



2016



İSTANBUL KARTAL YAKACIK PARSELLERİ

2016/0022

13.01.2016

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 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 13.01.2016 tarihinde, 2016/0022 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın 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	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	11.01.2016
RAPOR TARİHİ	13.01.2016
RAPOR NO	20160022
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yakacık Mahallesi, Balçıdere Sokak ve Yaman Sokak Üzerinde Konumlu 6 Adet Parsel, Kartal / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.926037, 29.217003
TAPU BİLGİLERİ	Toplam 33.164,67 m ² yüzölçüme sahip Emlak Konut G.Y.O. A.Ş mülkiyetindeki İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi'nde kayıtlı 6 Adet Parsel. (Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
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. Detaylar için bkz. raporun 4.3. bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ	90.117.834,-TL (Doksanmilyonyüzyedibinsekizyüzotuzdört Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)



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 değer 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
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
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	10
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	12
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	12
2.3.2.	Varsayımlar	13
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	13
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
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	15
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	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	23
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Parselin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	25
4.2.1.	Parselin Takyidat Bilgisi	25
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	26
4.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	33
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	33
4.4.2	Belediye İncelemesi	33
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	34
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	34
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	34
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	35
BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	37
5.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	40
5.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	40
5.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	42

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 13.01.2016 tarihinde, 2016/0022 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12341 ada 68 parsel, 12624 ada 1, 2 ve 3 parsel, 12626 ada, 1 parsel ve 12627 ada 36 nolu parsellerin güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması 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 Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzman yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candeğer Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarında yardımcı olmuşlardır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 11.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 13.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

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 şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 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 arsaların 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 (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

- ÜNVANI** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ADRESİ** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4
Ataşehir / İSTANBUL
- İLETİŞİM** : 0 216 579 15 15 (Tel)
0 216 456 48 75 (Faks)
info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 1953 Yılında kurulmuştur.
- FAALİYET KONUSU** : 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.
- HALKA ARZ TARİHİ** : 02.12.2010
- GYO TESCİL TARİHİ** : 22.07.2002
- SERMAYESİ** : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
- PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 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.¹

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.

¹ 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.²

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.

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme 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 indirgenmesinde, 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.³

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.

³ 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 değerlemede 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 enstruman 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 değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede 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 getirinin 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 düşünebilecek 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 değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

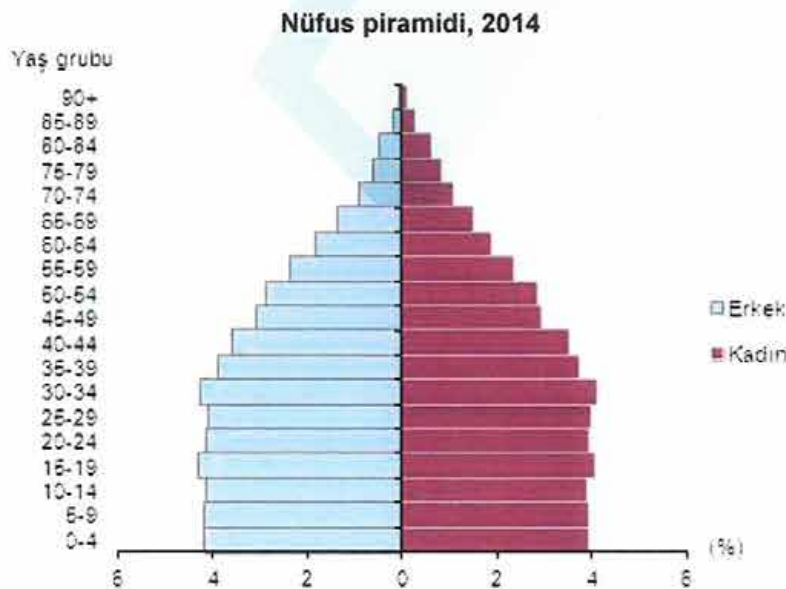
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu.

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.

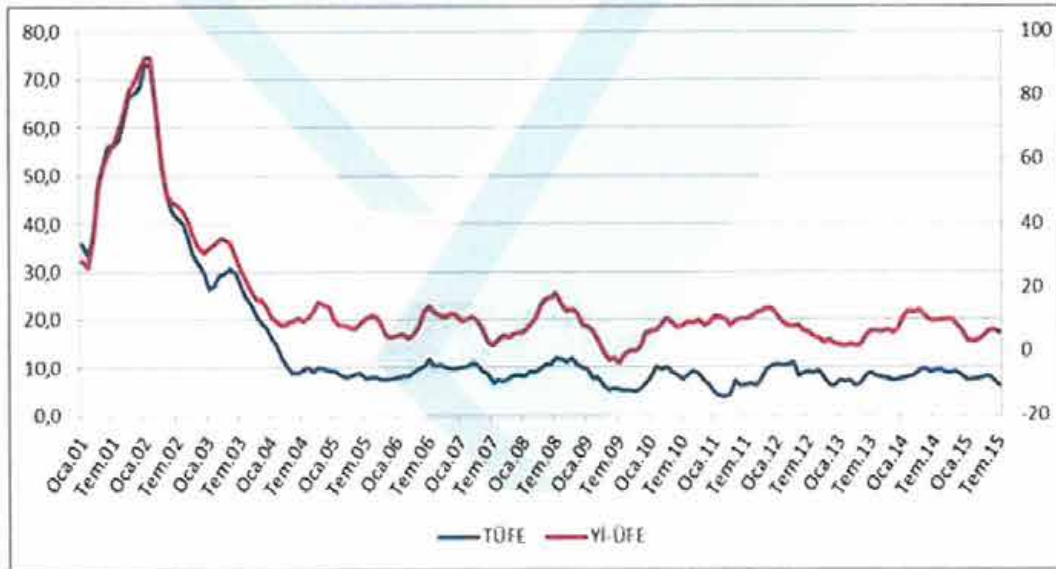
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelere Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz 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 artırmaktadır. 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 açığındaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle 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 de 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 Boğazı'ndan 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. Gecekondu, 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	Büyükçekmece	223.324
Küçükçekmece	748.398	Esenler	458.837	Sultanbeyli	315.022	Tuzla	221.62
Esenyurt	685.968	Kartal	450.498	Güngören	303.371	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
Bahçelievler	599.027	Avclar	417.832	Bayrampaşa	269.809	Silivri	161.165
Üsküdar	534.97	Ataşehir	408.986	Beylikdüzü	262.473	Çatalca	67.843
Sultangazi	513.022	Eyüp	367.824	Beykoz	248.071	Şile	32.823
Gaziosmanpaşa	498.12	Başakşehir	342.422	Beyoğlu	241.52	Adalar	16.052
Kadıköy	482.571	Sarıyer	337.681	Amavutköy	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

