,-TL** ve ofislerin ortalama m² satış değerinin **5.000,-TL** olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.
- Raporumuzun 6.1 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 2018 ve daha sonraki yıllar için % 12 kadar artacağı öngörülmüştür.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ			
	2017	2018	2019	2020
Konutlar	% 0	% 30	% 35	% 35
Ofisler	% 0	% 30	% 35	% 35

- **İskonto Oranı :**

İskonto oranı % 13 olarak hesaplanmıştır.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı 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 proje hâsılatının bugünkü finansal değeri **451.025.663,-TL** olarak bulunmuştur.

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) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri	451.025.663
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 225.599.312
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI	225.426.351

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan pazar değeri (TL)	149.892.771,35
Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri	225.426.351,00
Uyumlaştırılmış Değer (TL)	149.892.771,35

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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.

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 **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **149.892.771,35,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış değerleme raporlarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

1.

2014 yılı içerisinde hazırlanan rapor

Talep Tarihi	:	22 Ekim 2014
Ekspertiz Tarihi	:	16 Aralık 2014
Rapor Tarihi	:	22 Aralık 2014
Rapor No	:	031/2014-7132
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228

Toplam pazar değeri

21.191.627,25,-TL

9048 ada 1 parsel, 720 ada 2-8-34 ve 676 ada 108 parsel için tanzim edilmiştir.

2.

2014 yılı içerisinde hazırlanan rapor

Talep Tarihi	:	16 Ekim 2013
Ekspertiz Tarihi	:	24 Aralık 2014
Rapor Tarihi	:	29 Aralık 2014
Rapor No	:	031/2014-7147
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228

Toplam pazar değeri

113.577.563,60,-TL

2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parseller, 9048 ada 33-34-37-38 parseller, 5705 ada 35-39-324 parseller ve 2657ada 12 parsel için tanzim edilmiştir.

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar planına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

149.892.771,35,-TL (Yüzkırkdokuzmilyonsekiyüzdoksanikbinyediyüzyetmişbir Türk Lirası Otuzbeş Kuruş) kıymet takdir olunmuştur.

(149.892.771,35,-TL ÷ 3,9261 TL/USD (*) ≅ **38.178.541,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuruna göre 1,-USD = 3,9261 TL'dir.


Bu değerlere KDV dahil değildir. Parsellerin KDV dahil toplam pazar değeri 176.873.470,19,-TL'dir.

Rapor konusu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak alınmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Aralık 2017

(Ekspertiz tarihi: 29 Kasım 2017)


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,


Serkan KARAKAŞ
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Satış protokolü
- Tapu suretleri
- Takyidatlı tapu kayıt belgeleri
- İmar durumu
- Dava durumuna ilişkin belge
- Koruma kurulu kararları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri