

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Kartal / İSTANBUL**  
**(13 adet parsel)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 21 Şubat 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam ve hisseli mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 21 Şubat 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 22 Şubat 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 / 2013-933
<b>Değerleme Konusu</b>	: 13 adet parsel
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Kartal / İSTANBUL İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu, Yakacık ve Soğanlık Mahallelerinde yer alan 13 adet parsel (Bkz. 3.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu)
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (1094 ada 34 no'lu parselin 599/640 hissesi)
<b>Sahibi</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (1094 ada 34 no'lu parselin 599/640 hissesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. 3.3. İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler
<b>Parsellerin TOKİ Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü</b>	: 63.249,23 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların TOKİ hisselerine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazlardaki TOKİ Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	112.410.000,-TL	61.712.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

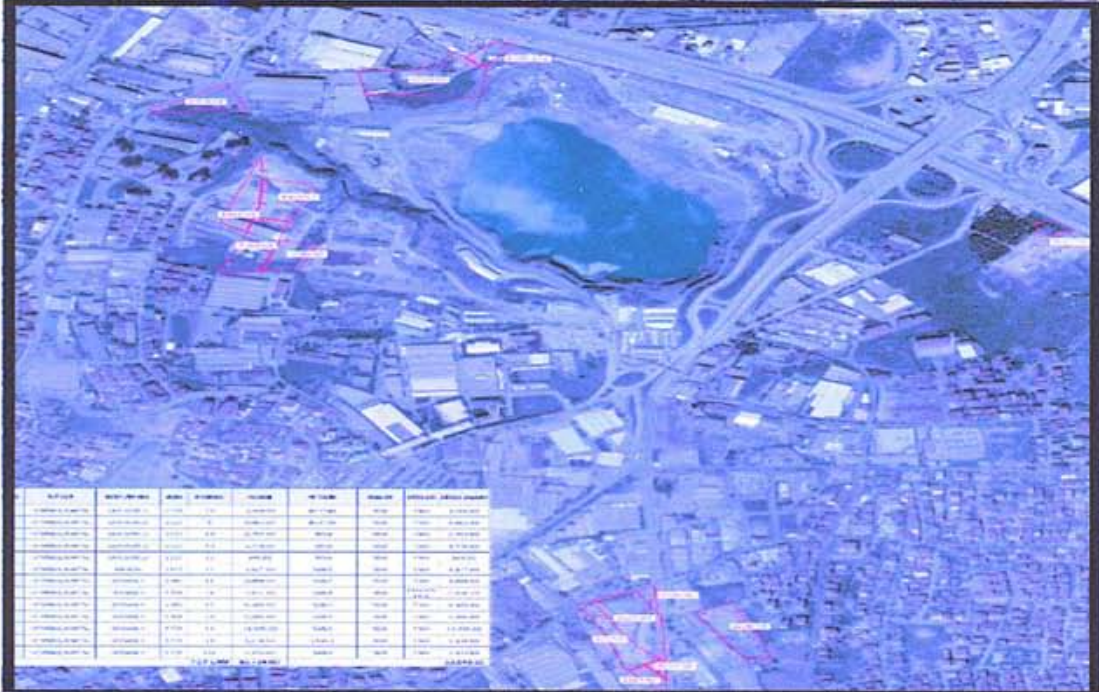
Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme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

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	17
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	17
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	18
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	21
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	21
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	22
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	25
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	28
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	28
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	28
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	29
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	29
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ.....	29
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	31
8.2.1.	Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri .....	31
8.2.2.	Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri .....	35
8.2.3.	Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü .....	35
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	36
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	36
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	37

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Kartal'da 13 adet parcel
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 22 Şubat 2013


**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu, Yakacak ve Soğanlık Mahallelerinde yer alan 13 adet parcel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Parsellerin bazılarının üzerleri boş durumda olup bazılarının üzerinde eski sanayi tesisi yapıları bulunmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Bkz. Belediye incelemesi bölümü

**DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER**

<b>TAŞINMAZLARDAKİ TOKİ HİSSELERİNE DENK GELEN KISIMLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	: <b>112.410.000,-TL</b>
---	--------------------------

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
- TELEFON NO** : +90 (216) 455 36 69
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
- KURULUŞ TARİHİ** : 16 Mayıs 2011
- SERMAYESİ** : 270.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO** : 777424
- KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU** : 23 Mayıs 2011 / 7820
- Not-1** : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2** : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
- TELEFON NO** : 0 (216) 579 15 15
- ÖDENMİŞ SERMAYESİ** : 2.500.000,- TL
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 25
- FAALİYET KONUSU** : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2013/933

### 3. BÖLÜM

### DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin TOKİ hissesine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyüne alınması planlanan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri 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. Parseller üzerinde yer alan tesis yapılarının farklı mülkiyetlerdeki bir çok parsel üzerinde konumlu olması ve bölgenin gelişme potansiyeline bağlı olarak sanayi yapılarının bölgede tercih edilebilirliğinin olmaması nedeniyle değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

## 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)  
 İLİ : İstanbul  
 İLÇESİ : Kartal

SIRA NO	MAHALLE	MEVKİİ	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	HİSSE	HİSSESİNE DÜŞEN KISIM	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE NO
1	Soğanlık	Çukurbağ	5705	35	Tarla	13.595	Tam	13.595	6	540	03.10.2011	18157
2	Soğanlık	Çukurbağ	5705	39	Çalılık	5.118	Tam	5.118	6	544	03.10.2011	18157
3	Soğanlık	Çukurbağ	5705	324	Tarla	2.333	Tam	2.333	59	5821	03.10.2011	18157
4	Yakacık	Örenler	2657	12	Tarla	1.427	Tam	1.427	15	1419	03.10.2011	18157
5	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	33	Tarla	3.999	Tam	3.999	5	465	03.10.2011	18157
6	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	34	Tarla	7.411	599/640	6.936,23	5	466	03.10.2011	18157
7	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	37	Tarla	6.185	Tam	6.185	5	469	03.10.2011	18157
8	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	38	Tarla	5.585	Tam	5.585	5	470	03.10.2011	18157
9	Çavuşoğlu	Meşeli Ayazma	2226	33	Bostan	1.000	Tam	1.000	7	650	03.10.2011	18157
10	Çavuşoğlu	Meşeli Ayazma	2227	5	Bostan	5.662	Tam	5.662	5	401	03.10.2011	18157
11	Çavuşoğlu	Meşeli Ayazma	2227	48	Arsa	8.793	Tam	8.793	31	2981	03.10.2011	18157
12	Çavuşoğlu	Meşeli Ayazma	2227	50	Arsa	1.776	Tam	1.776	31	2984	03.10.2011	18157
13	Çavuşoğlu	Meşeli Ayazma	2227	52	Arsa	840	Tam	840	31	2987	03.10.2011	18157
TOPLAM						63.724		63.249,23				

TOPLAM

63.249,23



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Kartal İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 21.02.2013 tarihi itibariyle alınan takyidatlı tapu kaydı belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, ipotek ve hacze rastlanmamış olup 5705 ada 35 no'lu parsel, 1094 ada 34 no'lu parsel ve 2657 ada 12 no'lu parsel üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

### **2657 ada 12 no'lu parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar bölümü:**

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

### **1094 ada 34 no'lu parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar bölümü:**

- Dava açıldığına dair şerh. (19.09.1997 tarih ve 6349 yevmiye no ile)

### **5705 ada 35 no'lu parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar bölümü:**

- Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan otoparklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaçla kullanılamaz. (13.03.1985 tarih ve 897 yevmiye no ile)

**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye taşınmazların mevcut durumları itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 22.03.2013 tarihinde alınan yazılı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların 16.05.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S3 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı, Kartal Merkez S11 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları ve lejantlarının "Merkez Alanı" oldukları belirtilmiştir. Ancak henüz 18. Madde uygulama yapılmadığından parsellerin kadastral olarak oturdukları imar fonksiyonları aşağıdaki tabloda bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	PLAN ONAY TARİHİ	PLAN ADI	PARSELİN KADASTRAL OLARAK ÜZERİNE OTURDUĞU FONKSİYON
1	1094	33	16.05.2012	Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Becayış Alanı, İlköğretim Tesis Alanı ve Yol
2	1094	34	16.05.2012	Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Becayış Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Yeşil alan ve Yol
3	1094	37	16.05.2012	Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Becayış Alanı, MİA, İlköğretim Tesis Alanı ve Yol
4	1094	38	16.05.2012	Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	MİA, İlköğretim Tesis Alanı, Yeşil Alan ve Yol
5	2226	33	16.05.2012	Kartal Merkez S11 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Dini Tesis Alanı ve Yol
6	2227	5	16.05.2012	Kartal Merkez S11 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Dini Tesis Alanı, MİA, Yeşil Alan ve Yol
7	2227	48	16.05.2012	Kartal Merkez S11 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Dini Tesis Alanı, MİA ve Yol
8	2227	50	16.05.2012	Kartal Merkez S11 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	MİA ve Yol
9	2227	52	16.05.2012	Kartal Merkez S11 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	MİA ve Yol
10	2657	12	16.05.2012	Kartal Merkez S3 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Yeşil Alan ve Yol
11	5705	35	16.05.2012	Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Bakım Akaryakıt, MİA, Yeşil Alan ve Yol
12	5705	39	16.05.2012	Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Dini Tesis Alanı ve Yol
13	5705	324	16.05.2012	Kartal Merkez S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı	Bakım Akaryakıt, MİA ve Yol

Kartal Merkez S3, S11 ve S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı'na istinaden 18. madde uygulaması yapılacak olup sayfa 14'deki tabloda sadece parsellere isab et eden kullanım fonksiyonları bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir. 18. madde uygulaması neticesinde parselerin yüzölçümü ve şekilleri değişecek olup, konumları ve malik yapısının değişmesi ise muhtemeldir. Plan notlarına göre 18. madde uygulaması, planlama alt bölgeleri bazında uygulanabileceği gibi gerektiğinde bitişik planlama alt bölgeleri ile birlikte düzenleme alanları oluşturulabilir.

Kartal Merkez S3, S11 ve S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin yüzölçümleri alt bölge bazında ve toplam olarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ALT BÖLGE	PARSELLERİN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1	S3	1.427,00
2	S11	18.071,00
3	S14	43.751,23
	<b>TOPLAM</b>	<b>63.249,23</b>

**Kartal Merkez S11 ve S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı notlarının ilgili kısımları aşağıda belirtilmiştir.**

- Planlama alt bölgeleri, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında imar uygulaması için 'düzenleme alanı' olarak da ele alınacaktır. 18. Madde uygulaması, planlama alt bölgeleri bazında uygulanabileceği gibi gerektiğinde bitişik planlama alt bölgeleri ile birlikte düzenleme alanları oluşturulabilir. Bu altbölge içinde farklı düzenleme alanı etapları oluşturulabilir.
- Planlama alanı içinde hak sahiplerinin hakları kendi bulunduğu yerde çözülmediği takdirde Maliye, İBB ve Kartal Belediyesi'nin planlama alanı içinde ortak üretecekleri alanlarda çözülecektir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlarda inşaat uygulaması Kentsel Tasarım Rehberi ve Projeleri ve de Estetik Kurul görüşü doğrultusunda hazırlanacaktır.
- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayırık, blok, sıra blok, teras tipi vb. şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, çekme mesafeleri ve subasman kotları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projeleri çerçevesinde "Estetik Kurul"un olumlu görüşü alınarak, mimari avan projeye göre yapılacaktır.

- Çatı şekilleri ve saçak genişliği serbesttir. Planda belirlenen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir.
- Teras katlarındaki açık alanların üstü kapatılmaması durumunda çatı bahçesi, hobi bahçesi, yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu durumda emsal hesabına dâhil değildir.
- Tercih C hariç, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsale dahildir.
- Planlama alanında min. alt bölge bazında olmak kaydı ile parsel sahiplerinin muvafakatı halinde imar uygulaması yapılabilir. Yapılmaması halinde 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması yapılır.
- Koruma tescilli yapıların bulunduğu parseller ve bu parsellere komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınacaktır.
- Planda 'Maksimum Yapı Yükseklik Bölgelemesi' lejantı ile gösterilen yükseklik farklılıklarını ifade eden şeritler şematiktir. Bu yükseklikler Estetik Kurul görüşleri doğrultusunda avan projelerde kesinleştirilecektir.
- Plan onama sınırı içinde yapılaşmalara verilecek maksimum yüksekliği belirlemek için 04.05.2001 onanlı Samandıra Askeri Havaalanı Mania Planı kriterlerine uyulacaktır.
- Kentsel Tasarım Rehberi ve Teknik Uygulama Programı hazırlanmadan avan proje onayı yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez.
- Planlama alanında **merkez fonksiyonu** tanımlı adalar karma kullanımlara konu olacaktır. Bu işlevler İstanbul'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek ofis, ticaret, turizm, rezidans, konut, sosyo-kültürel ve donatı alanları gibi işlev alanlarını içerir.
- Bu alanlarda uygulama yapılabilmesi için min. parsel büyüklüğü net 3.000 (üçbin) m<sup>2</sup>'dir (bu plan ile oluşturulacak imar parselleri için). Yeni yapılacak olan ifrazlarda min. ifraz boyutu net 6.000 m<sup>2</sup>'dir. Bu değerler uygulama ve Kentsel Tasarım Rehberi kapsamında gerekli durumlarda %5 oranına kadar değiştirilebilir.
- Planlama Alt Bölgeleri için 1/1000 uygulama İmar Planları'nda belirlenecek olan yapılaşma (inşaat) alanının max. % 50 si konut olarak kullanılabilir. Geri kalan alan madde 4.1'de tanımlanan konut dışındaki diğer işlevlerden oluşacaktır.
- Bu alanlarda yapılaşma kat sayıları net parsel üzerinden hesaplanır ve üç farklı tercihte kullanılabilir. Aşağıda belirtilen tercihlerdeki oranlar uygulama sürecinde ihtiyaç duyulan ekonomik, mekansal ve çevresel yapılabirlik araştırmaları için öngörülmüş olup, işlevlerin kütle ve hacimsel büyüklükleri ile ilgili detaylı ve ayrıntılı yapılaşma normları Kentsel Tasarım Rehberi ve Projelerine göre Estetik Kurul görüşleri doğrultusunda belirlenecektir.