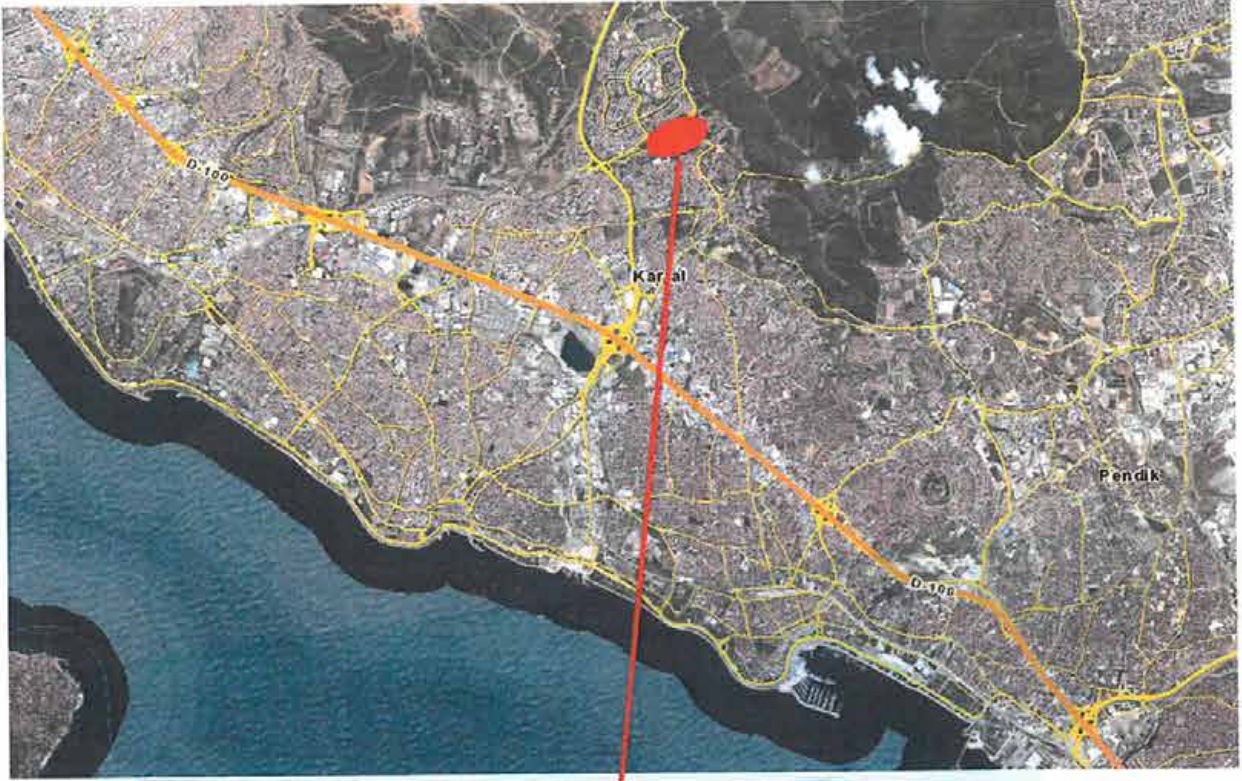
Rapor konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12341 ada 68 parsel, 12624 ada 1, 2 ve 3 parsel, 12626 ada, 1 parsel ve 12627 ada 36 nolu parsellerdir. Parseller toplam 33.164,67 m²'dir.

Rapora konu taşınmazlar; 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 Balçidere Sokak üzerinde ve çevresinde yer almaktadırlar.

Rapor konusu parsellere 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 Balçidere Sokak ve paralel uzanan Yaman Sokak'a dönülerek ulaşılır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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. Parselin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Bilgiler; 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 ²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE 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
				33,164.67				

4.2.1. Parselin 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 şerh ve not mevcuttur.

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (09.06.2011 tarih ve 11220 yevmiye no ile.)

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 not ve şerhin 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 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.

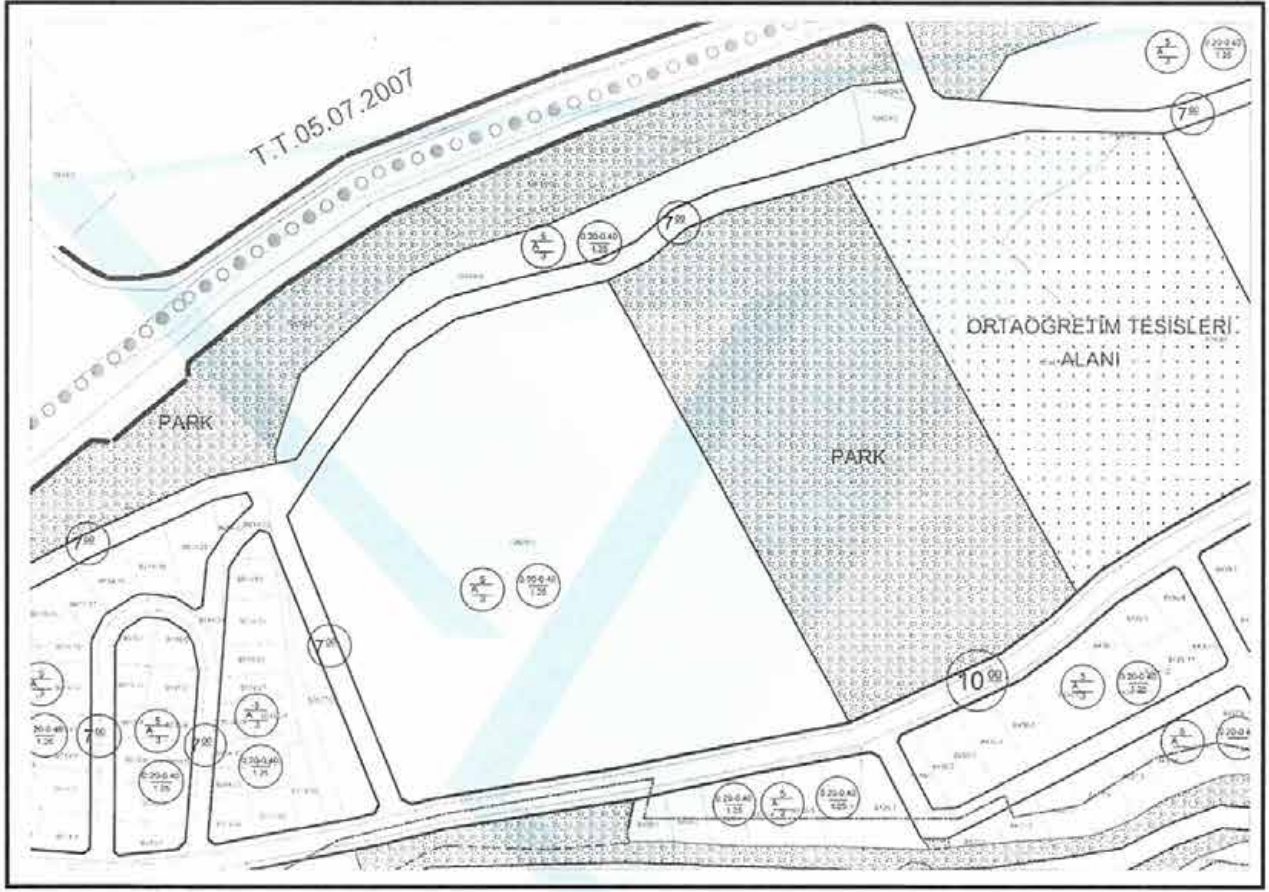
Halihazırda yargı süreci devam etmekte olup iş bu şerhi üzerinde bulunduran 12341/68, 12624/2, 12624/3, 12626/1, 12627/36 nolu parseller hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz. 12624/1 nolu parsel üzerindeki beyanının taşınmaza olumsuz etkisi olmayıp mevcut durumu itibarıyla 12624/1 nolu parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Arsa” 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 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 sayfa 27 de sunulmuştur.

Rapora konu parsellerden, 12624 ada 1 nolu 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. 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 m² olacaktır. Yeni oluşacak parsel 5.000 m² den düşük olduğu için plan notu gereği emsal değeri 1.75 olarak hesaplanmıştır. Bu nedenle parsellere değer verirken bu ayrıntı göz önünde bulundurularak değerlendirmeler yapılmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	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
			33,164.67		



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) OTOYOL YÖNETMELİĞİ, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK 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. TRAFYO YERİ İHTİYACI DUYULAN YERLERDE PARK, YEŞİL VE DONATI ALANLARINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINARAK TRAFYO 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, ŐEKLİ 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 N CEPHE HATLARININ BELİRLEDİĞİ 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 BLDĞNDE TEVHİDİ GEREKEN PARSELİN YAPILANABİLMEK İÇİN BU PARÇAYA İHTİYACI YOKSA, ARTIK PARÇA PLANIN GETİRDİĞİ ŐARTLARDA TEK BAŐINA YAPILANAMIYORSA İFRAZ HATTI BÖLÜNEN PARSELİN SINIRI KABUL EDİLİR.

