

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



TUAL ADALAR PROJESİ  
Kartal/İSTANBUL

2016/0052

26.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

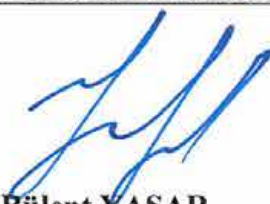

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 22.01.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 26.01.2016 tarihinde, 2016/0052 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.

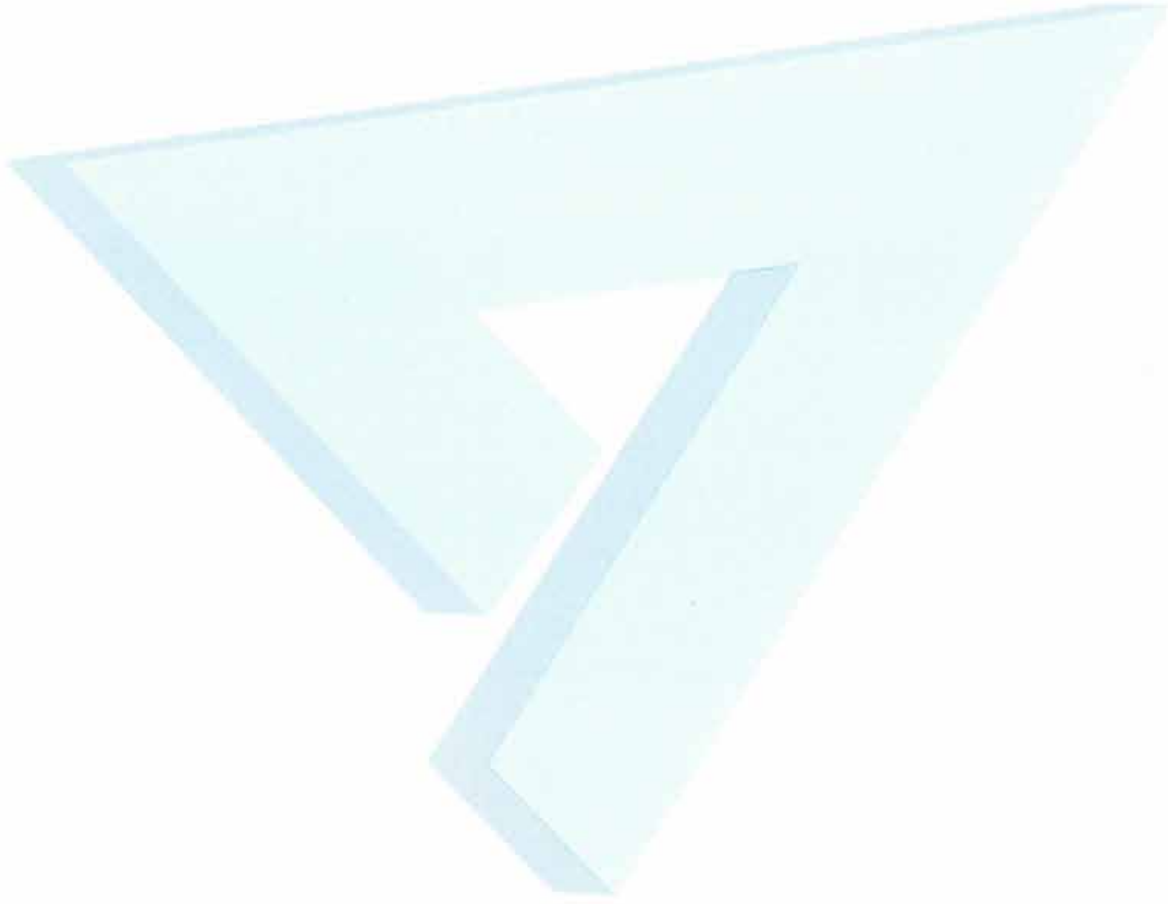
## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ	22.01.2016	
DEĞERLEME TARİHİ	25.01.2016	
RAPOR TARİHİ	26.01.2016	
RAPOR NO	20160052	
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
ADRESİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, Balcıdere Sokak ve Yaman Sokak, 12624 ada 1, 2 ve 3 12626 ada 1, 12627 ada 36, 12341 ada 68 Nolu Parseller Üzerinde Konumlu Tual Adalar Projesi.	
KOORDİNATLARI	40.926037, 29.217003	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.	
İMAR DURUMU	Parseller, 05.07.2007 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı A Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Konut Alanı ve Ortaöğretim Tesis Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. Parsellerin fonksiyon ve yapılaşmaları ile ayrıntılı bilgiler için Bkz. Madde 4.3.	
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Tual Adalar Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir.	
RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
	<b>TL</b>	<b>USD</b>
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	90.117.834,00	29.840.342,38
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	90.117.834,00	29.840.342,38
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	420.000.000,00	139.072.847,68
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	123.900.000,00	41.026.490,07
471 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Rayiç Değeri	274.484.400,00	90.888.874,17
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)	

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>7</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>10</b>
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	10
2.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	10
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	13
2.3.2.	Varsayımlar	13
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	14
2.3.6.	Şerefiye	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	14
2.3.8.	Rapor Tarihi	14
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>15</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.3.1.	İstanbul İli (*)	18
3.3.2.	Kartal İlçesi	20

BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
4.1.	Çevre ve Konum.....	23
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	25
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi.....	26
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi .....	26
4.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	32
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	32
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	32
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	33
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	34
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	34
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	34
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	34
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	34
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş .....	35
4.7.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	35
4.8.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	36
BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	37
5.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	37
5.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri .....	40
5.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç .....	40
5.2.1.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	40
5.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	41
5.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri.....	42
5.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	42
5.9.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	44
BÖLÜM 6	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	46

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 26.01.2016 tarihinde, 2016/0052 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12624 ada 1, 2 ve 3 12626 ada 1, 12627 ada 36, 12341 ada 68 Nolu parseller üzerindeki Tual Adalar Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine 12626 ada 1 nolu parsel üzerindeki 6 blokta yer alan 471 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 26.01.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 22.01.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

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



## 1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

### DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) 4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66



## **BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **2.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### 2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

##### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul

edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

### 2.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

### 2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirisinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

### 2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

### 2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

### 2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

### 2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünülecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

### 2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

### 3.1. Türkiye Demografik Veriler (\*)

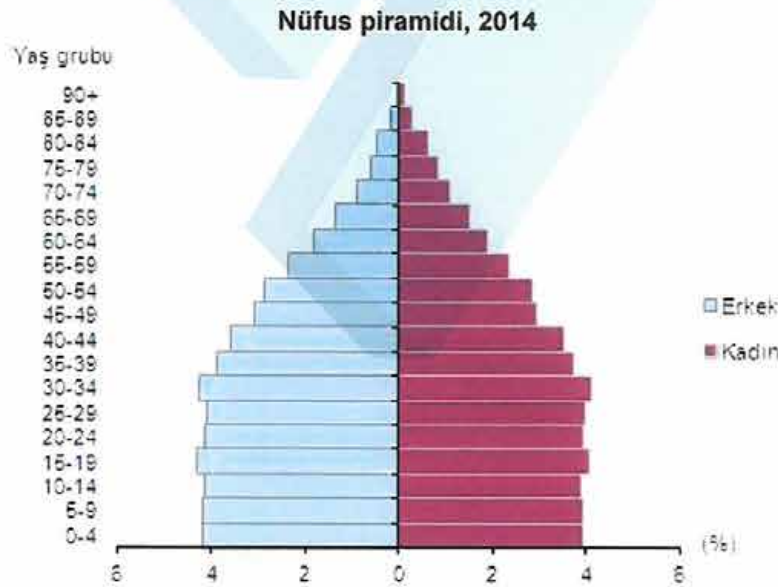
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3’e (18 862 430



kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e(6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

### 3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (\*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

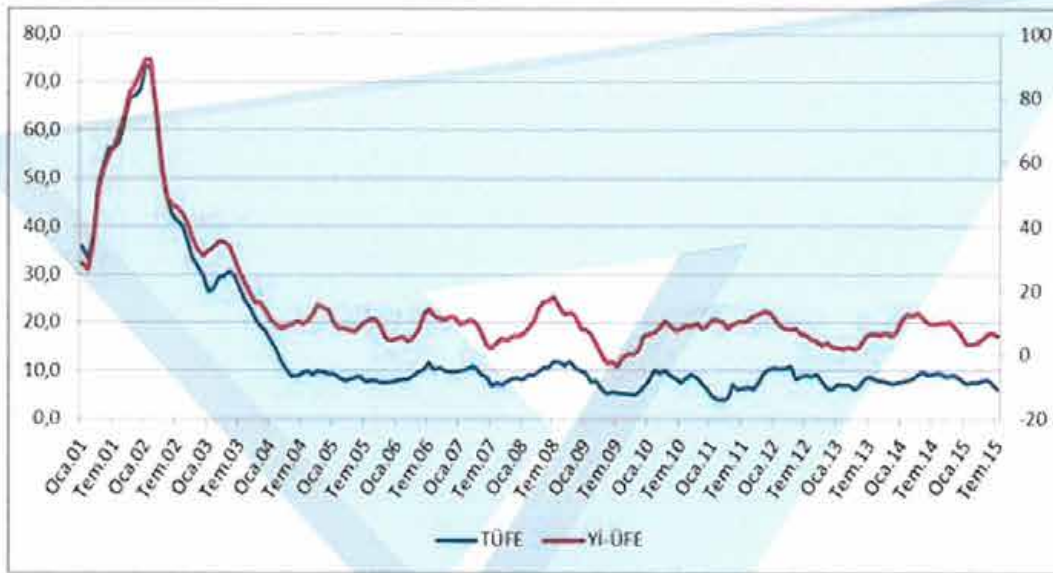
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığı daraltma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibarıyla cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle

işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

## İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

### 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.3.1. İstanbul İli (\*)

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekonducular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (754.623), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.052) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus
Bağcılar	754.623	Maltepe	476.806	Sancaktepe	329.788	Büyükkçekmece	223.324
Küçükçekmece	748.398	Esenler	458.857	Sultanbeyli	315.022	Tuzla	221.62
Esenyurt	686.968	Kartal	450.498	Güngören	305.371	Bakırköy	221.594
Ümraniye	674.131	Kağıthane	432.23	Zeytinburnu	287.223	Çekmeköy	220.656
Pendik	663.569	Fatih	419.266	Şişli	272.38	Beşiktaş	188.793
Bahçeşevler	599.027	Avclar	417.852	Bayrampaşa	269.809	Silivri	161.165
Üsküdar	334.97	Ataşehir	408.986	Beylikdüzü	262.473	Çatalca	67.843
Sultangazi	313.022	Eyüp	367.824	Beykoz	248.071	Şile	52.823
Gaziosmanpaşa	498.12	Başakşehir	342.422	Beyoğlu	241.52	Adalar	16.052
Kadıköy	482.571	Sarıyer	337.681	Arnavutköy	225.67		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti. Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Bu oranlarla İstanbul'a Almanya'dan 1 milyon 118 bin 13, İran'dan 632 bin 242, ABD'den 501 bin 150, İngiltere'den 464 bin 678, Rusya'dan 433 bin 649, Irak'tan 405 bin 854, Fransa'dan 403 bin 413, Suudi Arabistan'dan 378 bin 610, İtalya'dan 305 bin 594, Suriye'den 278 bin 296, Hollanda'dan 259 bin 31, Çin'den 256 bin 142, Ukrayna'dan 225 bin 664, Libya'dan 215 bin 993 ve Azerbaycan'dan 197 bin 942 kişi geldi. Arap ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.

(\* ) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

### 3.3.2. Kartal İlçesi

İstanbul İli'nin Anadolu Yakası'nda yer alan Kartal İlçesi; kuzeyde Sancaktepe ve Sultanbeyli, doğuda Pendik, batıda Maltepe, güneyde ise Marmara Denizi ile sınırlanmaktadır. Kartal'a ulaşım karayolu, denizyolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır. Havayolu ulaşımı ise Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı üzerinden kolayca yapılabilmektedir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova İli'ne de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım Anadolu Otoyolu ve E-5 üzerindedir. Kadıköy – Tuzla arasında önemli ulaşım alternatifleri; Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) ve sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Ayrıca Kartal İlçesi, Kentsel Dönüşüm Projesi ile şu anda tüm dikkatleri üzerine çekmektedir. Bu proje ile bölgede nitelikli iş gücünü barındıran, bir ticaret merkezi oluşturulması hedeflenmektedir. Dünyanın önemli metropollerinde olan İstanbul'u tek merkezli olmaktan çıkarmayı amaçlamaktadır.



Kartal'a kadar uzanan ve hizmete giren metro hattı ile Kartal İlçesi, tüketicilere ulaşım açısından daha fazla şey vaat etmektedir. Marmaray Projesi'nin tamamlanmasıyla bölgenin ulaşım alternatiflerinin artacağı, dolayısıyla bu bölgeyi yaşam alanı olarak seçen tüketicilerin sayısının yükseleceği kaçınılmazdır.

2006'da dünyaca ünlü İran asıllı mimar Zaha Hadid'in Kartal için hazırladığı kentsel dönüşüm projesinin konsept proje olarak seçilmesi ve kentsel dönüşümün gündeme gelmesi, Adalet Sarayı'nın mevcudiyeti, büyük sanayi kuruluşlarının eski fabrikaların bulunduğu büyük ölçekli araziler üzerinde projeler gerçekleştirmeye başlaması, gayrimenkul geliştiricilerin projeleri için Kartal İlçesi'ni adres olarak seçmeleri de bu gelişimin göstergesidir

(\*) Kartal İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

### 3.3.2.1. Kartal İlçesi Gayrimenkul Piyasasının Durumu

Kartal'a kadar uzanan ve hizmete giren metro hattı ile Kartal İlçesi, tüketicilere ulaşım açısından daha fazla şey vaat etmektedir. Marmaray Projesi'nin tamamlanmasıyla bölgenin ulaşım alternatiflerinin artacağı, dolayısıyla bu bölgeyi yaşam alanı olarak seçen tüketicilerin sayısının yükseleceği kaçınılmazdır.



2006'da dünyaca ünlü İran asıllı mimar Zaha Hadid'in Kartal için hazırladığı kentsel dönüşüm projesinin konsept proje olarak seçilmesi ve kentsel dönüşümün gündeme gelmesi, Adalet Sarayı'nın mevcudiyeti, büyük sanayi kuruluşlarının eski fabrikaların bulunduğu büyük ölçekli araziler üzerinde projeler gerçekleştirmeye başlaması, gayrimenkul geliştiricilerin projeleri için Kartal İlçesi'ni adres olarak seçmeleri de bu gelişimin göstergesidir.