**Tercih A:** Toplam inşaat alanının % 31-50 arasını konut olarak kullanacaklar için max. emsal 2.50

**Tercih B:** Toplam inşaat alanının % 0-30 arasını konut olarak kullanacaklar için max. emsal 3.00

**Tercih C:** Toplam inşaat alanının tamamında konaklama ve eğlence birimleri, spor aktiviteleri, sergi salonları, sinema, tiyatro gibi kültürel faaliyetlere yönelik ve kamusal hizmet amaçlı yapılan yapılar için max. emsal 3.00

Tercih C'yi kullanacak kamusal hizmet ve konaklama amaçlı kullanımlar için, zemin altı kullanımlar da inşaat emsali dışında tutulacaktır. Tercih C'yi kullanacak kamusal hizmet ve konaklama dışı diğer kullanımlarda ise, 1. bodrum kat emsal dışı olup, diğer bodrum katlar emsale dahildir.

- "A" lejantı ile gösterilen akaryakıt ve bakım istasyonlarında minimum parsel büyüklüğü net 1.500 m<sup>2</sup> ve inşaat emsali 0.50'dir. Bu alanlar, ilgili yasa ve yönetmelikleri ve kurum görüşleri doğrultusunda yapılır. Bu alanlar sonradan plan fonksiyonuna (Merkez Alanları) dönüşecek alanlardır. Bu alanların Merkez Alanı fonksiyonu uygulama talebi halinde 4.4. no'lu maddedeki yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
- Donatı alanları toplamı ortalama % 40 oranında elde edilecektir. Donatı alanlarının (DOP+KOP) %40'ı aşması ve aşan bu alanın ilgili kuruma bilabedel başış yapılması halinde, planda öngörülen emsal değerleri brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak verilir.

Planda 'M' lejantı ile gösterilen mevcut yapılaşmış alanlar bu kapsam dışındadır.

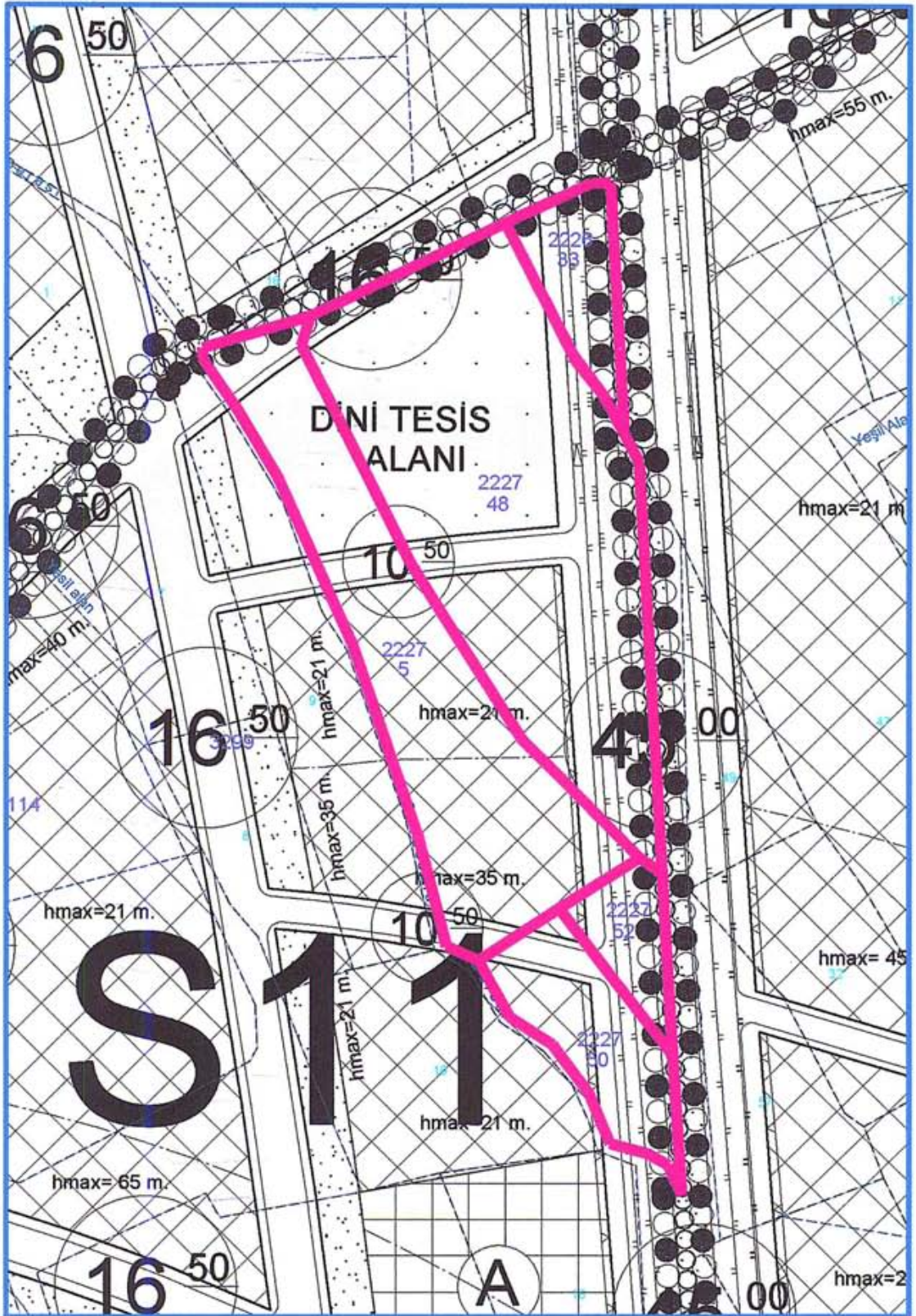
- Her alt bölge için belirlenen "Açık ve Yeşil Alanlar"da; park, kent parkı, rekreasyon alanları, yürüme kuşakları, gezinti yerleri (promenadlar), meydanlar, yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları vb. yer alabilir. Bu alanlarda; tabi zemin üstünde toplam alanın maksimum %2'i oranında ve en fazla 1 katı geçmemek kaydıyla (lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, trafo binası, su deposu v.b.) birimler yapılabilir.
- Kültürel tesis alanı içerisinde müze, sanat galerisi, kütüphane, tiyatro, halk eğitim merkezi vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- Altyapı giderleri 3194 sayılı kanunun 23. maddesi kapsamında ve Teknik Uygulama Programı'na göre hesaplanacak altyapı giderlerinin parsellere büyüklükleri oranında pay edilmesi suretiyle karşılanır. Teknik Uygulama Programı'na göre hesaplanacak altyapı giderleri İBB tarafından tahsil edilecektir. İmar Kanunu'nun 23. maddesine göre tahsil edilecek bedeller Teknik Uygulama Programı'na göre tahsil edilecek bedellerden mahsup edilerek uygulama yapılacaktır. İmar Kanunu'nun 23. maddesi ve Teknik Uygulama Programı'na göre tahsil edilmesi gereken bedeller tahsil edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.

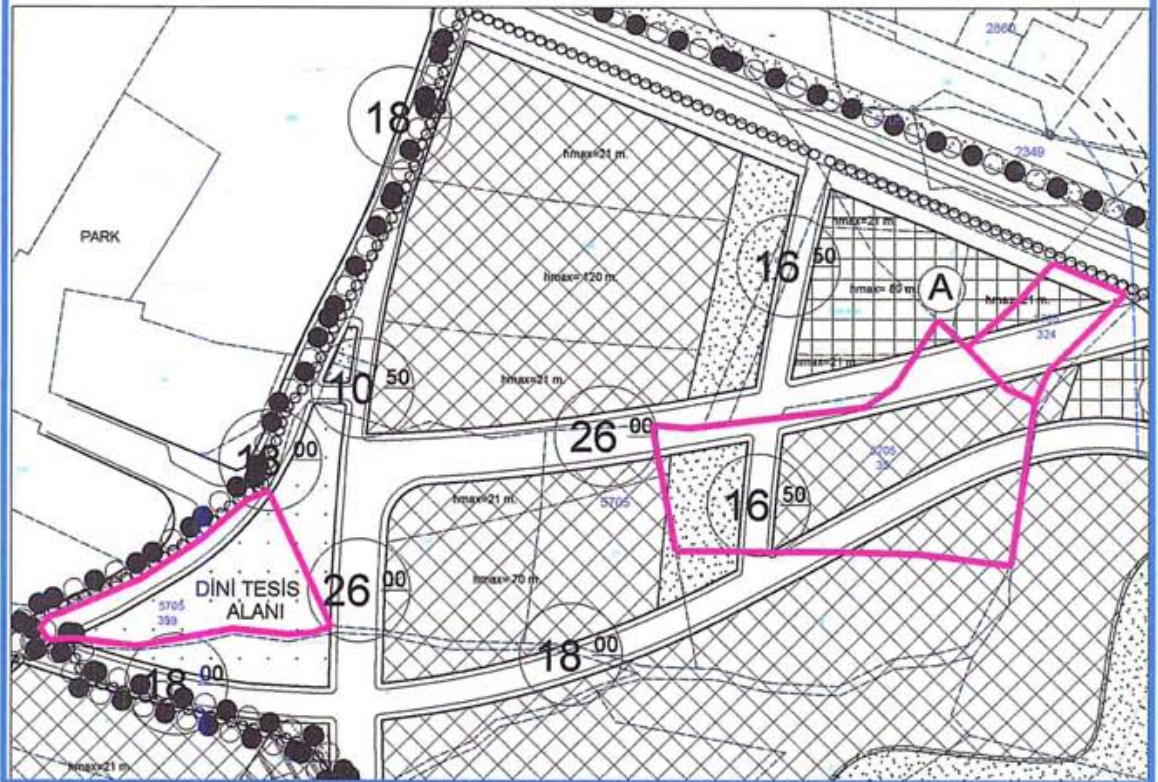
İmar Kanunu'nun 23. maddesi ve Teknik Uygulama Programı'na göre tahsil edilen bedeller bu alandaki altyapı hizmetlerinin yerine getirilmesi dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

**Kartal Merkez S11 ve S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı notlarına ek olarak Kartal Merkez S3 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı notlarında ise aşağıdaki hususlar ayrıca belirtilmiştir.**

- M lejantlı alanlardan olup da yol ve donatı alanında kalan parsel sahiplerinin haklarının karşılanması için Kartal Merkez Uygulama İmar Planı 14. Altbölge'de belirtilen Becayış Alanı, becayış amaçlı kullanılacaktır. Becayış alanı kullanımı ve uygulaması İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kartal Belediyesi'ne aittir.
- Planda 'M' lejantı ile gösterilen mevcut yapılaşmış alanlarda 1/1000 Uygulama İmar Planı ayrı bir etap olarak yapılacaktır.
- Bu alanların da proje bütünü ile uyumlu gelişmesinin özendirilmesi için yapılaşma koşulları isteğe bağlı olarak aşağıdaki gibi olacaktır;
  - Kullanım türü (konut, ticaret, kültür, turizm) oranları serbesttir.
  - Minimum parsel büyüklüğü brüt 200 m<sup>2</sup>'dir.
    - Parsel büyüklüğü brüt 200-500 m<sup>2</sup> arası olanlar için maksimum Emsal 0,50
    - Parsel büyüklüğü brüt 501-1.999 m<sup>2</sup> arası olanlar için max. Emsal 0,75
    - Parsel büyüklüğü brüt 2.000-4.999 m<sup>2</sup> olması halinde yapı emsali;
      - Toplam inşaat alanının %41 ve üzerinde konut kullanacaklar için max. Emsal 2'dir.
      - Toplam inşaat alanının %0-40 arasını konut kullanacaklar için max.. Emsal 2,25'dir.
    - Parsel büyüklüğünün brüt 5.000 m<sup>2</sup> ve üstünde olması halinde ise yapılaşma için 4.4. no'lu maddedeki koşullar geçerlidir.
- Çevresinde birleşebileceği yeterli boş parsel olmayan parseller ve yapı adaları büyüklükleri için detaylı notlar bu alanlar için hazırlanacak 1/1000 İmar Uygulama Planlarında belirlenecektir.

**Taşınmazların imar durumu (belediye) incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**







#### 4.1 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Kartal İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait iken mülkiyetin bedelsiz devir işlemi ile onaylı takbis belgelerinde belirtilen tarih ve yevmiye numaraları ile TOKİ'ye geçtiği belirlenmiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsellerin son üç yıllık imar durumundaki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilk olarak 23.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.
- Plana yapılan itirazlar kapsamında revize edilerek 18.12.2009 tarihinde ikinci kez "revizyon plan" olarak onaylanmıştır.
- 18.12.2009 tarihinde tekrar onaylanan revizyon plana, İstanbul 1. İdare Mahkemesinde açılan dava sonucunda 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı karar gereğince "2577 sayılı Yargılama Usulü Kanununun 27/2. Maddesi uyarınca uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğuracak nitelikte bulunan dava konusu işlemin teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir.
- İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan 18.12.2009 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın şu an geçerliliği bulunmamaktadır.
- 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı için 13.05.2011 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olsa da 1/5000 Ölçekli plana yapılan itirazlara istinaden değişiklikler yapılarak 03.06.2011 tarihinde tekrar askıya çıkarılmış ve onaylanmıştır.
- Kartal Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazlar 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Ancak taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 oluru ile onaylanan plan değişikliği yapılmış ve 07.11.2012 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır ve askı sürecinden sonra planlar onaylanmıştır.

##### 4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal ilçesinde yer alan 13 adet parseldir.

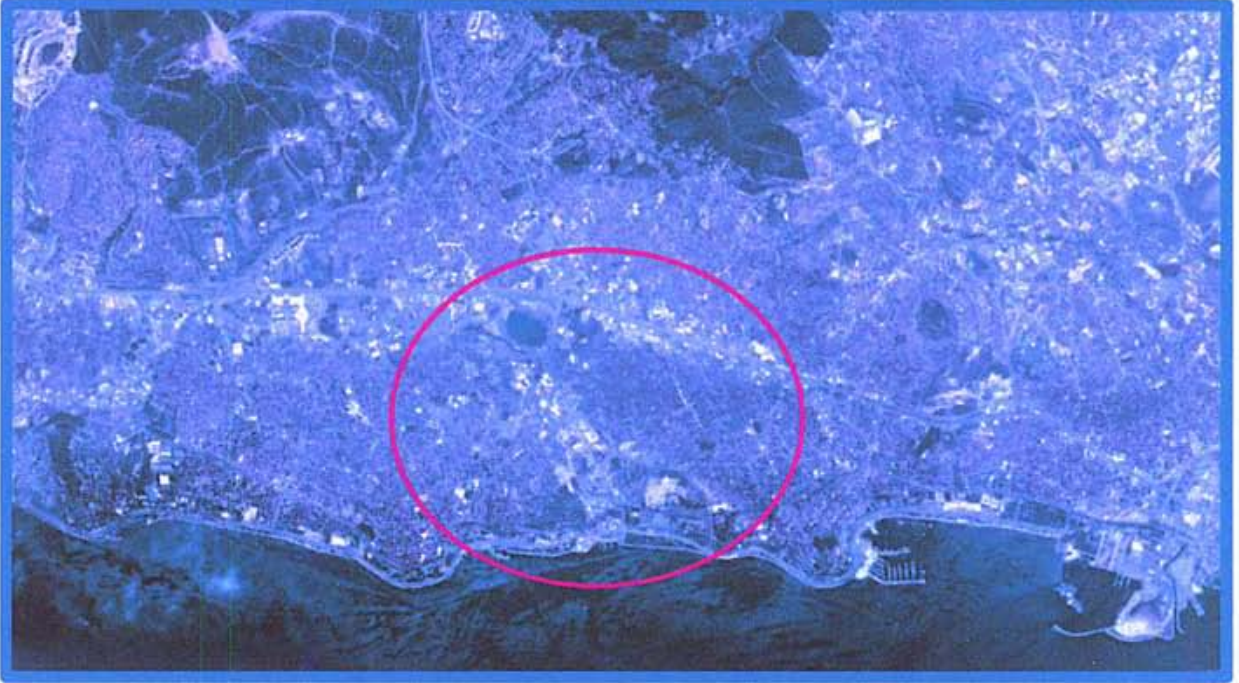
Taşınmazlara ulaşım; D100 Karayolu ile Sahil Yolu arasında bağlantıyı sağlayan Sanayi Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar Sanayi Caddesi'nin sağ ve sol taraflarında dağınık ve toplu halde konumlandıkları.

Sahil Yolu'na yakın konumdaki parsellerin bulunduğu bölgede boş arsalar, konut alanları ve sanayi tesisleri, D100 Karayolu'na yakın konumdaki parsellerin bulunduğu bölgede ise konut alanları, sanayi tesisleri ve Avrasya Metro alanı bulunmaktadır.

Taşınmazlar; Samandıra TEM Bağlantı Yolu Gişeleri'ne yaklaşık 9 km, Ataşehir'e yaklaşık 18 km, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 28 km ve Mecidiyeköy'e ise yaklaşık 33 km mesafededir.

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

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



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ
1	1094 / 33	3.999	Taşınmaz imar planında Becayış Alanı, İlköğretim Tesis Alanı ve Yol fonksiyonlarına isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde başka parseller üzerinde konumlu olan sanayi yapısının bir kısmı (yapı kullanılmamaktadır) bulunmakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
2	1094 / 34	7.411	Taşınmaz imar planında becayiş alanı, ilköğretim tesis alanı, yeşil alan ve yol fonksiyonlarına isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde başka parseller üzerinde konumlu olan sanayi yapısının (yapı kullanılmamaktadır) bir kısmı bulunmakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
3	1094 / 37	6.185	Taşınmaz imar planında becayiş alanı, MİA, ilköğretim tesis alanının ve yol fonksiyonlarına isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde başka parseller üzerinde konumlu olan sanayi yapısının bir kısmı ile boş alanlar bulunmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
4	1094 / 38	5.585	Taşınmaz imar planında ilköğretim tesis alanı, MİA, yeşil alan ve yol fonksiyonlarına isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde başka parseller üzerinde konumlu olan sanayi yapısının (yapı kullanılmamaktadır) bir kısmı bulunmakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
5	2226 / 33	1.000	Taşınmaz imar planında dini tesis alanı ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.

6	2227 / 5	5.662	Taşınmaz imar planında dini tesis alanı, MİA, yeşil alan ve yol fonksiyonlarına isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde kısmen yapılar (Kartal Belediyesi'ne ait Karyapsan Asfalt Fabrikası Tesisi) bulunmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
7	2227 / 48	8.793	Taşınmaz imar planında dini tesis alanı, MİA ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde kısmen yapılar (Kartal Belediyesi'ne ait Karyapsan Asfalt Fabrikası Tesisi) bulunmakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
8	2227 / 50	1.776	Taşınmaz imar planında MİA ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde kısmen yapılar (Kartal Belediyesi'ne ait Karyapsan Asfalt Fabrikası Tesisi) bulunmakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
9	2227 / 52	840	Taşınmaz imar planında MİA ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Ancak parsel sınırları Kartal Belediyesi'ne ait Karyapsan Asfalt Fabrikası Tesisi içerisinde kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
10	5705 / 35	13.595	Taşınmaz imar planında Bakım Akaryakıt, MİA, yeşil alan ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde kısmen yapılar bulunmakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
11	5705 / 39	5.118	Taşınmaz imar planında Dini Tesis Alanı ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.

12	5705 / 324	2.333	Taşınmaz imar planında Bakım Akaryakıt, MİA ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde kısmen yapılar bulunmakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
13	2657 / 12	1.427	Taşınmaz imar planında Yeşil alan ve yol fonksiyonuna isabet etmekte olup plan notlarına göre imar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacaktır. Detaylı bilgiler plan notlarında açıklanmıştır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, açık alanlar toprak kaplıdır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimli ve kademeli bir topografik yapıya sahiptir.

**Not:** Parseller üzerinde yer alan yapıların büyük bir bölümü ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Ayrıca bölge genelinde kentsel dönüşüm başladığından sanayi yapılarına olan eğilim tamamen ortadan kalkmıştır. Ancak 2226 ada 5, 48, 50 ve 52 no'lu parseller ile 2227 ada 5 parsel üzerinde yer alan ve Karyapsan Asfalt Fabrikası Tesisi bulunmaktadır. Tesis aktif durumdadır. Ayrıca 18. madde uygulaması sonrasında parsellerin yerleri de değişecektir. Bu bilgilerin ışığında parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, topografik özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneği **"Kartal Merkez S3, S11 ve S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan toplam T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki (hisseler dahil) 63.249,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 13 adet parselin alt bölgeler bazında imar uygulamasının yapılması ve yeni parselizasyonun oluşması durumunda üzerlerinde rezidans + ticaret fonksiyonlarını barındıran karma bir proje geliştirilmesi"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk çeyreğinde ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



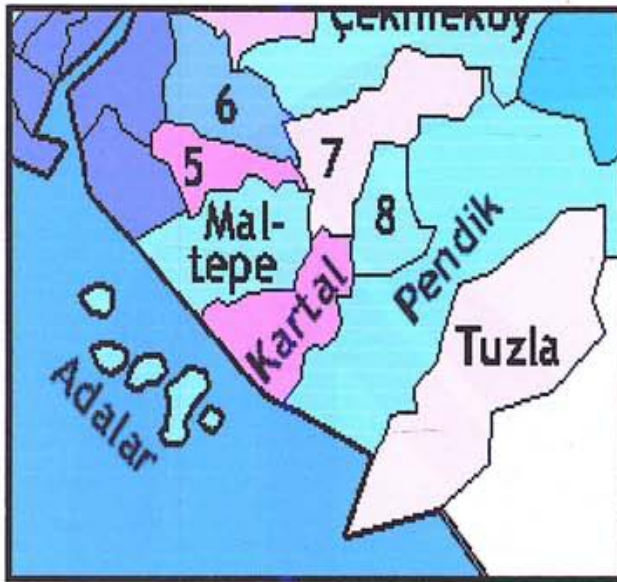
İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent

kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

### **Kartal İlçesi**



İstanbul'un Anadolu yakasında, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer almaktadır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ilçeleri ve Samandıra ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. İstanbul'un en yüksek tepesi olan 537 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı ilçe sınırında bulunmaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 60,50 km<sup>2</sup>'dir.

Bunun yaklaşık 40 km<sup>2</sup>'sini Aydos Orman Alanı dâhil ilçe merkezi, yaklaşık 20,50 km<sup>2</sup>'sini ise Paşaköy Mücavir Alanı oluşturmaktadır. Nüfusu, 2011 yılı nüfus sayımına göre 440.887 kişidir. Nüfus yoğunluğu, ticaret ve sanayi alanlarında İstanbul'un en gözde ilçelerindedir. Nüfus artışı, ilçe ekonomisinin tarım, hayvancılık ve balıkçılıktan sanayileşmeye geçmesi üzerine yaşanmıştır. Bu fabrika ve atölyelerde yaklaşık 40 bin işçi çalışmaktadır. İlçede ulaşım deniz, kara ve demiryolu ile yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde üç ana arter bulunmaktadır. Bunlar;

- D100 (E-5) Karayolu,
- Büyükbakkalköy, Samandıra ve Sultanbeyli'den geçen TEM Otoyolu,
- Bostancı Sahili'nden, Maltepe İlçesi'ni geçerek Kartal'a, oradan da Pendik yoluyla Tuzla İlçesi'ne kadar uzanan Bağdat Caddesi'dir.

Ayrıca ilçeden Karadeniz'e kıyısı bulunan Şile ilçesine de Yakacık, Samandıra, Paşaköy, Ömerli güzergâhından ulaşma imkânı bulunmaktadır. Pendik - Kurtköy'de



hizmete giren Sabiha Gökçen Havaalanı ilçe merkezine yaklaşık 20 dakika uzaklıktadır. Kartal'dan, Yalova'ya deniz otobüsü ve yolcu vapuru ile deniz ulaşımı sağlanmaktadır. 1960'lı yıllarda İstanbul'un gelişimine paralel olarak kentsel rantın ve maliyetlerin yükselmesi, büyük sanayinin kent çevresine yayılma eğilimini pekiştirmiştir. Bu eğilim, 1947'de sanayi alanı olarak belirlenen Kartal - Maltepe bölgesinin gelişimi için önemli bir dönüm noktası olmuştur. Ulaşım olanaklarının elverişli ve arazi fiyatlarının ucuz olması nedeniyle D100 (E-5) Karayolu'nun iki yanı kısa bir süre içinde fabrikalarla dolmuş, bu fabrikaların yakınındaki alanlar da zamanla gecekondulu mahalleleri halinde gelişim göstermiştir.

Bu hızlı gelişim süreci içerisinde ilçede ciddi bir planlama ve politikalar oluşturulmadığından zaman içerisinde gecekondulu, konut, ulaşım, altyapı, sağlık ve çevre kirliliği gibi bir çok sorunla karşı karşıya kalınmıştır.

Günümüzde ise bölge, gayrimenkul sektöründeki canlanmanın yanı sıra, sanayi alanlarının desantrilizasyonu (geleneksel kent dokusuna zarar veren sanayi, imalât ve depolama gibi fonksiyonlarından arındırılması) ile cazibe merkezi olma yolunda hızlı bir değişim sürecine girmiştir.

Son yıllarda ilçede ticari alanlara ayrılan yerler artırılmış ve bunun sonucunda modern mağazalar ve alışveriş merkezleri (M1Tepe, Praktiker Yapı Market, Real Hipermarket vb. gibi) açılmıştır.

Bölgedeki bu gelişim sürecini daha da hızlandıracak olan ve Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamaya başlattığı "Kentsel Dönüşüm Projesinin çalışmaları da tamamlanma aşamasındadır. Kartal ve Pendik ilçelerinde yaklaşık toplam 555 hektarlık alanı kapsayan proje ile; sanayi alanının kent dışına taşınarak, hizmet sektörü ve konut alanlarının yoğunlaştığı yeni bir yerleşim merkezi oluşturulması, atıl vaziyette duran çimento fabrikası arazisi ve taş ocağı ile sanayi alanlarının planlamayı tamamlayacak şekilde en verimli kullanımla değerlendirilmesi, sahil bandı ile D100 Karayolu'nun entegrasyonunun sağlanması, D100 (E-5) ve TEM Otoyolu ile Kurtköy Havalimanı bağlantıları güçlendirilmesi, ilçe merkezinden geçen demiryolunun her iki yakasında gerekli yaşam alanlarının yaratılması, inşa edilecek yeni liman ve marinalar ile Ataköy Marina benzeri turizm konseptinin oluşturulması, alışveriş merkezleri, oteller ve plazalar ile Kozyatağı ve Maslak gibi bir "Merkezi İş Alanı (MİA)" inşa edilmesi, lüks yerleşim birimlerinin yaratılması ve kültür merkezleri ile sosyal donatı alanlarının oluşturulması, Kadıköy - Kartal hafif metrosu ve Marmaray'la tarihi kent merkezi bağlantısı sağlanması, Anadolu yakasının adliyelerinin Kartal Oto Pazarı yakınında yeni inşa edilecek bir alana toplanması düşünülmektedir.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- o Mevcut imar durumları,
- o Bölgesel gelişmeye ek olarak konut ve ticari kullanımlı projelere artan talebin mevcut olması,
- o 18. madde uygulamasına bağlantılı olarak oluşacak parselizasyon yapısı doğrultusunda üzerinde geliştirilecek projelerin yer yer deniz ve adalar manzaralı olabilecek olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

#### Olumsuz etken:

- o Henüz 18. madde uygulamasının yapılmamış olması ve üzerlerindeki mevcut yapılar nedeniyle uygulama esnasında yaşanacak olumsuzluklar.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Topselvi Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, D 100 Karayolu'na cepheli, 74.596 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 100.000.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.340,-USD / ~ 2.385,-TL)  
İlgilisi / Emlak Sepeti: 0 532 206 55 35
2. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 4.225 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 7.500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.775,-TL)  
İlgilisi : 0 538 683 18 13
3. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde olmayan 3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip olan parselin satış değeri 7.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.335,-TL)  
İlgilisi: Century 21 : 0 532 427 69 67
4. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, "Merkez Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 3,00" yapılaşma şartına sahip, toplam brüt 31.229 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 57 pafta, 2226 ada 1, 22, 23, 25, 47 ve 49 no'lu parseller 27.12.2012 tarihinde açık arttırma ile satılmaktadır. Başlangıç fiyat ise 32.500.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.040,-USD / ~ 1.850,-TL) İlgilisi / Eskidji: 0 212 454 11 77

5. Kordonboyu ve Yunus Mahallelerinde birbirine yakın konumda yer alan ve hakim deniz manzaralı, Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 99.581,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 13 adet parsel 1/5000 ölçekli planların mevcut olduğu Nisan/2012'de 206.625.000,-TL bedelle satılmıştır. Değerleme tarihi itibariyle bölgedeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 2.075,-TL)
6. Yunus Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 880 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 440 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmının satış değeri 1.100.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 2.500,-TL)  
İlgilisi / Yöney Emlak: 0 533 462 75 65

Not: 1. Satılık olan tüm emsaller pazarlığa açıktır.

2. Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,7790 TL'dir

### **Bölgedeki satılık konut projeleri**

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Espadon Residence	-	59 - 160	230.000 - 569.000	3.650
Çukurova Tower Kartal	1 + 0	41	132.000	3.220
	1 + 1	63	207.000	3.285
	2 + 1	93	350.000	3.765
	3 + 1	147	565.000	3.845
Adanus Park	3 + 1	-	-	3.200
Uprise Rezidans	3 + 1	-	-	3.800
Royal Towers	3 + 1	-	-	5.000
9 Palmiye Sitesi	3 + 1	-	-	6.000
Kartal Asia Residence	1 + 1	70	-	3.600-3.900
	2 + 1	100	-	3.600-3.750
	3 + 1	130	-	3.600-3.800
Dumankaya Horizon Evleri	1 + 1	91	407.000	4.475
	2 + 1	204	763.000	3.740
	3 + 1	219	1.476.000	6.740
	4 + 1	299	1.600.000	5.350

Kartall Mesa	1 + 1	61 - 73	198.800 - 303.800	3.750
	2 + 1	107 - 117	311.400 - 685.000	4.450
	3 + 1	168 - 233	546.500 - 945.000	3.720
	5 + 1	346	1.475.000	4.265
Twin Star Rezidans	1 + 1	76	167.500	2.205
	2 + 1	137	310.000	2.265
	3 + 1	159	380.000	2.390
	4 + 1	229	600.000	2.620

### Bölgedeki satılık ofis/home-ofis projeleri

Proje Adı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Kartal Kule	55	330.000	6.000
Beyaz Ofis	160	660.000 - 740.000	4.375
Lapis Han	-	-	4.500
Yasa Kule	80	400.000	5.000
Dumankaya Vizyon Bulvar	55	321.000	5.835
	60 - 86	341.000 - 491.000	5.700
	95 - 120	519.000 - 695.000	5.645
	141 - 205	817.000 - 1.161.000	5.715
Monumento Kartal	73	306.000	4.190
Mai Rezidans	35	156.000	4.455
İz Park	87-776	-	5.500 - 6.000
Helis Metro Ofis	65	390.000	6.000

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda Kartal Merkez S3, S11 ve S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin değerlemesinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

## **8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

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

#### **8.1.1. EMSAL ANALİZİ**

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazlar rapor konusu parseller ile aynı bölgede konumlanmakta olup imar süreçleri de aynıdır. 5 no'lu emsal bilgisinde yer alan taşınmazlar lokasyon olarak rapor konusu taşınmazlardan daha yüksek bir şerefiyeye sahiptir. Ayrıca 6 no'lu emsalin de büyüklük açısından rapor konusu taşınmazlardan daha yüksek şerefiyeye (kolay satılabilirlik) sahip olduğu ve parsellerin satışları sırasında bir pazarlık paylarının da oluşacağı görüşündeyiz. Emsal bilgilerinde yer alan parsellerin konumlarına, büyüklüklerine ve yapılaşma haklarına göre m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin 1.775 - 2.500,-TL aralığında olduğu görülmektedir. Rapor konusu taşınmazlar için fiyat düzeltmesi yapılması durumunda parsellerin mevcut durumda ortalama m<sup>2</sup> birim satış değerinin 1.780,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ayrıca parsellerin mevcut imar durumlarına göre denk geldikleri S3, S11 ve S14 planlama sahalarına göre kendi aralarında bir kez daha şerefiyelendirilmişlerdir.

#### **8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ**

Değerlemede Kartal Merkez S3, S11 ve S14 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin, alt bölgeler bazında imar uygulaması yapılacak olması neticesinde brüt parsel alanından % 40 oranında DOP kesintisi yapılacağı, DOP + KOP kesintisinin ise % 40 oranından fazla olması durumunda kadastral parselin % 60'ı üzerinden emsal hesabı yapılacak olması nedeniyle alt bölgeler bazında şerefiye farkları ve ilgili plan notları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parsellerdeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesine düşen kısımlar için takdir edilen pazar değerleri sayfa 30'daki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	ALT BÖLGE	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
1	5705	35	S14	13.595	1.800	24.470.000
2	5705	39	S14	5.118	1.800	9.210.000
3	5705	324	S14	2.333	1.800	4.200.000
4	2657	12	S3	1.427	1.800	2.570.000
5	1094	33	S14	3.999	1.800	7.200.000
6	1094	34	S14	6.936,23	1.800	12.485.000
7	1094	37	S14	6.185	1.800	11.135.000
8	1094	38	S14	5.585	1.800	10.055.000
9	2226	33	S11	1.000	1.720	1.720.000
10	2227	5	S11	5.662	1.720	9.740.000
11	2227	48	S11	8.793	1.720	15.125.000
12	2227	50	S11	1.776	1.720	3.055.000
13	2227	52	S11	840	1.720	1.445.000
<b>TOPLAM</b>						<b>112.410.000</b>

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazın gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) **Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri**
- II) **Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri**

### 8.2.1. Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri

---

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- II) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### Varsayımlar ve kabuller

---

- Değerleme konusu parsellerin TOKİ hissesine düşen kısımlarının toplamı 63.249,23 m<sup>2</sup>'dir. Parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında S3, S11 ve S14 alt uygulama imar planı alanlarında kalmaktadırlar.
- İmar uygulamasının tamamlanmasının ardından rapora konu parsellerin merkez fonksiyonunda kalacağı varsayılarak hesaplamalar yapılmıştır. Plan notlarına göre;
  - o Planlama alanında **merkez fonksiyonu** tanımlı adalar karma kullanımlara konu olacaktır. Bu işlevler İstanbul'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet



edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek ofis, ticaret, turizm, rezidans, konut, sosyo-kültürel ve donatı alanları gibi işlev alanlarını içerir.

- o Donatı alanları toplamı ortalama % 40 oranında elde edilecektir. Donatı alanlarının (DOP+KOP) %40'ı aşması ve aşan bu alanın ilgili kuruma bilabedel bağış yapılması halinde, planda öngörülen emsal değerleri brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak verilir.
  - o **Tercih B:** Toplam inşaat alanının % 0-30 arasını konut olarak kullanacaklar için max. emsal 3.00 olarak seçilmiştir.
- Yukarıda yer alan plan notlarına göre 63.249,23 m<sup>2</sup> toplam yüzölçüme sahip parseller üzerinden % 40 DOP kesintisi neticesinde hesaplanacak parsel alanı 63.249,23 m<sup>2</sup> x 0,60 = 37.950 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
  - Bu durumda emsal inşaat alanı 37.950 m<sup>2</sup> x 3,00 = 113.850 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.
  - Rezidans bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak rezidans bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 50'si kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak kapalı otopark, çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Bölgedeki benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir.

Plan notlarına göre ticaret alanı lejantlı parsellerin üzerinde rezidans inşaatına izin verilmektedir. Bölge genelinde genel yönelim konut / rezidans olduğundan dolayı ticaret alanları sadece projenin tamamlayıcı üniteleri olacak şekilde satılabilir alanın % 10'u kadar olacağı kabul edilmiştir.

Özet olarak;

	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
Rezidans Alanı	112.710	153.695
Ticaret Alanı	12.525	17.080
<b>TOPLAM</b>	<b>125.235</b>	<b>170.775</b>

**I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde rezidans projesi proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Rezidans + Ticaret) **170.775 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.015,-TL'dir. Bölge genelinde lüks konut / rezidans inşaatları bulunduğundan inşaat maliyetlerinin yüksek olacağı ve bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.

**• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 45	% 35	% 20

**• İskonto Oranı Hesaplanması:**

- Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Rapor konusu taşınmaz için iskonto oranı 9,50 olarak belirlenmiştir.

**• Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

**• Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam maliyet değeri **162.417.787,-TL (~ 162.420.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

## II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Rezidans ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki projelere göre rezidans alanlarının satış aralığının 3.500 4.000,-TL, ticari ünitelerin ise 4.000 – 5.000,-TL aralığında oldukları görülmüştür. Bu bilgiden hareketle proje bünyesinde yer alacak rezidansların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 3.750,-TL mertebesinde, ticaret alanlarının ise 4.500,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt rezidans alanı 112.710 m<sup>2</sup>, satılabilir brüt ticaret alanı ise 12.525 m<sup>2</sup>'dir.

### • Satışların Gerçekleşme Oranı:

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 40	% 40	% 20

### • İskonto Oranı Hesaplanması:

İskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

### • Hasılat Paylaşımı:

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

### • Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

## Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri **455.105.277,-TL (~ 455.105.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

### **İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:**

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	455.105.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 162.420.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>292.685.000</b>

### **8.2.2. Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yakın bölgede yer alan projelerdeki hasılat paylaşımı oranlarının % 30 ile % 40 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerlemede güvenli tarafta kalınarak konu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 35 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 35 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$455.105.000,-\text{TL} (*) \times \% 0,35 \cong \mathbf{159.285.000,-\text{TL}}$  olarak hesaplanmıştır.

### **8.2.3. Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER(TL)</b>
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle müteahhitlik karı dahil geliştirilmiş arsa değeri	292.685.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	159.285.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri; **159.285.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
112.410.000	159.285.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **112.410.000,-TL** takdir edilmiştir.

### 8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre TOKİ hissesine düşen kısımlarının günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam **pazar değeri için**;

**112.410.000,-TL** (Yüzonikimilyondörtüyonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(112.410.000,-TL ÷ 1,7790 TL/USD (\*) ≅ **63.187.000,-USD**)

(112.410.000,-TL ÷ 2,3810 TL/EURO (\*) ≅ **47.211.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7790 TL ve 1,-EURO = 2,3810 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 132.643.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, dört orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 22 Şubat 2013

(Ekspertiz tarihi: 21 Şubat 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- Konum krokileri
- İNA tabloları
- Taşınmazın görünüşleri
- İmar durumu yazısı
- Takyidat yazıları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri