



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

# İSTANBUL KARTAL İSTMARİNA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.11-01-336  
ARALIK, 2018


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halinde değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 9049 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parselde yer alan 292 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde değeri ve 9048 ada 2 parseldeki kat irtifakına esas 110 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR NUMARASI</b>	18.11-01-336
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.12.2018

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	9048/2	1.403,89	61/5970	13.03.2014/5257
9049/1	4.665,28	61/5971	13.03.2014/5257	
9050/1	2.332,78	61/5972	13.03.2014/5257	
9051/1	45.286,02	61/5973	13.03.2014/5257	

<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parseller üzerinde tüm blokların kaba inşaat çalışmaları tamamlanmıştır,			
İMAR DURUMU	ADA NO	PAREL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	9048	2	Ticaret	E=2,50 Hmaks:Serbest
	9049	1	Özel Sağlık Tesisi	E=2,50 Hmaks:Serbest
	9050	1	Özel Eğitim Tesisi	E=2,00 Hmaks:Serbest
	9051	1	Konut + Hizmet	E=2,70 Hmaks:Serbest

**DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)**

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	1.326.720.177 ₺
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	530.688.071 ₺
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ</b>	2.355.991.547 ₺
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b>	942.396.619 ₺

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar .....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı .....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	15
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm .....	18
4.3 Demografik Veriler .....	20
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>22</b>
5.1 Bölge Analizi .....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	26
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	29
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	31
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	32
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	34
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	39
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	39
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması .....	42
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	42
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	42
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	43
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım .....	43
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	43
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	43
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	43
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>44</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	44
İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	44

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	44
6.4 Emsal Araştırması .....	45
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	45
6.4.2 Konut Emsal Araştırması .....	46
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması .....	48
6.4.4 Ofis Emsal Araştırması .....	49
6.4.5 Komple Bina Emsal Araştırması.....	49
6.4.5 Kiralık Konut Emsal Araştırması .....	50
6.4.6 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması .....	52
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri .....	53
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	55
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri .....	55
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>58</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	58
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri .....	58
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	58
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	59
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>60</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	60
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	60
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>61</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

24.12.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.11-01-336

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 9049 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parselde yer alan 292 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki değeri ve 9048 ada 2 parseldeki kat irtifakına esas 110 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

20.12.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2018 tarihinde imzalanan 2018/210 no.lu sözleşmedir.

## **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri**

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### **2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri**

**Müşteri Unvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 9049 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parselde yer alan 292 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki değeri ve 9048 ada 2 parseldeki kat irtifakına esas 110 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	20.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,2600 £ esas alınmıştır.
\$/£	20.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,2695 £ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:



- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
  - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
  - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

**2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)**

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

**3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)**

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

**4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)**

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.



Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:



(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kâr) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

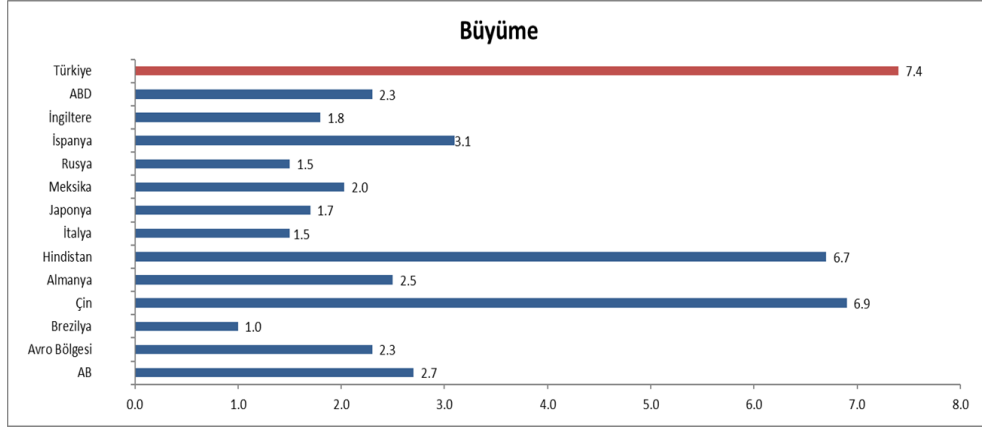
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

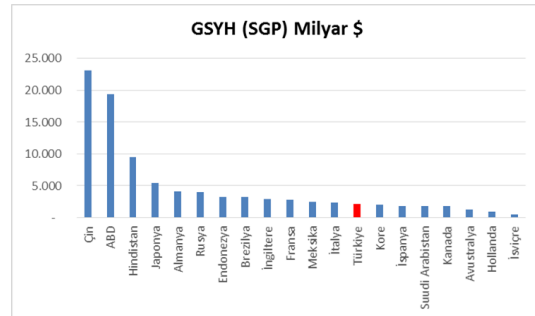
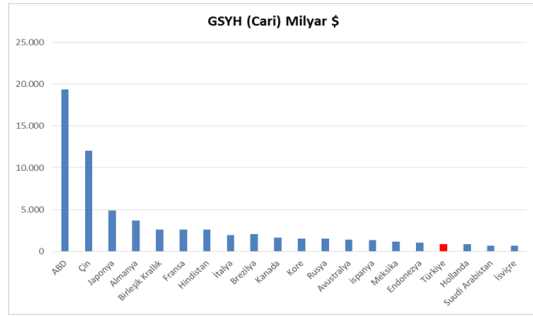
## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



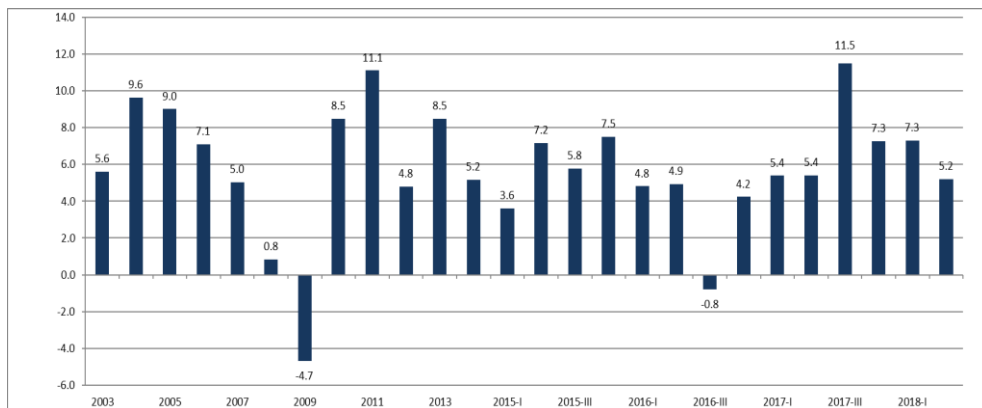
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



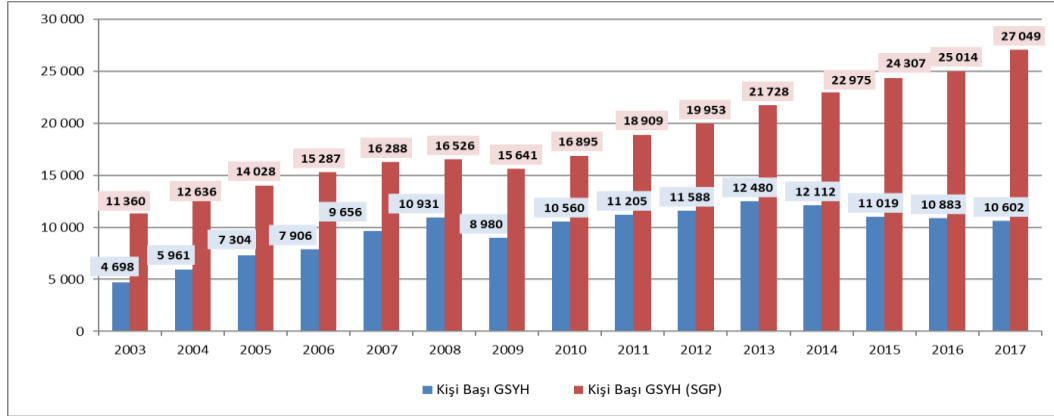
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



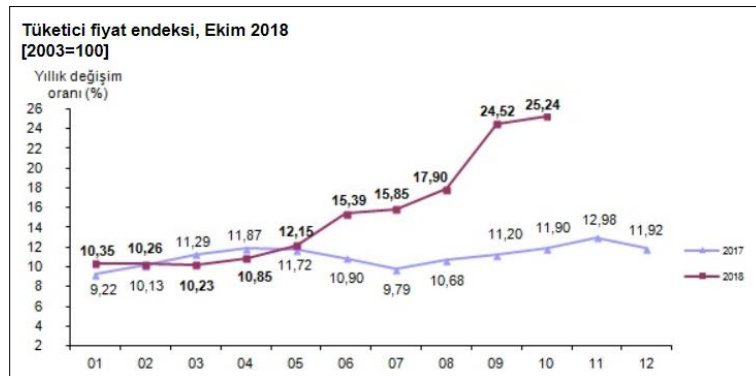
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

### Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



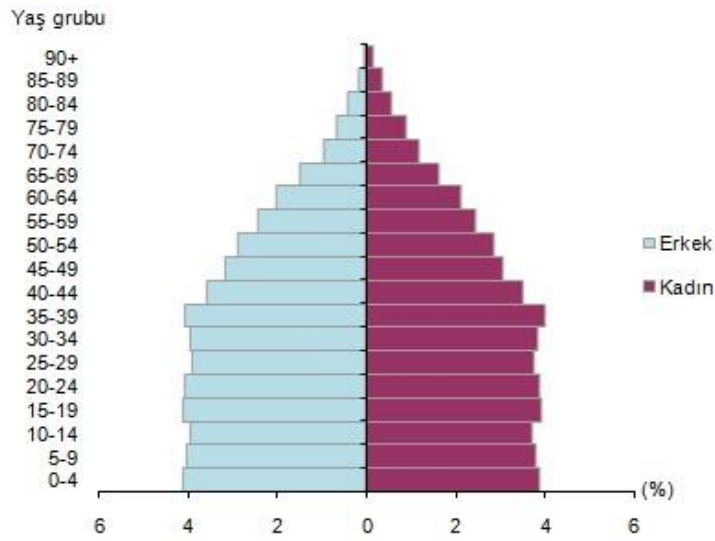
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul:** 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara



Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; 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 olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini



oluşturur. Dışalım ve 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. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Kartal:** 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 m<sup>2</sup> yüzölçümü 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 Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km<sup>2</sup>'dir. Kartal'ın önemli akarsularından Paşaköy Deresi, Kavaklıdere ve Fındıklı Dere Ömerli Barajı'na dökülür.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında kalan Kartal kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı ve Akdeniz'in ılıman güneşli ikliminin etkisinde kalır. Bu nedenle kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez. Kış aralık ayından Nisan ayına kadar sürer, ortalama 7 gün kar yağar, yaklaşık 25 gün de don olur.[6] Yazları sıcak ve kurak olup ortalama sıcaklık 24 derecedir. Kış ortalama sıcaklığı ise 5-6 derece civarındadır. İlçede poyraz ve lodos hakim rüzgarlardır.

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 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri Kartal ve Yalova arasında çalışan Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Mayıs 2013 tarihinde yaptığı ankette, Bakırköy, Adalar ve Kadıköy'le birlikte halkın kendini en güvende hissettiği dört ilçeden biri olmuştur.[9] Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17-22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir. 2008 TÜİK istatistiklerine göre en yoğun nüfuslu mahallesi Hürriyet Mahallesi, en az nüfus barındıran mahalle ise Yukarı mahallesidir.

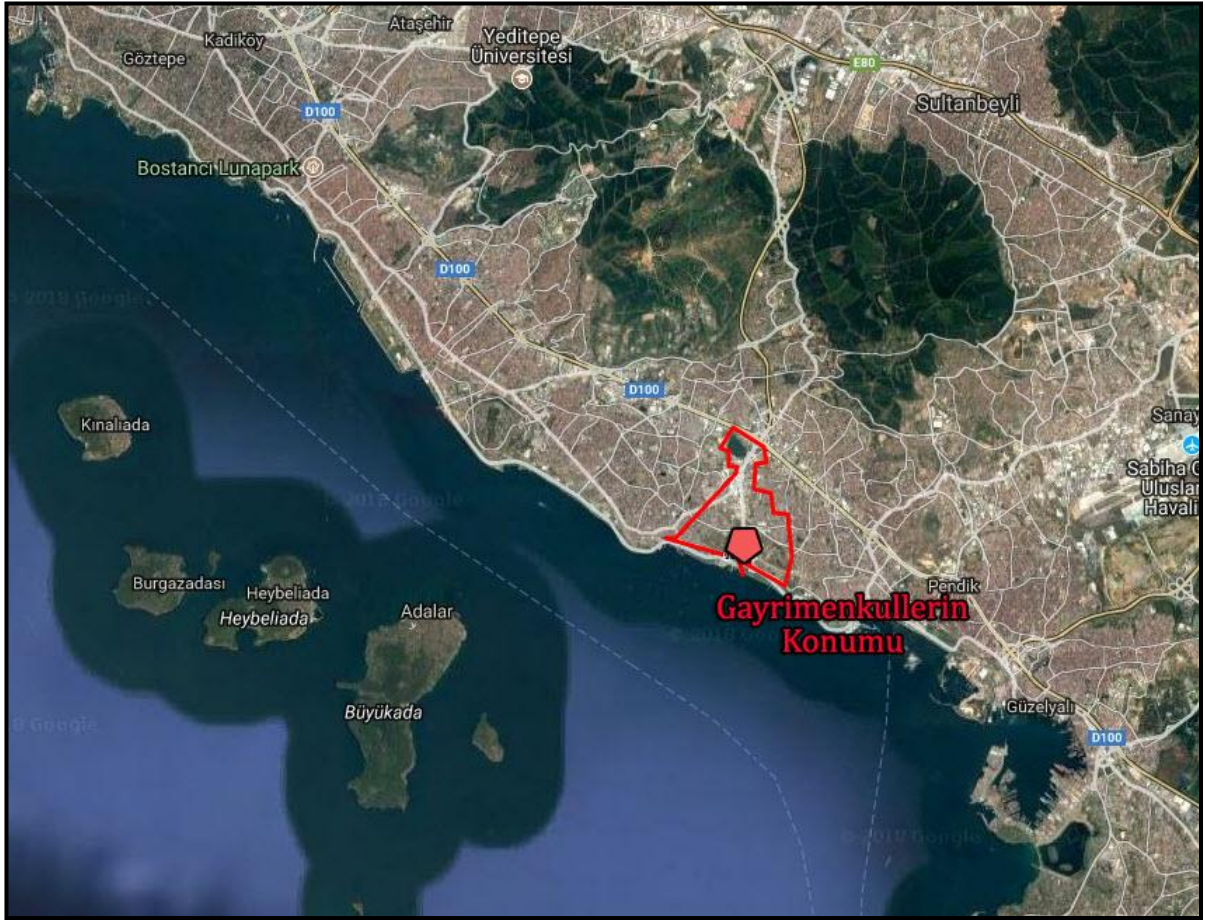
2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yüksek öğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.



Kartal nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 463.433 kişidir. Bu nüfus 229.568 (%49,54) erkek ve 233.865 (%50,46) kadından oluşmaktadır.

## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

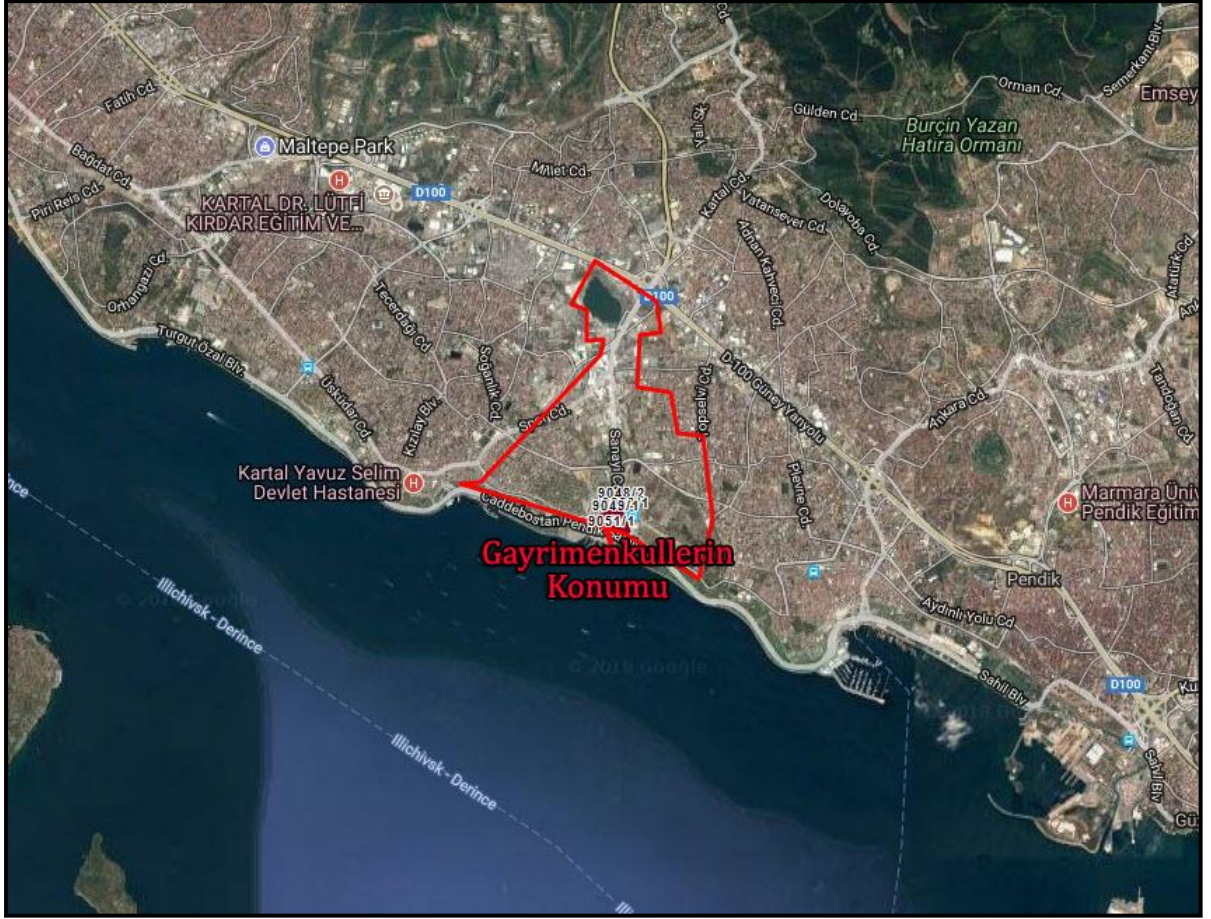
Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesinde yer almaktadır. Kartal-Pendik Sahil Yolu'na paralel olan Ankara Caddesi ve Sanayi Caddesine cephelidir. Yakın çevresinde İDO Kartal Deniz Otobüsü İskelesi, Eczacıbaşı Fabrikası, Assan Fabrikası, Bülent Ecevit Kültür Merkezi, sahil hattı rekreasyon alanları mevcuttur. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdur.



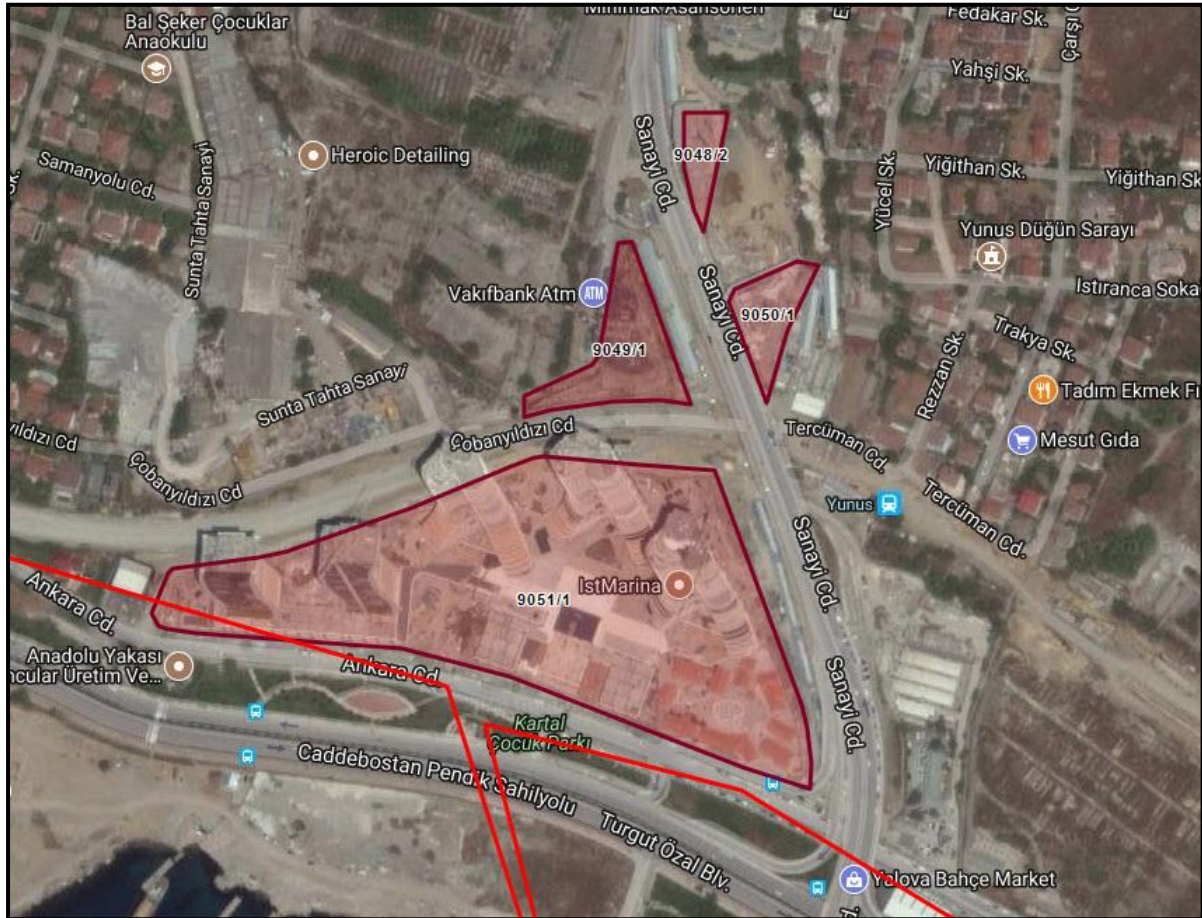
### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Kartal İlçe Merkezine takribi 2 km, D-100 Karayoluna takribi 2,5 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 27 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 33 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 52 km, Sabiha Gökçen Havaalanına takribi 21 km uzaklıktadır.









### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.11.2018 ve 12.12.2018 tarihinlerinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir. Takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel ve 9050 ada 1 parsellerin tamamı 13.03.2014 tarih 5257 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### 9048 ada 2 Parsel;

- 23.06.2015 tarih 15139 yevmiye numarası ile “Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.” beyanı bulunmaktadır.
- 15.10.2015 tarih 23810 yevmiye numarası ile “Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında 99 yıl süreli kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmaktadır.

#### 9049 ada 1 Parsel;

- 12.05.1973 tarih 4196 yevmiye numarası ile “A.M haritasında sarı boya ile taralı 190,00 m<sup>2</sup>’lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 12.05.1973 tarih 4196 yevmiye numarası ile “A.M haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m<sup>2</sup>’lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 15.10.2015 tarih 23810 yevmiye numarası ile “Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında 99 yıl süreli kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmaktadır.

#### 9051 ada 1 Parsel;

Bağımsız bölümlerin tamamı 06.08.2018 tarih 17892 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

- 12.05.1973 tarih 4196 yevmiye numarası ile “A.M haritasında sarı boya ile taralı 190,00 m<sup>2</sup>’lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 11.05.2005 tarih 4902 yevmiye numarası ile “İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 13.04.2005 tarih 290 sayılı Koruma Kurulu Kararı vardır.” beyanı bulunmaktadır.



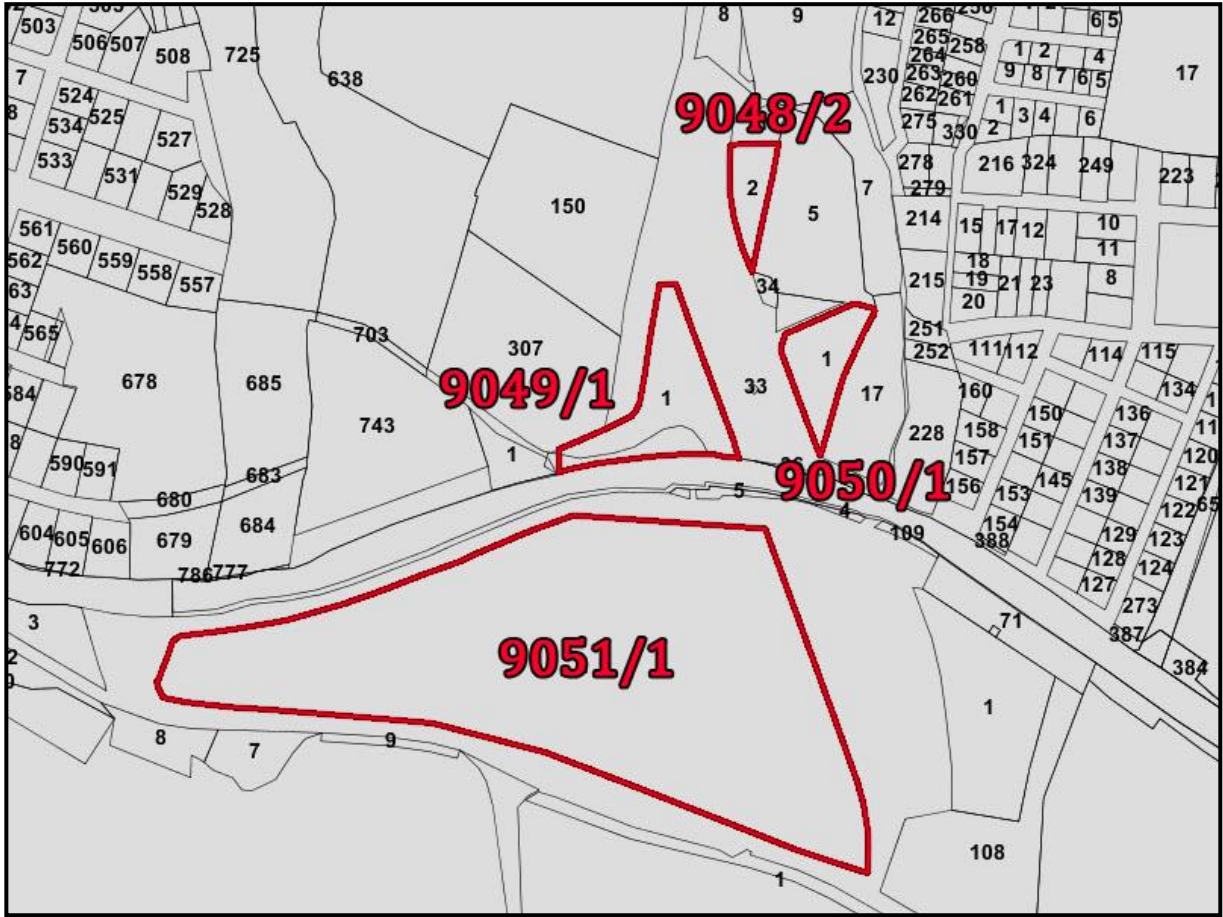
- 01.06.2005 tarih 5924 yevmiye numarası ile “Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.” beyanı bulunmaktadır.
- 06.08.2018 tarih 17892 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 30.07.2018.” beyanı bulunmaktadır.
- 15.08.2018 tarih 18664 yevmiye numarası ile “Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 09.12.2014 tarih 25509 yevmiye numarası ile” Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. “beyanı bulunmaktadır.
- 15.10.2015 tarih 23810 yevmiye numarası ile “Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında 99 yıl süreli kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmaktadır.

*9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan kültür varlığı yapıları için yapı ruhsatları alınmıştır. Raporu konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.*

## 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

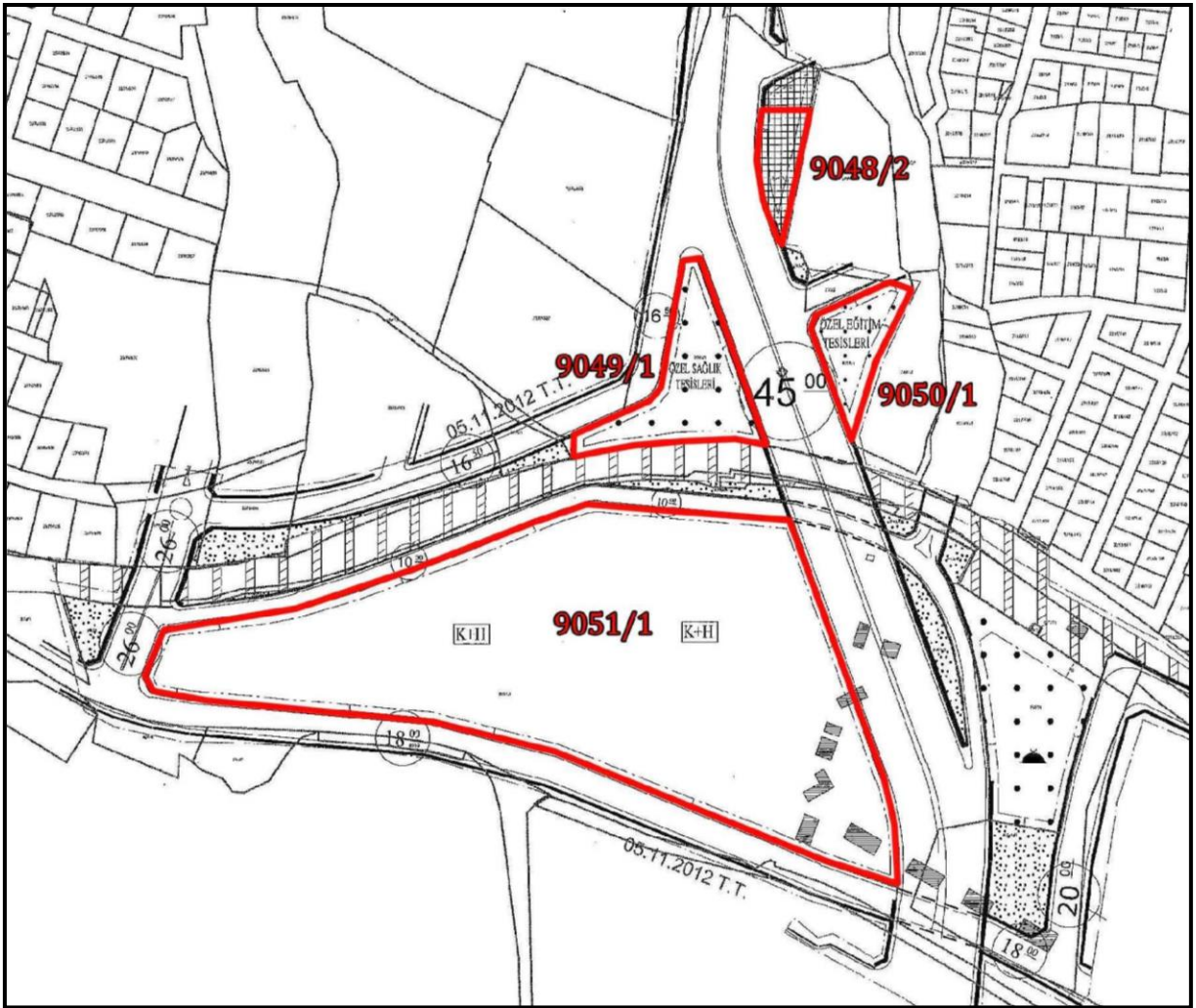
İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm, m <sup>2</sup>
Kartal	Çavuşoğlu	9048	2	Arsa	1.430,89
Kartal	Çavuşoğlu	9049	1	Arsa	4.665,28
Kartal	Çavuşoğlu	9050	1	Arsa	2.332,78
Kartal	Çavuşoğlu	9051	1	11 Adet Ahşap Dükkan, AVM, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman Ve Arsası	45.286,02
<b>Toplam</b>					<b>53.714,97</b>



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre rapora konu parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 109 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 18, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Fonksiyon	Yapılaşma Koşulları
9048	2	1.403,89	Ticaret	Kaks:2,50 Hmaks: Serbest
9049	1	4.665,28	Özel Sağlık Tesis Alanı	Kaks:2,50 Hmaks: Serbest
9050	1	2.332,78	Özel Eğitim Tesis Alanı	Kaks:2,00 Hmaks: Serbest
9051	1	45.286,02	Konut + Hizmet Alanı	Kaks:2,70 Hmaks: Serbest
<b>Toplam</b>		<b>53.687,97</b>		












**Plan Notları;**

05.11.2012 T.T.

Istanbul İli, Kartal İlçesi, 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**LEJANT:**

	PLAN ONAMA SINIRI		TİCARET ALANI
	KONUT+HİZMET ALANI		DEMİRYOLU ALANI
	ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANI
	PARK ALANI		DİNİ TESİS ALANI
	TESCİLLİ YAPILAR		

**PLAN NOTLARI:**

**A-GENEL HÜKÜMLER**

- 1-Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama İlçe Beledivesi'nce onanacak avan proiesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli,yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
- 2-Yanırlar avrık, ikiz blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları avrı ada içerisinde avrı avrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- 3-Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- 4-Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m.dir.
- 5- 19.01.2010 tarihinde Basbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onavlanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında Belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6- Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 gün 732 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7- 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.
- 8- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

**B- ÖZEL HÜKÜMLER**

**"K+H" RUMUZLU KONUT+HİZMET ALANLARI:**

- 1-Bu alanda konut,rezidans,alışveriş merkezi, otel,konaklama tesisleri, ticaret, ofis-büro, ishanı, gazino, carsı, çok katlı mağazalar, bankalar,kongre merkezi, sinema, tivatro vb. sosval kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günübirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanları, spor alanı, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- 2-Ezımden dolayı acıza 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.
- 3- E:2.70 olup, Hmaks:Serbesttir.

Planlama alanındaki "K+H" notasyonlu Konut+Hizmet Alanında projenin ihtiyacı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

**TİCARET ALANI :**

- 1-Bu alanda is merkezi,ofis,büro,carsı, çok katlı mağazalar, bankalar, katlı otopark, alışveriş merkezi, otel,motel gibi konaklama tesisleri ile,rezidans (Konut) vanırları ve sinema, tivatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, gazino, düğün salonu gibi eğlenceve vönelik yapılar,yönetim binaları, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları vb. yer alabilir.
- 2- E:2.50 Hmaks=Serbesttir.

**ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI:**

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

**ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ ALANI :**

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

**DİNİ TESİS ALANI:**

Dini Tesis Alanında Beledivesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

**PARK ALANLARI :**

Bu alanlar kamunun kullanımına avrılmış alanlar olup 50 m2 vi geçmeyen ver altı ve ver üstü trafo alanları kullanılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir.



## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Kartal Belediye Başkanlığı ve Kartal Tapu Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılar için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

### ➤ Ruhsat Bilgileri

Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
9051/1	A	14.3.2014	3/15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	371	15.105,50	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		244,70	Yol Kotu Üstü	33	
					Özel Amaçlı depo		293,60			
					Ortak Alan		7.112,82			
					Ortak Alan		14.982,12			
					<b>Toplam</b>	<b>371</b>	<b>37.738,74</b>		39	
9051/1	B	14.3.2014	3/15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	420	17.301,65	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		621,67	Yol Kotu Üstü	37	
					Ortak Alan		8.733,56			
					Ortak Alan		17.345,80			
					Ortak Alan		293,60			
					<b>Toplam</b>	<b>420</b>	<b>44.296,28</b>		43	
9051/1	C	14.3.2014	3/15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	211	20.885,85	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		310,50	Yol Kotu Üstü	38	
					Ortak Alan		13.244,17			
					Ortak Alan		22.460,69			
					Özel Amaçlı depo		2.238,87			
					<b>Toplam</b>	<b>211</b>	<b>59.140,08</b>		44	
9051/1	D	14.3.2014	3/15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	253	22.192,74	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		304,60	Yol Kotu Üstü	40	
					Özel Amaçlı depo		2.047,07			
					Ortak Alan		21.084,59			
					Özel Amaçlı depo		23.418,33			
					<b>Toplam</b>	<b>253</b>	<b>69.047,33</b>		46	
9051/1	E	14.3.2014	3/15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	208	20.885,85	Yol Kotu Altı	6	VA

Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
					Ortak Alan		437,70	Yol Kotu Üstü	38	
					Özel Amaçlı depo		2.238,87			
					Ortak Alan		10.762,28			
					Özel Amaçlı depo		26.494,06			
					<b>Toplam</b>	<b>208</b>	<b>60.818,76</b>		44	
9051/1	AVM	14.3.2014	3/15	Yeni Yapı	Dükkan	236	23.417,82	Yol Kotu Altı	3	VA
					Depo		13.313,71	Yol Kotu Üstü	2	
					Kapalı Spor Salonu	1	2.106,89			
					Sinema Binası	10	3.374,93			
					Ortak Alan		59.978,11			
					Ortak Alan		35.535,87			
					<b>Toplam</b>	<b>247</b>	<b>137.727,33</b>		5	
9051/1	DÜKKAN-1	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	116,80	Yol Kotu Altı	0	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>116,80</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-2	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	43,98	Yol Kotu Altı	1	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>43,98</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-3	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	86,61	Yol Kotu Altı	1	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>86,61</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-4	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	21,82	Yol Kotu Altı	1	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>21,82</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-5	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	471,01	Yol Kotu Altı	1	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>471,01</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-6	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	339,27	Yol Kotu Altı	1	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>339,27</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-7	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	345,36	Yol Kotu Altı	1	VD

Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>345,36</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-8	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	135,06	Yol Kotu Altı	0	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>135,06</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-9	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	368,99	Yol Kotu Altı	1	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>368,99</b>	Yol Kotu Üstü	1	
9051/1	DÜKKAN-10	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	352,46	Yol Kotu Altı	0	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>352,46</b>	Yol Kotu Üstü	2	
9051/1	DÜKKAN-11	14.3.2014	3/15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	159,10	Yol Kotu Altı	0	VD
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>159,10</b>	Yol Kotu Üstü	2	
9050/1		27.5.2015	4/12	Yeni Yapı	Okul, Üniversite, Araştırma	1	10.696,00	Yol Kotu Altı	2	IIIB
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>10.696,00</b>	Yol Kotu Üstü	5	
9049/1		18.5.2015	3/099	Yeni Yapı	Hastane ve Bakım Kuruluşları	1	27.413,58	Yol Kotu Altı	5	VB
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>27.413,58</b>	Yol Kotu Üstü	10	
9048/2		10.6.2015	4/44	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	110	5.964,37	Yol Kotu Altı	4	IVA
					Ortak Alan		3.485,63	Yol Kotu Üstü	11	
					<b>Toplam</b>	<b>110</b>	<b>9.450,00</b>		15	



Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
9051/1	A	31.12.2015	08-054	Tadilat	Mesken	371	17.410,38	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		12.506,98	Yol Kotu Üstü	33	
					Ortak Alan		7.041,71			
					Ortak Alan		447,80			
					<b>Toplam</b>	<b>371</b>	<b>37.406,87</b>		39	
9051/1	B	31.12.2015	08-054	Tadilat	Mesken	420	20.084,77	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		14.195,31	Yol Kotu Üstü	37	
					Ortak Alan		8.574,75			
					Ortak Alan		708,38			
					<b>Toplam</b>	<b>420</b>	<b>43.563,21</b>		43	
9051/1	C	31.12.2015	08-054	Tadilat	Mesken	216	26.873,73	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		16.987,04	Yol Kotu Üstü	38	
					Ortak Alan		13.172,29			
					Ortak Alan		2.401,07			
					<b>Toplam</b>	<b>216</b>	<b>59.434,13</b>		44	
9051/1	D	31.12.2015	08-054	Tadilat	Mesken	269	28.601,51	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		21.087,33	Yol Kotu Üstü	40	
					Ortak Alan		17.248,72			
					Ortak Alan		2.231,09			
					<b>Toplam</b>	<b>269</b>	<b>69.168,65</b>		46	
9051/1	E	31.12.2015	08-054	Tadilat	Mesken	225	26.910,24	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	15	1.613,85	Yol Kotu Üstü	38	
					Ortak Alan		18.399,69			
					Ortak Alan		10.953,80			
					Ortak Alan		2.393,05			
<b>Toplam</b>	<b>225</b>	<b>60.270,63</b>		44						
9051/1	AVM	31.12.2015	08-054	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	50.290,61	Yol Kotu Altı	3	VA
					Ortak Alan		53.959,34	Yol Kotu Üstü	2	
					Ortak Alan		40.643,70			
					Ortak Alan		6.650,63			
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>151.544,28</b>		5	

Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
9051/1	A	22.3.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	371	17.410,38	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		12.506,98	Yol Kotu Üstü	33	
					Ortak Alan		7.041,71			
					Ortak Alan		447,80			
					<b>Toplam</b>	<b>371</b>	<b>37.406,87</b>		39	
9051/1	B	22.3.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	420	20.084,77	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		14.195,31	Yol Kotu Üstü	37	
					Ortak Alan		8.574,75			
					Ortak Alan		708,38			
					<b>Toplam</b>	<b>420</b>	<b>43.563,21</b>		43	
9051/1	C	22.3.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	216	26.873,73	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		16.987,04	Yol Kotu Üstü	38	
					Ortak Alan		13.172,29			
					Ortak Alan		2.401,07			
					<b>Toplam</b>	<b>216</b>	<b>59.434,13</b>		44	
9051/1	D	22.3.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	269	28.601,51	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan		21.087,33	Yol Kotu Üstü	40	
					Ortak Alan		17.248,72			
					Ortak Alan		2.231,09			
					<b>Toplam</b>	<b>269</b>	<b>69.168,65</b>		46	
9051/1	E	22.3.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	225	26.910,24	Yol Kotu Altı	6	VA
					Ortak Alan(Kapı cı Dairesi)	15	1.613,85	Yol Kotu Üstü	38	
					Ortak Alan		18.399,69			
					Ortak Alan		10.953,80			
					Ortak Alan		2.393,05			
					<b>Toplam</b>	<b>225</b>	<b>60.270,63</b>		44	
9051/1	AVM	22.3.2016	1-41	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	1	50.290,61	Yol Kotu Altı	3	VA
					Ortak Alan		53.959,34	Yol Kotu Üstü	2	
					Ortak Alan		40.643,70			
					Ortak Alan		6.650,63			
					<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>151.544,28</b>		5	
9051/1	AVM	10.05.2018	1210	Tadilat	Ofis ve İşyeri	227	44.951,63	Yol Kotu Altı	3	VA
					Ortak Alan		53.959,34	Yol Kotu Üstü	1	
					Ortak Alan		45.982,68			
					Ortak Alan		6.650,63			
					<b>Toplam</b>	<b>227</b>	<b>151.544,28</b>		4	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

9051 ada 1 parsel üzerindeki Ruhsat tarihi itibariyle; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parseller üzerindeki yapılara ilişkin yapı denetimleri Çınardere Mahallesi, Ayazma Caddesi, No:11/A Pendik/İSTANBUL adresli Tema Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Projenin konumlandığı parseller yamuk biçimindedir.
- Topografik olarak düze yakındır.
- Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi İstmarina Projesi kapsamında yapı ruhsatları ve mimari projesine göre 9 adet Konut, Avm, Hastane ve Okul Blokları ve 11 adet Dükkan blokları mevcuttur.
- Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin tamamlanma oranı %94,40'tür.

Parsel üzerindeki proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

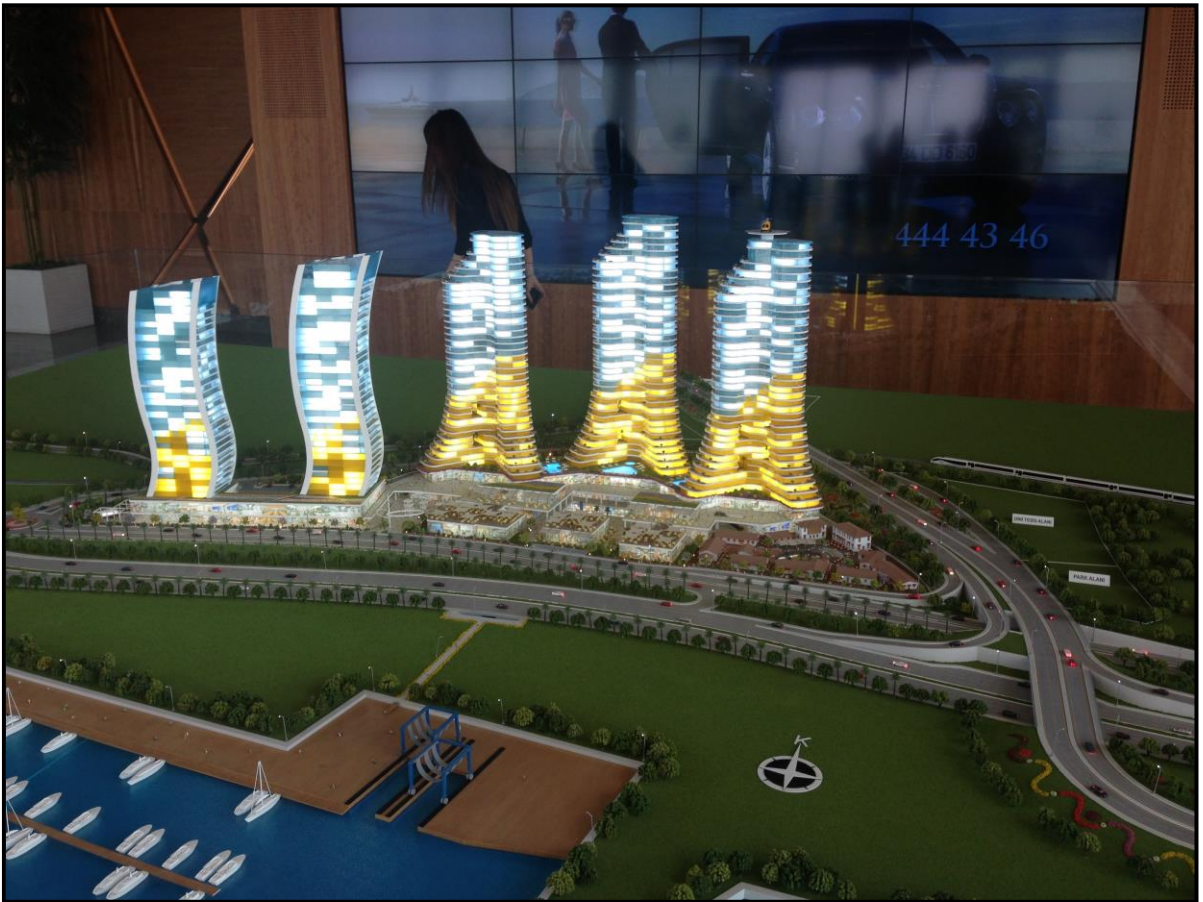
Ada/Parsel	Nitelik	BB Sayısı	Satılabilir Alanı
9048/2	Ortak Alan	110	5.795,89
9049/1	Hastane ve Bakım Kuruluşları	1	26.939,4
9050/1	Okul, Üniversite, Araştırma	1	8.656,22
9051/1	Mesken	1501	147.532,12
	AVM	227	57.075,25
	Dükkan	11	4.384,96
<b>Toplam</b>		<b>1.851</b>	<b>250.383,84</b>

Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.











## 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- D-100 Karayolu ve Sahil Yoluna yakın konumlu olması
- Tamamlanmış altyapısı
- Projenin sahil kesiminde konumlanmış olmasından dolayı panoramik deniz manzarasının yer almış olması.

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

## 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Kartal Tapu Müdürlüğü ve Kartal Belediyesinde yapılan incelemelere göre;

- 9051 ada 1 parsel numaralı “arsa” vasıflı gayrimenkul üzerinde 06.08.2018 tarih 17892 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuş, 15.08.2018 tarih 18664 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti kurularak ana gayrimenkul vasfı “11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası” olarak cins değişikliği yapılmıştır.
- 9051 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazların tamamı 06.08.2018 tarih 17892 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

### **5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut, ofis, dükkan, avm, hastane ve özel okul” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

### **5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu projede 9051 ada 1 parsel numaralı “11 adet ahşap dükkan, AVM, A, B, C, D ve E bloktan ibaret betonarme apartman ve arsası” vasıflı gayrimenkul üzerinde 06.08.2018 tarih 17892 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuş, 15.08.2018 tarih 18664 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti kurulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda, proje kapsamındaki 9049 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parselde yer alan 292 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki değeri ve 9048 ada 2 parseldeki kat irtifakına esas 110 adet bağımsız bölümün güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespiti yapılmıştır.

### **5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

### **5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

#### İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

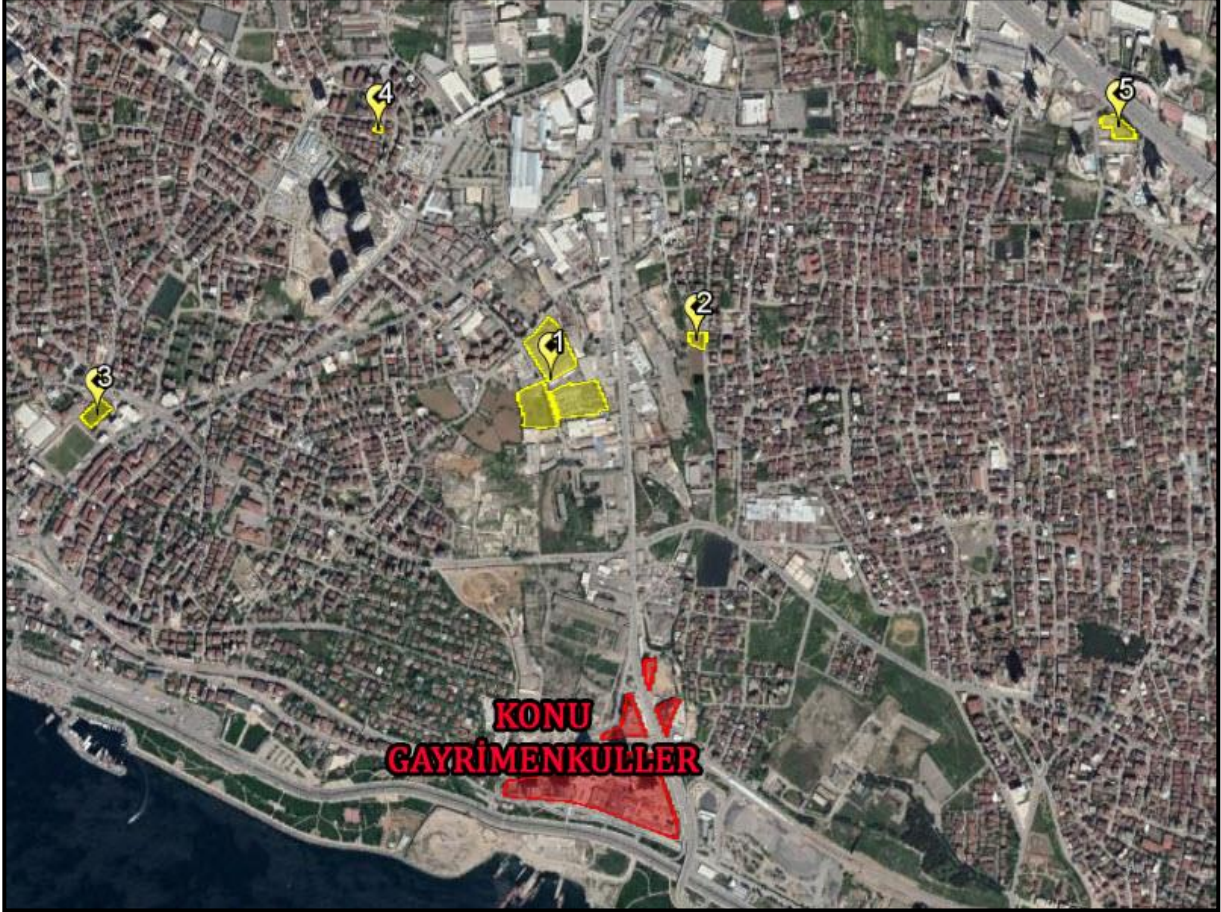
Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede DAP Yapı İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. – Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortaklığı 04.02.2013 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.335.000.000,- TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 534.000.000,- TL+KDV ve % 40,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış ve sözleşme imzalanmıştır.

06.11.2015 tarihli "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (İstmarina) Sözleşmeye Ek 5 no.lu Protokol göre 534.000.000,- TL olan Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 672.380.800,- TL + KDV olacak şekilde revize edilmiştir.

## 6.4 Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal araştırması aşağıda sunulmuştur.

### 6.4.1 Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m <sup>2</sup>	Birim Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	TAKS	İlgilisi	Açıklama
1	150.000.000,00	10.961,00	13.684,88	3114/1	Plansız	-	-	Proje Teams 0530 211 11 77	
		7.759,00		2370/364					
		8.950,00		3299/26					
2	5.900.000,00	1.451,00	4.066,16	2226/76	Plansız	-	-	Turyap Kızıltoprak 0532 711 89 65	Müstakil Parsel
3	24.000.000,00	2.555,87	9.390,15	11003/19	Ticaret+Konut	1,75	0,35	Remax Cadde 0532 213 44 42	Müstakil Parsel
4	1.800.000,00	349,00	5.157,59	11078/437	Konut	1,75	0,20 - 0,40	Altın Emlak 0532 749 83 23	Müstakil Parsel
5	31.000.000,00	2.990,64	10.365,67	12248/28	Ticaret+Konut	2,00	0,20 - 0,40	Remax Endüstri 0533 413 61 90	

#### 6.4.2 Konut Emsal Araştırması

**Manzara Adalar Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+0	71,00		501.000,00		7.056,34	
1+1	62,00	106,00	490.000,00	698.000,00	6.584,91	7.903,23
2+1	130,00	184,00	884.000,00	1.128.000,00	6.800,00	6.130,43
3+1	152,00	300,00	1.048.000,00	2.291.000,00	6.894,74	7.636,67
4+1	277,00	291,00	2.020.000,00	2.336.000,00	7.292,42	8.027,49
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %15 İndirim Bulunmaktadır.						

**Tual Adalar Kartal Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	71,36	90,96	438.000,00	600.000,00	6.137,89	8.408,07
2+1	114,14	150,80	702.000,00	993.000,00	6.150,34	6.584,88
3+1	159,35	177,83	1.020.000,00	1.400.000,00	6.401,00	7.872,69
4+1	183,26	202,18	1.199.000,00	1.344.000,00	6.542,62	6.647,54
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %25 İndirim Bulunmaktadır.						

**Bumerang İstanbul Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	64,00		581.500,00	800.000,00	9.085,94	12.500,00
2+1	112,00	123,00	789.000,00	1.782.000,00	7.044,64	14.487,80
3+1	150,00		1.100.000,00	1.860.000,00	7.333,33	12.400,00
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.						



**Daire Kartal Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺	
1+1	Tip 1	53,80	342.900,00	460.000,00	6.373,61	8.550,19	
	Tip 5	57,57	60,18	355.000,00	498.824,00	6.166,41	8.288,87
	Tip 6	80,78	83,81	520.000,00	652.000,00	6.437,24	7.779,50
	Tip 7	85,48	95,55	540.000,00	669.900,00	6.317,27	7.010,99
	Tip 8	69,86	72,66	450.000,00	580.000,00	6.441,45	7.982,38
	Tip 10	59,35	59,35	445.000,00	508.800,00	7.497,89	8.572,87
2+1	Tip2	99,94	106,42	602.100,00	800.000,00	6.024,61	7.517,38
	Tip 3	105,17	105,97	620.000,00	800.000,00	5.895,22	7.549,31
	Tip 9	109,06	114,67	735.000,00	840.000,00	6.739,41	7.325,37
	Tip 12	155,84	162,40	1.066.500,00	1.290.500,00	6.843,56	7.946,43
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.							
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.							

**Helis More Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
Stüdyo	56,00		476.000,00		8.500,00	
1+1	72,00	76,00	612.000,00	646.000,00	8.500,00	8.500,00
2+1	139,00		1.181.500,00		8.500,00	
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.						

**Twin Towers Kartal Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	74,00		434.000,00		5.864,86	
2+1	120,00		704.000,00		5.866,67	
2+1 D	235,00		1.437.000,00		6.114,89	
3+1	130,00		795.000,00		6.115,38	
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde İndirim Bulunmaktadır.						

### 6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması

**Tual Adalar Kartal Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Dükkan Toplam Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺
63,00	1.004.000,00	15.936,51
80,00	1.373.000,00	17.162,50
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahildir.		
Peşin Ödemelerde %25 İndirim Bulunmaktadır.		

**Tual Adalar Kartal Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Zemin Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Bodrum Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Asma Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Teras Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺
730,00	542,00	116,00	559,00	17.170.000,00	14.865,80
509,00	445,00	123,00	367,00	12.922.000,00	15.362,00
458,00	409,00	135,00	432,00	10.265.000,00	12.738,37
Liste Fiyatlarına %18 KDV Dahil Değildir.					

Rapora konu projeye yakın konumlu 2.el satılık dükkanlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Zemin Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Bodrum Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Asma Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Ön Kullanım Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺	İlgilisi
100,00	60,00	0,00	50,00	1.600.000,00	11.707,32	Sahibi 0532 485 52 85
100,00	0,00	0,00	0,00	580.000,00	5.800,00	Time Gayrimenkul 0533 059 43 85
350,00	0,00	350,00	100,00	4.100.000,00	7.343,28	Teamplus 0532 402 00 79
80,00	20,00	0,00	0,00	1.100.000,00	12.692,31	Yılmaz İnşaat 0532 230 97 96
100,00	60,00	0,00	30,00	1.550.000,00	11.923,08	Remax İkon 0532 386 23 25

*\*Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın 1/3ü, Bahçe ve Ön Kullanım Alanları 1/3 ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

#### 6.4.4 Ofis Emsal Araştırması

Proje	Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Helis Metro	1+0	8	85	850.000,00	10.000,00	Projebeyaz 0530 284 87 26
Helis Metro	1+0	7	75	395.000,00	5.266,67	Remax Yıldız 0532 688 54 22
Helis Metro	1+0	11	85	365.000,00	4.294,12	Kızıroğlu Emlak 0532 434 94 64
Helis Metro	1+0		75	589.000,00	7.853,33	Coldwell Banker Birikim 0530 926 32 35
Helis Metro	1+0		385	2.880.000,00	7.480,52	Remax Win 0533 386 86 36
Helis Metro	1+0	5	185	1.385.000,00	7.486,49	Remax Win 0533 386 86 36
Metro Ofis	1+0	7	75	400.000,00	5.333,33	Proje İstanbul 0553 089 52 90
Monumento	1+0	2	73	410.000,00	5.616,44	Nisi Gayrimenkul 0530 051 12 04
Helis Beyaz	1+1	7	160	1.250.000,00	7.812,50	Projebeyaz 0530 284 87 26
Helis Beyaz	2+2	8	640	3.250.000,00	5.078,13	Projebeyaz 0530 284 87 26

#### 6.4.5 Komple Bina Emsal Araştırması

Konum	Toplam Kapalı Alan	Kat Sayısı	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺	İlgilisi
Kordonboyu	630,00	6	2.500.000,00	3.968,25	Toku Gayrimenkul 0532 064 74 35
Kordonboyu	1.211,00	5	30.000.000,00	24.772,91	Kartal Gayrimenkul 0530 950 71 95
Petroliş	1.900,00	5	19.250.000,00	10.131,58	Sahibi 0536 222 49 30
Kordonboyu	425,00	3	6.200.000,00	14.588,24	Remax Mentor 0507 083 33 25

#### 6.4.5 Kiralık Konut Emsal Araştırması

Blok	Tip	Kat	Yön	Alan	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
B	1+0	4	Deniz	52,00	1.000,00	19,23	Remax Joker 0533 762 56 31
B	1+0	1	K. Deniz	50,00	1.000,00	20,00	Remax Lotus 0532 366 37 07
B	1+0	23	K. Deniz	71,00	1.600,00	22,54	Remax Joker 0533 762 56 31
D	1+0	14	Deniz	66,00	1.550,00	23,48	D&D Gayrimenkul 0532 584 59 80
A	1+0	20	Deniz	45,00	1.150,00	25,56	Hirosco 0530 491 75 66
A	1+0	9	K. Deniz	47,00	1.250,00	26,60	D&D Gayrimenkul 0532 584 59 80
B	1+0	10	Deniz	60,00	1.600,00	26,67	Altan Altun Gayrimenkul 0539 374 84 79
A	1+0	22	Deniz	44,00	1.200,00	27,27	Adalar Gayrimenkul 0533 648 53 47
A	1+0	9	Deniz	42,00	1.150,00	27,38	Egemen Gayrimenkul 0535 932 84 40
B	1+0	15	K. Deniz	45,00	1.250,00	27,78	Proje Best 0551 101 77 33
B	1+0	24	Deniz	68,00	1.950,00	28,68	Remax Store 0532 552 84 84
A	1+1	1	Şehir	95,00	1.850,00	19,47	Remax Joker 0533 762 56 31
A	1+1	5	Şehir	105,00	2.200,00	20,95	Havaalanı Gayrimenkul 0541 476 75 17
B	1+1	22	Deniz	94,00	2.400,00	25,53	Remax Red 2 0532 567 80 35
C	1+1	9	Deniz	84,00	2.300,00	27,38	Dragos İntem 0532 691 51 99
D	1+1	10	Deniz	115,00	3.250,00	28,26	D&D Gayrimenkul 0532 584 59 80
B	1+1	9	Deniz	87,00	2.500,00	28,74	Remax Go 0532 354 39 39
B	1+1	6	Deniz	80,00	2.500,00	31,25	D&D Gayrimenkul 0532 584 59 80
B	1+1	25	Deniz	75,00	2.350,00	31,33	D&D Gayrimenkul 0532 584 59 80
D	2+1	35	Deniz	182,00	3.250,00	17,86	Remax Kobi 0531 664 55 68
E	2+1	30+	Deniz	187,00	3.650,00	19,52	Remax Red 2 0532 567 80 35
D	2+1	3	Şehir	130,00	2.750,00	21,15	Remax İlgi 0553 903 68 61

Blok	Tip	Kat	Yön	Alan	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
E	2+1	4	K. Deniz	132,00	3.500,00	26,52	Erdoğan Emlak 0532 412 76 20
D	2+1	30	Deniz	154,00	4.200,00	27,27	Sahibi 0532 312 37 17
B	2+1	18	Deniz	96,00	3.000,00	31,25	D&D Gayrimenkul 0532 584 59 80
B	2+1	32	Deniz	106,00	3.500,00	33,02	Sahibi 0538 468 01 69
E	2+1	11	Deniz	110,00	4.000,00	36,36	Marin Estate 0537 999 81 81
C	3+1	2	K. Deniz	236,00	3.500,00	14,83	Remax Lotus 0532 366 37 07
C	3+1	14	Deniz	232,00	3.900,00	16,81	C21 Efes 0532 652 57 21
C	3+1	18	K. Deniz	226,00	4.500,00	19,91	Adalar Gayrimenkul 0533 648 53 47
D	3+1	16	Deniz	232,00	5.000,00	21,55	D&D Gayrimenkul 0532 584 59 80
C	3+1	2	Deniz	220,00	5.000,00	22,73	Coldwell Banker Nota 0533 404 05 46
C	3+1	17	Deniz	215,00	5.000,00	23,26	May Proje 0536 384 05 44
C	3+1	11	Deniz	240,00	6.000,00	25,00	May Proje 0536 384 05 44
E	3+1	15	Deniz	218,00	5.500,00	25,23	Marin Estate 0537 999 81 81
E	4+1	25	Deniz	280,00	5.700,00	20,36	Sahibi 0533 733 09 90
D	4+1	27	Deniz	232,00	6.750,00	29,09	Platin Ataşehir 0533 482 75 45
E	4+1	26	Deniz	225,00	7.000,00	31,11	Caasa Gayrimenkul 0549 727 37 74



#### 6.4.6 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

9048 ada 2 parselde üzerinde inşa edilen yapıda bulunan dükkanların kira değerleri aşağıdaki gibidir.

Blok	Zemin Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Depo Alanı, m <sup>2</sup>	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Bedeli, ₺/ m <sup>2</sup>	İlgilisi
F	40,00	19,00	5.750,00	124,10	Remax Mentor 0541 488 20 30
F	40,00	13,00	5.500,00	124,06	Remax Mentor 0541 488 20 30
F	52,00	55,00	10.500,00	149,29	Remax Mentor 0541 488 20 30

## 6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

### **Arsa Değeri Tespiti:**

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, ana caddeye cepheli olmaları, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>)

Ada	Yüzölçüm	Fonksiyon	Birim Değer,₺/m <sup>2</sup>	Değer,₺
9048/2	1.430,89	Ticaret, KAKS:2,5,Hmaks: Serbest	7.200	10.302.408
9049/1	4.665,28	Özel Sağlık Tesis Alanı, KAKS:2,5,HMaks: Serbest	5.500	25.659.040
9050/1	2.332,78	Özel Eğitim Tesis Alanı, KAKS:2,HMaks: Serbest	4.400	10.264.232
9051/1	45.286,02	Konut + Hizmet Alanı, KAKS:2,7,HMaks: Serbest	7.700	348.702.354
<b>Toplam</b>				<b>394.928.034</b>

### **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (V-A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m<sup>2</sup>, IV-A yapı sınıfı 1.016,00 ₺/m<sup>2</sup>, VD yapı sınıfı 2.746,00 ₺/m<sup>2</sup>, VB yapı sınıfı 2.033,00 ₺/m<sup>2</sup>, III-B yapı sınıfı 966,00 ₺/m<sup>2</sup>) Projenin nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetler yaklaşık % 25 civarında arttırılmıştır.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj

Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 94,40'tır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli, ₺/m <sup>2</sup>	Yapı Değeri
9051/1	A	37.406,87	VA	2.000,00	74.813.740,00
9051/1	B	43.563,21	VA	2.000,00	87.126.420,00
9051/1	C	59.434,13	VA	2.000,00	118.868.260,00
9051/1	D	69.168,65	VA	2.000,00	138.337.300,00
9051/1	E	60.270,63	VA	2.000,00	120.541.260,00
9051/1	AVM	151.544,28	VA	2.000,00	303.088.560,00
9051/1	DÜKKAN-1	116,80	VD	3.000,00	350.400,00
9051/1	DÜKKAN-2	43,98	VD	3.000,00	131.940,00
9051/1	DÜKKAN-3	86,61	VD	3.000,00	259.830,00
9051/1	DÜKKAN-4	21,82	VD	3.000,00	65.460,00
9051/1	DÜKKAN-5	471,01	VD	3.000,00	1.413.030,00
9051/1	DÜKKAN-6	339,27	VD	3.000,00	1.017.810,00
9051/1	DÜKKAN-7	345,36	VD	3.000,00	1.036.080,00
9051/1	DÜKKAN-8	135,06	VD	3.000,00	405.180,00
9051/1	DÜKKAN-9	368,99	VD	3.000,00	1.106.970,00
9051/1	DÜKKAN-10	352,46	VD	3.000,00	1.057.380,00
9051/1	DÜKKAN-11	159,10	VD	3.000,00	477.300,00
9050/1	OKUL	10.696,00	IIIB	1.200,00	12.835.200,00
9049/1	HASTANE	27.413,58	VB	2.400,00	65.792.592,00
9048/2	TİCARET	9.450,00	IVA	1.200,00	11.340.000,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5%	47.003.235,60
<b>Toplam</b>					<b>987.067.947,60</b>

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	394.928.034
Yapının Tamamlanma Oranı	94,40%
Yapının Mevcut Maliyet Bedeli	931.792.143
<b>Toplam Değer</b>	<b>1.326.720.177</b>

olarak hesap edilmiştir.

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	1.326.720.177
Emlak Konut G.Y.O A.Ş. Payı, %	40%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺	530.688.071

Buna göre projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **530.688.071 ₺** olarak hesap edilmiştir.

## 6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	394.928.034
Yapı Değeri	987.067.948
<b>Toplam Değer</b>	<b>1.381.995.982</b>

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 1.381.995.982 ₺ olarak hesap edilmiştir.

## 6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	53.714,97
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	147.532,12
Satılabilir Ofis Alanı, m <sup>2</sup>	4.627,00
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	4.293,31
Satılabilir Hastane Alanı, m <sup>2</sup>	19.820,08
Satılabilir AVM Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	57.075,25
Satılabilir Özel Okul Alanı, m <sup>2</sup>	7.661,22
<b>Toplam Satılabilir Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>241.008,98</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>471.387,81</b>



Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Konut Satış Hızı, %	97%	0%	3%	0%
Ofis Satış Hızı, %	100%	0%	0%	0%
Hastane Satış Hızı, %	100%	0%	0%	0%
Dükkan Satış Hızı, %	100%	0%	0%	0%
AVM Satış Hızı, %	0%	10%	90%	0%
Okul Satış Hızı, %	100%	0%	0%	0%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda ofisler için ortalama satış birim değeri 8.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, Okul için ortalama satış birim değeri 4.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkanlar için ortalama satış birim değeri 12.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, AVM içindeki dükkanlar için ortalama satış birim değeri 11.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, Hastane için ortalama satış birim değeri 5.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	9.000,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>1.707,94</b>
Ortalama Ofis Satış Bedeli, ₺	8.500,00
<b>Ortalama Ofis Satış Bedeli, \$</b>	<b>1.613,06</b>
Ortalama Okul Satış Bedeli, ₺	4.500,00
<b>Ortalama Okul Satış Bedeli, \$</b>	<b>853,97</b>
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	12.500,00
<b>Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$</b>	<b>2.372,14</b>
Ortalama AVM Satış Bedeli, ₺	11.000,00
<b>Ortalama AVM Satış Bedeli, \$</b>	<b>2.087,48</b>
Ortalama Hastane Satış Bedeli, ₺	5.000,00
<b>Ortalama Hastane Satış Bedeli, \$</b>	<b>948,86</b>

### **Varsayımlar ve Genel Kabuller**

- Gayrimenkullerin değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 20.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2600 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 20.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,2695 TL olarak belirtilmiştir.

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>11%</b>
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	2.355.991.547
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	40,0%
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat, ₺</b>	<b>942.396.619</b>

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevede; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	1.381.995.982
Gelir Yaklaşımı	2.355.991.547

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapor'un 5.3 *Tapu ve Takyidat Bilgileri*, 5.5 *İmar Durum Bilgileri*, 5.6 *Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve 5.9 *Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamındaki 9049 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parselde yer alan 292 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki değeri ve 9048 ada 2 parseldeki kat irtifakına esas 110 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

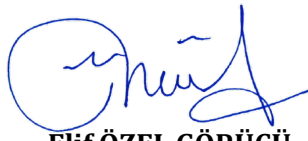
### 8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KDV Hariç Takdir Edilen Değerler	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	1.326.720.177	251.773.447
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO. A.Ş. Payına Düşen Değeri	530.688.071	100.709.379
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	2.355.991.547	447.099.639
Projenin Tamamlanması Durumuyla Emlak Konut GYO. A.Ş. Payına Düşen Değeri	942.396.619	178.839.856



**Samed YALÇIN**  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 406430



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402613



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902