#### 4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu Tual Adalar Projesi, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Tual Adalar Projesi, 12624 ada 1, 2 ve 3, 12626 ada 1, 12627 ada 36, 12341 ada 68 Nolu parseller üzerinde geliştirilmektedir.

Rapora konu proje; TEM İstanbul - Ankara Otoyolu'nun güneyinde, D – 100 Karayolu'nun ise kuzeydoğusunda kalan bölgede yer almaktadır. Yakacık Mahallesi sınırlarında kalan rapora konu parseller, Şehit Aydın Çelik Caddesi'nin güneyinde, bu yola paralel uzanan Yaman Sokak ve Balcıdere Sokak üzerinde ve çevresinde yer almaktadırlar.

Rapor konusu projeye ulaşım; D-100 Karayolu veya TEM Otoyolu üzerinden, Samandıra Kartal Bağlantısı üzerinden ulaşılabilir. Samandıra Kartal Bağlantı Yolu üzerinden Yakacık Mahallesi doğu yönünde bulunan Şehit Aydın Çelik Caddesi'ne bağlanılır yaklaşık 350 m. ilerlendikten sonra sağ kolda yer alan Birikim Sokak'a bağlanılır. Rapora konu parseller bu sokak devamında yer alan Balcıdere Sokak ve paralel uzanan Yaman Sokak'a dönülerek sağlanmaktadır.

Rapora konu projenin yakın çevresinde; Balcıdere Camii, Aydoğ Mesire Alanı, İhsan Bayrakçı İlköğretim Okulu, Mavi Kent Konutları, 45 liler Sitesi ve Firüz Hanım Sitesi gibi konut projelerinin yanı sıra çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge, D – 100 Karayolu'na yaklaşık 2,8 km., Kartal Merkezi'ne ve Kartal Belediyesi'ne yaklaşık 5,5 km. ve TEM Otoyolu'na yaklaşık 7 km., uzaklıktadır.





#### 4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu taşınmazla ait mülkiyet bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesi ve tapu sicil müdürlüğünden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup taşınmazların bilgileri aşağıdaki gibidir. Parsellerin takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

**SAHİBİ – HİSSESİ :** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam  
**İLİ :** İstanbul  
**İLÇESİ :** Kartal  
**MAHALLESİ :** Yakacık

TAPU KAYITLARI								
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMİYE NO	TAPU TARİHİ
1	12341	68	ARSA	7,701.76	181	17813	28252	04.12.2015
2	12624	1	ARSA	61.40	181	17793	25055	28.10.2015
3	12624	2	ARSA	298.30	181	17812	28250	04.12.2015
4	12624	3	ARSA	3,402.98	181	17810	28250	04.12.2015
5	12626	1	ARSA	21,000.50	181	17809	28250	04.12.2015
6	12627	36	ARSA	699.73	181	17811	28250	04.12.2015
				<b>33,164.67</b>				

**Not:** Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebi üzerine 12626 ada 1 nolu parsel üzerinde geliştirilmekte olan 471 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu onaylı liste rapor ekinde sunulmuştur.

#### 4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

Rapor konusu taşınmazların takyidat bilgileri, TKGM tapu kayıt sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgesi ve tapu sicil müdürlüğünden yapılan incelemelere göre düzenlenmiştir. 12624 ada 1 nolu parsel dışında diğer parseller üzerinde müştereken aşağıdaki not mevcuttur. (Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ön alım hakkı şerhinin terkin edildiği öğrenilmiştir.)

##### **Beyanlar Bölümü:**

- İstanbul Anadolu 9. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.12.2014 tarih 2014/506 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. ( 26.12.2014 tarih ve 27173 yevmiye no ile)

12341 ada 68 nolu parsel üzerinde yukarıdaki notun yanı sıra 01.01.1900 tarih ile “Konusu: Ortaöğretim Tesis Alanıdır.” beyanı bulunmaktadır.

12624 ada 1 nolu parsel üzerinde ise beyanlar bölümünde yalnızca “Dosyasında Sakı Vaziyet Planında gösterildiği üzere 9 adet otopark gayrimenkulün ortak mahallerinden olup başka amaçla kullanılamaz şerhi.” (10.01.1994 tarih ve 111 yevmiye no ile.) bulunmaktadır.

Rapora konu parseller üzerindeki (12624/1 parsel dışında) İstanbul Anadolu 9. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2014/506 E. sayılı dosyası; davacı Cemil Yapıcı tarafından davalılar; Maliye Hazinesi ve TOKİ aleyhine açılan bir tapu iptal ve tescil davasıdır. Mahkeme tarafından gönderilen müzekkere ile Kartal Yakacık Yenimahalle 120 pafta üzerine davalıdır şerhi konulmuştur. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş olup, davacının temyiz etmesi nedeniyle dosya halihazırda Yargıtay'dadır.

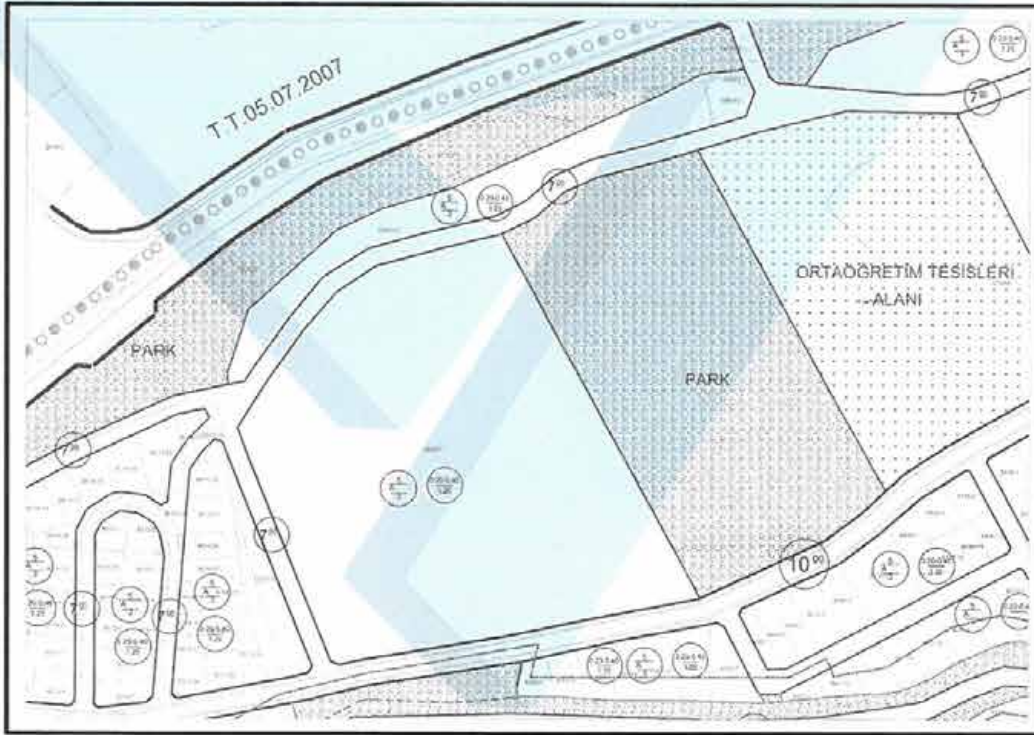
Emlak Konut GYO A.Ş. Hukuk İşleri Biriminden edinilen bilgiye göre yargı sürecinin uzun sürebileceği, mahkemenin davayı reddetmesinin olumlu bir sonuç olduğu ve bu yargı sürecinin konu parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen proje adımlarına olumsuz etkisi olmadığı beyan edilmiştir. Tarafımızca halihazırda yargı sürecinin devam ediyor olmasından dolayı 12341/68, 12624/2, 12624/3, 12626/1, 12627/36 nolu parseller hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz. 12624/1 nolu parselin ise mevcut durum itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu projenin yer aldığı parseller, 05.07.2007 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı A Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Parseller ile ilgili imar fonksiyonu ile yapılaşma şartlarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Rapora konu parsellerden, 12624 ada 1 parsel, imar planında 12624 ada 2 ve 3 parseller ile tevhit şartı olması nedeniyle bu parseller ile tevhit edilerek tek parsel oluşacaktır. Tevhit işlemleri başlatılarak encümen onay aşamasında olup, tevhit işlemleriyle ilgili evraklar ekte yer almaktadır. 12624 ada 1 parsel, 12624 ada 2 ve 3 nolu parsellerin tevhidini sonrasında oluşacak olan yeni parsel, 3.762,68 m<sup>2</sup> olacaktır. Yeni oluşacak parsel 5.000 m<sup>2</sup> den düşük olduğu için plan notu gereği emsal değeri 1.75 olacaktır. Bu nedenle parsellere değer verirken bu ayrıntı göz önünde bulundurularak değerlendirmeler yapılmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	12341	68	7,701.76	ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	---
2	12624	1	61.40	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
3	12624	2	298.30	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
4	12624	3	3,402.98	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
5	12626	1	21,000.50	KONUT ALANI	Emsal= 2,00
6	12627	36	699.73	KONUT ALANI	Emsal= 1,25
			<b>33,164.67</b>		



## KARTAL KENTSEL YENİLEME PROJE ALANI -A-

ONAY TARİHİ: 05.07.2007

### PLAN NOTLARI

#### A-PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR (YOL, YEŞİL ALAN, PARK, SPOR ALANI, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, RESMİ BİNA, SOSYAL TESİSLER, TEKNİK HİZMET ALANLARI VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARDA İNŞAAT UYGULAMASI AVAN PROJE İLE YAPILACAK OLUP, TAKS VE KAKS ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINA GÖRE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA BİNA BOYUTLARI VE YÜKSEKLİKLERİ İSE AVAN PROJE İLE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR
- 2) (AJE) AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLARDA SONDAJA DAYALI AYRINTILI ÇALIŞMALAR YAPILIP İLGİLİ BAKANLIĞA ONAYLATILACAKTIR.
- 3) EĞİMDEN DOLAYI KAZANILAN VE İSKAN OLARAK KULLANILAN KATLAR EMSAL DEĞERİNE DAHİL EDİLECEKTİR.
- 4) BU PLAN KAPSAMINDA ÖNGÖRÜLEN TÜM YAPILANMA ALANLARINDA İKİ KATI GEÇEN TÜM BİNALAR DA EN AZ BİR BODRUM KAT YAPILACAK OLUP, YAPILARIN TEMEL DERİNLİĞİNİN YAPI YÜKSEKLİĞİNE ORANI 1/6 ' DAN AZ OLMAYACAKTIR.
- 5) OTOPARK YÖNETMELİĞİ, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 6) PLANDA YAZILMAYAN HUSUSLARDA, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN MEVCUT AĞAÇLIK ALANLAR KORUNACAKTIR.
- 8) MEVCUT TRAFOLAR KORUNACAKTIR. TRAFİKO YERİ İHTİYACI DUYULAN YERLERDE PARK, YEŞİL VE DONATI ALANLARINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINARAK TRAFİKO YERİ AYRILABİLECEKTİR. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 9) İFRAZ HATTI PARSEL SINIRIDIR.
- 10) TÜM PLAN ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN ALINACAK ÖNLEMLERİN TÜRÜ, ŞEKLİ VE TAŞIMA DEĞERLERİ UYGULAMA AŞAMASINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 11) EMSAL DEĞERLERİ NET PARSEL ÜZERİNDEN UYGULANACAKTIR.

12) AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.

13) PARSELLERDE YAPILACAK BİNALAR, YAPI ADASINDAKİ MEVCUT BİNALARIN ÖN CEPHE HATLARININ BELİRLİDİĞİ HATTIN ÖNÜNE GEÇEMEZ. ANCAK KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLARIN BULUNDUĞU HALLERDE YAPI YERİNİN TESPİTİ BU HUSUSTAN BAĞIMSIZ OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILIR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ MİNİMUM 3.00 METREDİR. 5 KAT (15.50 M.İRTİFA) DAN SONRAKİ HER KAT İÇİN BU MESAFE 0.50 M. ARTIRILIR.

14) İFRAZ HATTI BİR PARSELİ BÖLDÜĞÜNDE TEVHİDİ GEREKEN PARSELİN YAPILANABİLMEK İÇİN BU PARÇAYA İHTİYACI YOKSA, ARTIK PARÇA PLANIN GETİRDİĞİ ŞARTLARDA TEK BAŞINA YAPILANAMIYORSA İFRAZ HATTI BÖLÜNEN PARSELİN SINIRI KABUL EDİLİR.

15) İMAR ADALARININ YOL CEPHESİNDE BULUNAN YOL KENARI PASİF YEŞİL BANTLAR, PARSELİN MAHRECİ KABUL EDİLİR. İMAR PLANLARINDA 4.00 MT VEYA DAHA GENİŞ OLAN YAYA YOLU VE AĞAÇLANDIRILACAK YAYA YOLLARINDAN OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR.

16) KONUT ALANLARINDA YAPILMASI GEREKEN BODRUMUN KISMİ DEĞİL DE TAM OLARAK (ZEMİN KAT KONTURUNDA) YAPILMASI HALİNDE ÇIKAN ALAN BİNAYA AİT ORTAK MAHAL OLARAK KABUL EDİLİR VE İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 4.03.MADDESİNDE ORTAK ALANLARLA İLGİLİ ÖNGÖRÜLEN MAKS. LİMİTLERİ AŞMAMA KOŞULU DİKKATE ALINMAZ.

18) PARSEL DERİNLİKLERİ, KONUT, TİCARET BÖLGELERİNDE, A)ÖN BAHÇESİZ NİZAMDA 6.00 METRE+H/2 METREDEN B)ÖN BAHÇELİ NİZAMDA ÖN BAHÇE+6.00 METRE+H/2 METREDEN AZ OLAMAZ. BU MADDENİN ONAYLANMASINDAN ÖNCE İFRAZ EDİLMİŞ PARSELLERDE BU ŞART ARANMAZ.

19)ÇATI EĞİMİ %33'Ü GEÇEMEZ. TERAS ÇATI YAPILABİLİR, ANCAK BİNAYA AİT ORTAK ALANDIR.

20)BİNALARIN 0.00 KOTU TESPİTİ VE BAHÇE DÜZENLEMESİ AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE BELİRLENİR.

- (A)YOLA GÖRE YÜKSELEN KOTTA VE DİK MEYİLLİ(EĞİMİ %15'DEN FAZLA OLAN) ARAZİLERDE, BİNA TABİ ZEMİN KOŞE KOTLARI ORTALAMASI 0.00 KOTU OLARAK UYGULANIR VE SU BASMAN SEVİYESİ 1.00 METREYİ GEÇEMEZ.
- B)YOLA GÖRE DÜŞEN KOTLU VE DİK MEYİLLİ (EĞİMİ %15'DEN FAZLA OLAN) ARAZİLERDE, BİNA TABİ ZEMİN ÖN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI 0.00 KOTU OLARAK UYGULANIR VE SU BASMAN SEVİYESİ 1.00 METREYİ GEÇEMEZ.
- C)DİK MEYİLLİ ARAZİLERDE, ARAZİ KESİTİ TABİ ZEMİN HATTINA GÖRE, + 0.50 VE 0.50 METRELİK KOTLARDA TEFSİYE SURETİYLE BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK TERASLAR ARASINDAKİ KOT FARKININ 0.50 METREYİ GEÇMEMESİ SAĞLANIR.
- D)NORMAL EĞİMDEKİ (EĞİMİ %15'DEN AZ OLAN) ARAZİLERDE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE KOT VERİLİR.

21)BİNALARIN OTOPIRK İHTİYACI MERİ OTOPIRK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANACAKTIR. OTOPIRK DÜZENLEMELERİ İSE AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE YAPILIR.

21.1-PARSELLERİN BODRUM KATLARINDA, BODRUM KAT TAVAN DÖŞEMESİ TABİ ZEMİNİN 50 CM ALTINDA KALMAK VE YOL CEPHELERİNDE, PLANDA ÖNGÖRÜLEN ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ KADAR ÇEKİLMEK KOŞULUYLA, KOMŞU PARSEL SINIRLARINA KADAR, PARSEL TAMAMINDA VEYA BİR KISMINDA OTOPIRK DÜZENLENEBİLİR. BİNA BAHÇESİNDE YETERLİ OTOPIRK AYRILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLER İÇİN DE BODRUMDA KAPALI OTOPIRK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLİR.

21.2- YOLA GÖRE YÜKSELEN KOTTA VE DİK MEYİLLİ ARAZİLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE MEVCUT VE KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇ BULUNMAYAN KISIMDA, EN AZ 1.50 MT. PARSELE GİRİŞ KORİDORU AYRILDIKTAN SONRA, (PARSEL CEPHESİ X 6.00 MT) ÖLÇÜLERİNDEKİ ARAZİNİN YOL SEVİYESİNE KADAR HAFREDİLEREK AÇIK OTOPIRK OLARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR. DÜZENLEME ALANI ÇEVRESİNE, TABİ ZEMİN KOTUNA KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILARAK, İSTİNAT DUVARININ TABİ ZEMİN KOTUNDAN EN FAZLA 0.20 MT. (TEHLİKELİ HALLERDE 1.00 MT.) YÜKSELMESİNE İZİN VERİLİR.

21.3-YOLA GÖRE DÜŞEN KOTLU DİK MEYİLLİ ARAZİLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE MEVCUT VE KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇ BULUNMAYAN KISIMDA, EN AZ 1.50 MT. PARSELE GİRİŞ KORİDORU AYRILDIKTAN SONRA, (PARSEL CEPHESİ X 6.00 MT) ÖLÇÜLERİNDEKİ ARAZİNİN YOL SEVİYESİNE KADAR TESFİYESİ İLE AÇIK OTOPIRK OLARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR. DÜZENLEME ALANI ÇEVRESİNE, YOL KOTUNA KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILARAK, İSTİNAT DUVARININ YOL KOTUNDAN EN FAZLA 0.20 MT. (TEHLİKELİ HALLERDE 1.0 MT.)YÜKSELMESİNE İZİN VERİLİR.

21.4-YOLA GÖRE YÜKSELEN SETLİ ARAZİLERDE, MEVCUT VE KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLARIN BULUNMADIĞI KISIMLARDA, EN AZ 1.50 MT. PARSELE GİRİŞ KORİDORU AYRILDIKTAN SONRA, (PARSEL CEPHESİ X 6.00 MT) ÖLÇÜLERİNDE SET ALTI GARAJININ YAPILMASINA, YÖNETMELİK ŞARTLARINDA İZİN VERİLİR.

22)ÜZERİNDE RUHSATLI YAPILAR BULUNAN, İMAR İSTİKAMETİNE VE KOMŞU PARSELLERE TECAVÜZÜ BULUNMAYAN PARSELLERDEN, KAKS LİMİTLERİ DAHİLİNDE İLAVE TALEPLERİ HALİNDE, STATİK KOŞULLARIN EL VERDİĞİ ÖLÇÜLERDE VE PLAN FONKSİYONLARINA UYGUN OLMASI KOŞULUYLA KAT İLAVESİ YAPILABİLİR. PLANDAKİ ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN MEVCUT BİNA DIŞ KONTURLARI KORUNARAK KAKS NİSBETİNDE İLAVE KAT İZİNİ VERİLİR. MEVCUT BİNA SON KAT ALANININ %60'INDAN FAZLA KAKS ARTIĞI BULUNMASI DURUMUNDA KAKS DEĞERİ İHMAL EDİLEREK SON KAT TAM KATA İBRA EDİLİR.

23)PLANIN TASDİK TARİHİNDEN ÖNCE PARSELASYONU TAMAMLANMIŞ YERLERDE, YÖNETMELİĞİN 5.01VE 5.02 MADDELERİNDE BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAZ. BU TÜR PARSELLERDE YÖNETMELİĞİN 6.01 MADDESİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILAMADIĞI HALLERDE KOMŞU PARSELİN MUVAFAKATİ ARANMADAN İKİZ,

ÜÇÜZ ÇÖZÜMLERE GİDİLEBİLİR. ANCAK GEREKLİ DURUMLARDA BELEDİYELER UYGUN KURALLAR GETİRMEYE YETKİLİDİR.

24)PLANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMİYEN YAPI ADALARINDA ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPI NİZAM VE ŞARTLARINI BELİRLEMeye BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

25) BU BÖLGEDE 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **B.OZEL HÜKÜMLER**

### **B1-KONUT ALANLARINDA**

1)KONUT ALANLARINDA E:1.25 EMSAL UYGULANABİLMESİ İÇİN EN AZ 600 M2 PARSEL OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.

2) 600 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE MÜNFERİT UYGULAMALARDA E:0.75

- 600 M2'DEN BÜYÜK 1000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN UYGULAMALARDA E:1.25
- 1000 M2'DEN BÜYÜK 2000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN UYGULAMALARDA E:1.50
- 2000 M2'DEN BÜYÜK 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN UYGULAMALARDA E:1.75
- 5000 M2'DEN BÜYÜK PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA E:2.00

3) ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALRDA ADA BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN E:1.75 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

20.11.2009 T.T. PLAN ALANI İÇERİSİNDE 2981/3290 SAYILI YASA KAPSAMINDA HİSSELİ PARSELLERİN VE KAMU PARSELLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARDA BU PLANIN ONAMA TARİHİNE KADAR YAPILMIŞ OLAN VE DEVAM EDEN UYGULAMALAR 2981/3290 SAYILI YASA VE YÖNETMELİKLERİ GÖRE TAMAMLANIR. ANCAK YENİ UYGULAMA YAPILAMAZ. 600 M2 VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKLERDEKİ PARSEL VEYA PARSELLERİN DONATI ALINMASI SONUCUNDA 600 M2 NİN ALTINDA KALMALARI DURUMUNDA UYGULMA 600M2 NİN ÜZERİNDEN VE EMSAL HESABI NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. MAHRECİ OLMAYAN PARSELLER DERE BANDINDAN MAHREC SAĞLAYABİLİR. İLGİLİ KURUMDAN (TEİAŞ) OLUMLU GÖRÜŞ ALINMASI DURUMUNDA ENERJİ NAKİL HATTI SINIRI İÇİNDE KALAN PARSELLERDE ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI VE PLANNOTLARINA GÖRE KONUT YAPILABİLİR.

## **B.2 DONATIALANLARI**

### **B.2.1 YEŞİL ALANLAR**

#### **B.2.1.1 PARKLAR**

- AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE



UYUMLU DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.

#### B.2.1.2 SPOR ALANLARI

- BU ALANLARDA AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.
- UYGULAMA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### B.2.2 TASFİYE EDİLEREK YEŞİL ALANA DÖNÜŞECEK ALANLAR

- DERE KORUMA BANDI.

DERE KORUMA BANDI HEM DERENİN KORUNMASI AÇISINDAN HEM DE BÖLGENİN REKREASYON GEREKSİNİMİNE YANIT VERMEK ÜZERE YEŞİL ALAN VE PARK OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.

#### 4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların daha önce 970 ada 2 nolu parsel olarak mülkiyeti TTA Gayrimenkul A.Ş. adına kayıtlı iken 27.05.2014 tarihinde T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış işleminden tescili yapılmıştır. Daha sonra T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı iken imar uygulaması görerek 6 adet parsel şeklinde 04.12.2015 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satışının yapıldığı öğrenilmiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parseller daha önce 970 ada 2 nolu parsel iken 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Alanı A Bölgesi İmar Planına göre Ayrılmış Nizam, TAKS: 0.20-0.40, Ön bahçe mesafesi 5 m, Yan bahçe mesafesi 3 m yapılanma koşulları ile "Konut" ve ayrıca Orta Öğretim Alanı ve Park olarak planlanmıştır. Ayrıca Güney kısmında kalan derenin daralması ile ilgili olan 1/5000 ölçekli plana istinaden 1/1000 ölçekli Dere Yaklaşma Sınırı Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, Kartal Belediyesi meclisine sunulmuştur.

Parselin imar uygulaması sonucunda 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Alanı A Bölgesi İmar Planına göre 3 ayrı konut alanı olduğu, plan notlarına göre 600 m<sup>2</sup>-1000 m<sup>2</sup> arası parsellerin uygulamalarında E:1,25, 2000 m<sup>2</sup>-5000 m<sup>2</sup> arası parsellerin uygulamalarında E:1,75, 5000 m<sup>2</sup> den büyük parsellerin uygulamalarında E:2,00 olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca rapora konu parsellerden, 12624 ada 1 parsel, imar planında 12624 ada 2 ve 3 parseller ile tevhit şartı olması nedeniyle bu parseller ile tevhit edilerek tek parsel oluşacağı bilgisi edinilmiştir. Tevhit işlemleri başlatılarak encümen onay aşamasında olup, tevhit işlemleriyle ilgili evraklar ekte yer almaktadır. Tevhit sonrasında oluşacak olan yeni parsel, 12624 ada 1 parsel, 12624 ada 2- ve 3 nolu parsellerin tevhit işleminden oluşacak olup toplamda 3.762,68 m<sup>2</sup> olacaktır. Yeni oluşacak parsel 5.000 m<sup>2</sup> den düşük olduğu için plan notu gereği emsal değeri 1.75 olarak hesaplanmıştır. Parsellerin yeni oluşumları ve plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	12341	68	7,701.76	ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	---
2	12624	1	61.40	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
3	12624	2	298.30	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
4	12624	3	3,402.98	KONUT ALANI	Emsal= 1,75
5	12626	1	21,000.50	KONUT ALANI	Emsal= 2,00
6	12627	36	699.73	KONUT ALANI	Emsal= 1,25
			<b>33,164.67</b>		

Rapora konu parsellerden 12341/68 nolu parsel kamu hizmetine ayrılan ve imar lejantına uygun şekilde yapılaşarak ilgili kuruma devredilecek parsel olması sebebi ile değerlendirme dışı bırakılmıştır.

#### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların 970 ada 2 nolu parselin imar uygulaması görmesi neticesinde oluştuğu öğrenilmiştir.

#### 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu proje bünyesinde yer alacak taşınmazlardan yalnızca 12626 ada 1 nolu parsel üzerindeki bloklar için ruhsat işlemleri tamamlanmıştır. Aşağıda ruhsat bilgileri sunulmuştur.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ	
1	12626/1	A BLOK	21.1.2016	00-037	YENİ YAPI	5A	23.750,00	MESKEN	184	29	
2		B BLOK		00-037	YENİ YAPI	5A	25.659,00	MESKEN	118	34	
3		C BLOK		00-037	YENİ YAPI	5A	22.308,00	MESKEN	131	30	
4		D-1 BLOK		00-037	YENİ YAPI	3B	8.203,00	MESKEN	11	4	
5		D-2 BLOK		00-037	YENİ YAPI	3B	8.717,00	MESKEN	13	5	
6		D-3 BLOK		00-037	YENİ YAPI	3B	8.843,00	MESKEN	14	5	
							<b>97.480,00</b>				

#### 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projeni yapı denetim işleri Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1192 Sokak No:16 İç Kapı No:136 Esenyurt/İSTANBUL adresindeki AGA Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "bünyesinde ticari üniteler ve okul bulunduran konut projesi" inşa edilmesi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

#### 4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 471 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

#### 4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

12341/68, 12624/1, 12624/2, 12624/3, 12626/1 ve 12627/36 nolu parseller, 970 ada 2 nolu parselin imar uygulaması sonucu oluşmuştur.

Eski 970 ada 2, yeni 12341/68, 12624/1, 12624/2, 12624/3, 12626/1 ve 12627/36 nolu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje, hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir projedir.

İstanbul Kartal Yakacık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Dağ Mühendislik Müteahhitlik Tic. ve San. Ltd. Şti. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 420.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 123.900.000 TL+KDV ve % 29,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

İhale kapsamındaki 12341/68 nolu parsel, DOP parseli olduğu için değerlendirme dışı bırakılmıştır. (Kamu hizmetine ayrılan bu taşınmaz üzerinde imar lejantına uygun yapı inşa edilerek ilgili kurumlara devredilmek üzere proje kapsamına dahil edilmiştir.)

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Emlak Konut GYO A.Ş. Hukuk İşleri Biriminden edinilen bilgiye göre yargı sürecinin uzun sürebileceği, mahkemenin davayı reddetmesinin olumlu bir sonuç olduğu ve bu yargı sürecinin konu parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen proje adımlarına olumsuz etkisi olmadığı beyan edilmiştir. Tarafımızca halihazırda yargı sürecinin devam ediyor olmasından dolayı 12341/68, 12624/2, 12624/3, 12626/1, 12627/36 nolu parseller hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz. 12624/1 nolu parselin ise mevcut durum itibarıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.7. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Tual Adalar Projesi, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde 12341/68, 12624/1, 12624/2, 12624/3, 12626/1, 12627/36 nolu parseller üzerinde konumlanmaktadır. Parseller toplamda 33.164,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.
- Rapora konu parsellerden 12341/68 nolu parsel kamu hizmetine ayrılan ve imar lejantına uygun şekilde yapılaşarak ilgili kuruma devredilecek parsel olması sebebi ile değerlendirme dışı bırakılmıştır.
- Rapora konu projenin yer aldığı parsellerden yalnızca 12626/1 nolu parsel üzerinde geliştirilecek blokların ruhsat işlemleri tamamlanmıştır.
- Ruhsat işlemleri tamamlanan bloklar, A, B, C, D1, D2 ve D3 bloklardır.
- Bu bloklar kapsamında 471 adet konut mevcuttur.
- Bloklar kapsamında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tip daireler bulunmaktadır.

- Sayfa 35 de daire tip ve adetleri ile satışa esas kullanım alanı aralığı ve toplam kullanım alanları sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m <sup>2</sup> )	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALAN (m <sup>2</sup> )
1+1	128	71,36-101,71	9.536,14
2+1	158	114,90-170,45	19.991,65
3+1	165	158,60-177,83	26.998,08
4+1	20	183,26-202,18	3.786,26
<b>TOPLAM</b>	<b>471</b>		<b>60.312,13</b>

- Halihazırda projenin kısmi olarak ruhsat işlemleri tamamlanmış olup zeminde inşaat faaliyetlerine başlanmamıştır.

#### 4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

##### Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölge olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Projede alternatif daire tiplerinin mevcut olması,
- Parselin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması.

##### Olumsuz Özellikler

- Geliştirilecek projenin zeminde henüz inşaat işlerine başlanmamış olması,
- Kat irtifakının kurulmamış olması.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış/başlatılmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

**Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “proje” kapsamında değerlendirilmiştir.**

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

### 5.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

#### Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Centv21 Home (535 882 70 50):** Yakacık Mahallesi’nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 4.739 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1570 m<sup>2</sup> lik kısmı İlköğretim Tesis Alanında kalan ve 3.169 m<sup>2</sup> lik kısmı **Konut Alanı** imarlı, E: 1.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 11.700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Birim Değeri: ~ 2.469,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Kardeşler Emlak (532 344 01 27):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 390 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 1.160.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 2.974,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Denge Emlak (532 284 10 47):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 407 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 2.703,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Duran Emlak (539 709 38 02):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 13.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Ticaret + Konut Alanı** imarlı, arsanın 50.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 3.846,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Yapı Sat İnşaat (542 484 03 72):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 415 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 1.050.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 2.530,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İstanbul Jet Emlak (535 421 21 22):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 280 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.036,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (542 573 11 31):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 2.290 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 3.900.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 1.703,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Aklife Gayrimenkul (532 357 25 92):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 4 adet parsel toplamda 2.400 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.50 yapılaşma hakkına sahip fakat parseller birleşince yapılaşması artması düşünülen arsaların toplamda 11.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 4.583,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Konut Emsal Araştırmaları:**

- **Aklife Gayrimenkul (532 357 25 92):**
  - ✓ Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 2 bloklu sitede 7. normal katta konumlu, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 2+1 daire 310.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.444,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Taşdemirler Yapı (532 643 91 51):**

- ✓ Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde ana cadde üzerinde 11. normal katta konumlu, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire 450.000,- TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.750,-TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 2 bloklu sitede 12. dubleks katta konumlu, 200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4+1 daire 620.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.100,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Sadoğlu Gayrimenkul (538 063 22 70):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde Yakacık Life Projesi'nde 8. normal katta konumlu, 125 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire 510.000,-TL bedel ile satılık.  
(Birim Değeri= ~4.080,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Remax Gün (533 438 12 69):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde Yakacık Life Projesi'nde 7. normal katta konumlu, 125 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire 550.000,-TL bedel ile satılık.  
(Birim Değeri= ~ 4.400,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Talay Emlak (533 769 82 19):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde site içerisinde 9. normal katta konumlu ve deniz manzaralı, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 daire 545.000,-TL bedel ile satılık.  
(Birim Değeri= ~ 4.542,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Akbayırlar Emlak (506 170 75 25):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 4. normal katta konumlu, 115 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 2+1 daire 350.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.043,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Talay Emlak (533 769 82 19):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde site içerisinde 4. normal katta konumlu, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 2+1 daire 310.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.444,-TL/m<sup>2</sup>)

**Proje Emsalleri:**

- **Sayfiye Projesi:** Yakacıkta inşaa edilen ve 14.000 metrekare arsa üzerinde, 50.000 metrekare inşaat alanı, 8.000 metrekare yeşil alandan oluşan Sayfiye Projesi bünyesinde 3 blok ve 276 adet konuttan meydana gelen projede, 1+1, 1,5+1, 2+1, 2,5+1 ve 3+1 tipte konutlar bulunmaktadır. Birim fiyatlar **4.500 TL/m<sup>2</sup> ila 5.500 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir.
- **Panorama Towers Projesi:** Yakacıkta inşaa edilen ve Kartal Yakacık'da yükselen Panorama Towers projesinde daireler deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. Proje 2 blokta 15 kat ve 168 konuttan meydana gelmekte olup bünyesinde, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte konutlar bulunmaktadır. Birim fiyatlar **2.800 TL/m<sup>2</sup> ila 4.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir.





- **Yakacık Life Projesi:** Yakacıkta inşaa edilen ve 3.350 metrekare arsa üzerinde, yüzde 80'i yeşil alanlara ayrılan Yakacık Life Projesi bünyesinde 3 blok ve 67 adet konuttan meydana gelen projede, 1+1, 2+1 ve 3+1 tipte konutlar bulunmaktadır. Birim fiyatlar **3.800 TL/m<sup>2</sup> ila 5.300 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir.
- **Balkon İstanbul Projesi:** Yakacıkta inşaa edilen ve 2.000 metrekare arsa üzerinde yer alan daireler daireler deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. Balkon İstanbul Projesi bünyesinde 3 blok ve 180 adet konuttan meydana gelen projede, 2+1 ve 3+1 tipte konutlar bulunmaktadır. Birim fiyatlar **3.400 TL/m<sup>2</sup> ila 4.200 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir.
- **Ninova Park Kartal Projesi:** Yakacıkta inşaa edilen ve 2.870 metrekare arsa üzerinde yer alan daireler daireler deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. Ninova Park Kartal Projesi bünyesinde 2 blok ve 72 adet konuttan meydana gelen projede, 2+1 ve 3+1 tipte konutlar bulunmaktadır. Birim fiyatlar **3.500 TL/m<sup>2</sup> ila 4.300 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir.
- **DKY Business Kartal Projesi:** Yakacıkta inşaa edilen ve 23.000 metrekare arsa üzerinde yer alan ofisler daireler deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. DKY Business Kartal Projesi bünyesinde 1 adet ofis bloğundan oluşan projede, 105 m<sup>2</sup> ile 931 m<sup>2</sup> arasında ofisler bulunmaktadır. Birim fiyatlar **4.000 TL/m<sup>2</sup> ila 6.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmektedir.

**Not: Elde edilen proje bilgileri internet siteleri, satış ofisi yetkilileri ile yapılan telefon görüşmeleri ve satış ofislerinde görüşmüş olduğumuz yetkililerden öğrendiğimiz şifahi bilgilerden faydalanarak düzenlenmiştir.**

## 5.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

### 5.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

#### 5.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu dikkate alınarak birim değerler takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM Ü (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	12341	68	7.701,76	ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	---	---	---
2	12624	1	61,40	KONUT ALANI	Emsal= 1,75	3.300	202.620,00
3	12624	2	298,30	KONUT ALANI	Emsal= 1,75	3.300	984.390,00
4	12624	3	3.402,98	KONUT ALANI	Emsal= 1,75	3.300	11.229.834,00
5	12626	1	21.000,50	KONUT ALANI	Emsal= 2,00	3.600	75.601.800,00
6	12627	36	699,73	KONUT ALANI	Emsal= 1,25	3.000	2.099.190,00
			<b>33.164,67</b>				<b>90.117.834,00</b>

12341/68 nolu parsel, kamu hizmetine ayrılmış olup üzerinde imar lejantına uygun yapı inşa edilerek ilgili kurumlara devredilmek üzere proje kapsamına dahil edilmiştir. Bu sebepten dolayı bu parsel, değerlendirme dışı bırakılmıştır.

### 5.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsellerden yalnızca 12626/1 nolu parsel için ruhsat işlemleri tamamlanmıştır. Zeminde inşaat işlemleri henüz başlamamıştır. Genel inşaat seviyesi %1 olarak kabul edilmiştir. Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, III-B ve V-A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 yılı birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyeti 700,-TL/m<sup>2</sup>, V-A sınıfına giren yapıların m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 1.230,-TL/m<sup>2</sup>dir. Özellikle mevcut mahal listesi ve teknik şartname göz önünde bulundurulduğunda bu birim değerden yaklaşık %20 oranında daha fazla maliyetlerin oluşacağı düşünülmüştür. Ruhsat işlemleri henüz tamamlanmamış parseller için ise plan notlarına bağlı kalınarak emsal inşaat alanı hesabı yapılmaya çalışılmıştır. Hesaplama toplam inşaat alanının emsale dahil inşaat alanının 1,50 katı kadar olacağı kabul edilmiştir. Aşağıdaki tabloda bu düşünceler yansıtılarak hesaplama yapılmıştır. Maktuen değer hesaplanmasında m<sup>2</sup> birim değerinin parsellerin yüzölçümü bazında 100,-TL/m<sup>2</sup> olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

Henüz Ruhsat İşlemleri Tamamlanmamış Parseller						
Ada No	Parsel No	Yüz ölçüm	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı
12624	1	61,4	KONUT ALANI	1,75	107,45	161,18
12624	2	298,3	KONUT ALANI	1,75	522,03	783,04
12624	3	3402,98	KONUT ALANI	1,75	5955,22	8932,82
12627	36	699,73	KONUT ALANI	1,25	874,66	1311,99
<b>TOPLAM</b>					<b>7.459,35</b>	<b>11.189,03</b>

Ruhsat işlemleri tamamlanmamış taşınmazlarda yapı sınıflarının 3B olacağı kabul edilmiştir. Kabullerin değişmesi durumunda toplam inşaat maliyetinin de değişeceği muhakkaktır.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER
1	12626/1	A BLOK	5A	23.750,00	MESKEN	29	1500	35.625.000,00
2		B BLOK	5A	25.659,00	MESKEN	34	1500	38.488.500,00
3		C BLOK	5A	22.308,00	MESKEN	30	1500	33.462.000,00
4		D-1 BLOK	3B	8.203,00	MESKEN	4	850	6.972.550,00
5		D-2 BLOK	3B	8.717,00	MESKEN	5	850	7.409.450,00
6		D-3 BLOK	3B	8.843,00	MESKEN	5	850	7.516.550,00
12624/1, 12624/2, 12624/3 ve 12627/36 Nolu Parseller			3B	11.189,03	MESKEN	-	850	9.510.675,50
Çevre Düzenleme, Altyapı vb. (Maktuen)								3.316.467,00
								<b>142.301.192,50</b>

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının % 1 olduğu kabul edilmiş ve yukarıdaki hesaplamalar toplam yapı maliyetine ışık tutmak adına yapılmıştır. Halihazırda henüz zeminde inşaat işlemlerine başlanmamış olması ve bugüne kadar harcanan maliyetin toplam maliyet üzerinden ve arsa değeri üzerinden düşünüldüğünde göz ardı edilebileceğinden hareketle ve sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firmanın o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebileceği bilgisinden hareketle mevcut durum itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan arsa toplam değerine karşılık geldiği kanaatine varılmıştır.

<b>PROJENİN MEVCUT HALİ İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>90.117.834,00</b>
--	----------------------

### 5.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

#### 5.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 29,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Halihazırda yasal izinleri mevcut parsel üzerindeki satılabilir inşaat alanları ve henüz ruhsat işlemleri tamamlanmamış parseller üzerindeki olası satılabilir inşaat alanlarının hesabı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

- Proje bünyesindeki 12626/1 nolu parsel üzerinde yer alan ünitelerin satılabilir alanları, onaylı bağımsız bölüm listesinden alınmıştır. Ruhsat işlemleri tamamlanmamış parsellerde ise plan notları doğrultusunda emsale dahil inşaat alanları hesaplanmış, bu alanlar üzerinden 1,20 katı kadar satılabilir alanlar olacağı varsayılmıştır. Aşağıda yapılan hesaplamalar tablo halinde sunulmuştur.

Henüz Ruhsat İşlemleri Tamamlanmamış Parseller						
Ada No	Parsel No	Yüz ölçüm	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı	Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )
12624	1	61,4	KONUT ALANI	1,75	107,45	128,94
12624	2	298,3	KONUT ALANI	1,75	522,03	626,43
12624	3	3402,98	KONUT ALANI	1,75	5955,22	7.146,26
12627	36	699,73	KONUT ALANI	1,25	874,66	1.049,60
<b>TOPLAM</b>					<b>7.459,35</b>	<b>8.951,22</b>

Projedeki Toplam Satılabilir Alan			
Parsel No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
12626/1	Mesken	471	60.312,13
12624/1, 12624/2, 12624/3, 12627/36	Mesken	-	8.951,22
<b>TOPLAM</b>			<b>69.263,35</b>

- Yukarıdaki hesaplamaların bir kısmı varsayımlara dayalı olup bu varsayımların değişmesi durumunda hesaplanan değerlerin de değişeceği muhakkaktır.

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Satışların 2016 yılında %70, 2017 yılında %30 gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Proje genelinde M<sup>2</sup> bazında konut birim fiyatlarının 5.000,-TL/m<sup>2</sup> olacağı ve bu değer yılara göre %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,14 olarak alınmıştır.

### Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **342.671.311 TL** olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	342.671.311
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	29,50%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	101.088.037

## Geliştirilmiş Arsa Değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 29,50 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı (Bkz. Ekler) tablosunda görüleceği üzere yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 342.671.311-TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 101.088.037-TL olarak hesaplanmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 420.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 123.900.000 TL+KDV ve % 29,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır. Bu bedeller, asgari olup Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirin (ASKSTG) 420.000.000 TL+KDV olacağı kabul edilmiştir.

### **5.9. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Gelir indirgeme yaklaşımı istikrarlı bir ekonomiye ve varsayımlara dayalı olduğu için parsellerin piyasa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonuç olan 90.117.834 TL olacağına kanaat getirilmiştir.

**BÖLÜM 6 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Ocak 2016 -1**

SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	11.01.2016	
RAPOR TARİHİ	13.01.2016	
RAPOR NO	2016/0022	
	TL	USD
PARSELLERİN KDV HARİÇ PİYASA RAYIÇ DEĞERİ (TL)	90.117.834,00	29.644.024,00

Değerleme konusu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu Tual Adalar Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	90.117.834,00	29.840.342,38
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	90.117.834,00	29.840.342,38
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	420.000.000,00	139.072.847,68
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	123.900.000,00	41.026.490,07
471 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Rayiç Değeri	274.484.400,00	90.888.874,17
471 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Rayiç Değeri	277.229.244,00	91.797.762,91

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,02 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

#### EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 471 adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örneği ve plan notları
- 12624 Ada 1, 2 ve 3 Nolu Parseller İle İlgili İmar Uygulaması İşlemine Dair Başvuru Yazısı ve Ekleri
- Tescil beyannamesi ve krokisi
- Emlak Beyan Örnekleri
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların özgeçmiş ve SPK lisans belgesi örnekleri