15) İMAR ADALARININ YOL CEPHESİNDE BULUNAN YOL KENARI PASİF YEŞİL BANTLAR, PARSELİN MAHRECI KABUL EDİLİR.İMAR PLANLARINDA 4.00 MT VEYA DAHA GENİŐ 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 AŐMAMA KOŐULU DİKKATE ALINMAZ.

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

19)ÇATI EĞİMİ %33' 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 KOŐE 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 OTOPARK İHTİYACI MERİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANACAKTIR. OTOPARK 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 OTOPARK DÜZENLENEBİLİR. BİNA BAHÇESİNDE YETERLİ OTOPARK AYRILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLER İÇİN DE BODRUMDA KAPALI OTOPARK 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 OTOPARK 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 TEFSİYESİ İLE AÇIK OTOPARK 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 5.01 VE 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 GETİRMEMEYE YETKİLİDİR.

24)PLANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMEYEN YAPI ADALARINDA ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPI NİZAM VE ŞARTLARINI BELİRLEMEMEYE 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 UYGULAMALARDA 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 KALMALARİ DURUMUNDA UYGULAMA 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 Durumundaki 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 uygulama yaparak rapor konusu 6 adet parsel şeklinde 04.12.2015 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış ile tescil işleminin 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 Ayrık 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 m²-1000 m² arası parsellerin uygulamalarında E:1,25, 2000 m²-5000 m² arası parsellerin uygulamalarında E:1,75, 5000 m² den büyük parsellerin uygulamalarında E:2,00 olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca rapora konu parsellerden, 12624 ada 1 nolu parsel, imar planında 12624 ada 2 ve 3 nolu parseller ile tevhit şartı olması nedeniyle bu parsellerin tevhit edilerek tek parsel oluşacağı bilgisi edinilmiştir. Tevhit işlemleri başlatılmış olup encümen onay aşamasındadır. Bu işlemler ile ilgili evraklar ekte yer almaktadır. Tevhit sonrasında oluşacak olan yeni parsel, toplamda 3.762,68 m² olacaktır. Yeni oluşacak parsel 5.000 m² den düşük olduğu için plan notu gereği emsal değeri 1.75 olarak hesaplanmıştır. Parsellerin yeni oluşumları ve plan notlarına göre yapılaşma şartları sayfa 34 de tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	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
			33,164.67		

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar uygulaması neticesinde oluştuğu öğrenilmiştir. Taşınmazların uygulama öncesi ve uygulama sonrasına ilişkin ada / parsel değişiklikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ESKİ/ADA PARSEL NO	YENİ ADA/PARSEL NO
970/2	12341/68
	12624/1
	12624/2
	12624/3
	12626/1
	12627/36

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilmemiştir.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilmemiştir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde nitelikli bir konut projesinin geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapora konu 12624 ada 1 nolu parsel haricindeki diğer parseller üzerinde 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 Yargıtaydadır.

Hali hazırda yargı süreci devam etmekte olup iş bu şerhi üzerinde bulunduran 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 "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi'nde konumlu 6 adet rapora konu parselin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
12341	68	7,701.76
12624	1	61.40
12624	2	298.30
12624	3	3,402.98
12626	1	21,000.50
12627	36	699.73
TOPLAM =		33,164.67

- Rapora konu parseller doğal bitki örtüsüyle ve yer yer toprak yığınları ile kaplıdır.
- Rapora konu parseller aynı hat üzerinde ve genel olarak birbirleri ile komşu parsellerdir.
- Rapora konu parseller genel itibari ile hafif eğimli ve yer yer engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptirler.
- Parseller genel itibari düzensiz çokgen geometrik şekle sahiptir.
- Parseller genel olarak yol kotu ve hafif yol kotundan aşağıda kalmaktadır.
- Parsellerin sınırları belirgin değildir. Bu sebeple rapor içeriğinde kullanılan fotoğraflar bölgesel olarak çekilmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

4.12. 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,
- Parsellerin nitelikli ve çok fonksiyonlu bir proje tasarlamaya elverişli büyüklükte olması,
- Parselin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgedeki imar yollarının henüz tamamlanmamış olması.

BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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 özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan aşağıdaki bilgiler toplanmıştır.

Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Centy21 Home (535 882 70 50):** Yakacık Mahallesi’nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 4.739 m² yüzölçümüne sahip 1570 m² lik kısmı İlköğretim Tesis Alanında kalan ve 3.169 m² 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/m²)
- **Kardeşler Emlak (532 344 01 27):** Yakacık Mahallesi’nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 390 m² 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/m²)
- **Denge Emlak (532 284 10 47):** Yakacık Mahallesi’nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 407 m² 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/m²)
- **Duran Emlak (539 709 38 02):** Yakacık Mahallesi’nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 13.000 m² yüzölçümüne sahip **Ticaret + Konut Alanı** imarlı, arsanın 50.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 3.846,-TL/m²)
- **Yapı Sat İnşaat (542 484 03 72):** Yakacık Mahallesi’nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 415 m² 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/m²)

- **İstanbul Jet Emlak (535 421 21 22):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 280 m² 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/m²)
- **Sahibinden (542 573 11 31):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 2.290 m² 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/m²)
- **Aklife Gayrimenkul (532 357 25 92):** Yakacık Mahallesi'nde, rapora konu taşınmazların yakın çevresinde konumlu, 4 adet parsel toplamda 2.400 m² 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/m²)

Konut Emsal Araştırmaları:

- **Aklife Gayrimenkul (532 357 25 92):**
 - ✓ Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 2 bloklu sitede yüksek giriş katta konumlu, 125 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 330.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 2.640,-TL/m²)
 - ✓ Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 2 bloklu sitede 7. normal katta konumlu, 90 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 310.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.444,-TL/m²)
- **Taşdemirler Yapı (532 643 91 51):**
 - ✓ Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde ana cadde üzerinde 11. normal katta konumlu, 120 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 450.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.750,-TL/m²)
 - ✓ Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 2 bloklu sitede 12. dubleks katta konumlu, 200 m² kullanım alanına sahip 4+1 daire 620.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.100,-TL/m²)
- **Derinsu Gayrimenkul (532 111 30 04):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 1. normal katta konumlu, 120 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 350.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~ 2.917,-TL/m²)

- **Şadoğlu Gayrimenkul (538 063 22 70):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde Yakacık Life Projesi'nde 8. normal katta konumlu, 125 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 510.000,-TL bedel ile satılık.
(Birim Değeri= ~4.080,-TL/m²)
- **Remax Gün (533 438 12 69):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde Yakacık Life Projesi'nde 7. normal katta konumlu, 125 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 550.000,-TL bedel ile satılık.
(Birim Değeri= ~ 4.400,-TL/m²)
- **Talay Emlak (533 769 82 19):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde site içerisinde 9. normal katta konumlu ve deniz manzaralı, 120 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 545.000,-TL bedel ile satılık.
(Birim Değeri= ~ 4.542,-TL/m²)
- **Akbayırılar Emlak (506 170 75 25):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde 4. normal katta konumlu, 115 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 350.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.043,-TL/m²)
- **Talay Emlak (533 769 82 19):** Yakacık Mahallesi'nde rapora konu taşınmazların yakın çevresinde site içerisinde 4. normal katta konumlu, 90 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 310.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 3.444,-TL/m²)

Bölge Emlak Ofislerinden Alınan Görüşler:

- **Kardeşler Emlak (532 344 01 27):** Firma yetkilileri ile yapılan görüşmeden elde edilen bilgilere göre rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsa birim fiyatlarının yapılaşma şartlarına göre farklılık gösterdiği Emsal= 0,75 olanların 1.500 TL/m² civarında, Emsal=1,50 olanların 2.500 TL/m² ile 3.000 TL/m² aralığında, Emsal=1,75 olanların 3.000 TL/m² civarında ve Emsal= 2,00 olanların 3.000 TL/m² ile 4.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.
- Bölgedeki firma yetkilileri ile yapılan görüşmeden elde edilen bilgilere göre rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede Emsal= 0,75 konut imarlı arsa birim fiyatlarının konumuna göre 2.500 TL/m² ile 3.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş emsaller incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar durumları, yapılaşma hakları gibi kriterler dahilinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, bölgedeki gelişim ve mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, değer takdir edilmiştir. Taşınmazlardan, 12341 ada 68 nolu parsel, Ortaokul Tesis Alanı parseli ise DOP parseli olduğundan, ihale kapsamında bu parsel üzerinde okul inşaatı tamamlanarak ilgili kuruma bedelsiz terk edileceğinden, bu parsel değer takdir edilmemiş olup, taşınmazların mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir edilmiş m² birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	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	3300	202,620.00
3	12624	2	298.30	KONUT ALANI	Emsal= 1,75	3300	984,390.00
4	12624	3	3,402.98	KONUT ALANI	Emsal= 1,75	3300	11,229,834.00
5	12626	1	21,000.50	KONUT ALANI	Emsal= 2,00	3600	75,601,800.00
6	12627	36	699.73	KONUT ALANI	Emsal= 1.25	3000	2,099,190.00
			33,164.67				(90,117,834.00)

5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazların özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Projenin her bir taşınmaz için kendi imar koşullarında yapılacağı kabul edilmiştir.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların 1,50 katı kadar olacağı kabul edilmiştir.
- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar sayfa 41 de tabloda gösterilmiştir.

Uygulama Alanı	25,462.91
Emsale Dahil İnşaat Alanı (A)	49,460.35
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler) (B)	14,838.11
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Alanlar (C)	9,892.07
Satılabilir İnşaat Alanı (A+C)	59,352.42
Toplam İnşaat Alanı (A+B+C)	74,190.53

- Konut inşaat maliyetinin yüklenici karı dahil olacağı varsayılmıştır.
- Konut birim fiyatlarının ortalama 4.000 TL/m² olacağı kabul edilmiştir.
- İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2018 yılında sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konutlarda satışların 2016 yılında %40, 2017 yılında %40, 2018 yılında ise %20 tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	230,804,018
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	108,566,159
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	122,237,859

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu projelendirilmiş arsa değeri, 122.237.859 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı ekonomiye dayalı olması ve bir takım varsayımlara dayalı olmasından dolayı parselin değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değeri olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri 90.117.834,-TL takdir ve hesap edilmiştir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi'nde konumlu rapor içeriğinde detayları 12341 ada 68 parsel, 12624 ada 1, 2 ve 3 parsel, 12626 ada, 1 parsel ve 12627 ada 36 nolu parsellerin değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, yüz ölçümleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç 90.117.834,-TL (Doksanmilyonyüzyonedibinsekizyüzotuzdört Türk Lirası)'dir.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL)	90.117.834,00	29.644.024,00
Parsellerin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (x1,18)	106.339.044,00	34.979.949,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,04 TL kullanılmıştır.
- Halihazırda yargı süreci devam etmekte olan 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 "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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

Saygılarımızla,

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

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durum Yazısı, İmar Plan 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
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri