

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ,
ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ,
2370 ADA 672, 350, 612, 623, 624, 625,
626, 627, 628, 727, 763 VE 638 PARSELLER**

18_400_348

24.01.2019

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	11
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	15
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.2. EKONOMİK VERİLER	16
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	25
5.3. BÖLGE VERİLERİ	28
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	31
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	32
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	32
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	36
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	36
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	37
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	54
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	54
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	54
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	54
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	55
10. RAPOR EKLERİ	56
11. SERTİFİKASYONLAR	71

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 28.12.2018 tarihinde Tuğba AYDIN tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 672, 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 727, 763 ve 638 numaralı parseller için güncel pazar değerinin tespitinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tarafımızca 19.09.2018 tarih 18_400_234 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış olup K.D.V. hariç toplam 94.500-TL/AY Kira Değeri takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Tuğba AYDIN Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K Lisans No: 405825 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem 34660 Üsküdar/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin boş arsa olarak güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup rapora konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış ve yasal durumuna ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 2018_400_348
SÖZLEŞME TARİHİ	: 11.12.2018
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2018
RAPOR TARİHİ	: 24.01.2019
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 672, 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 727, 763 ve 638 numaralı parseller
GAYRİMENKULLERİN SATIŞ DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 160.260.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili Kartal ilçesi Çavuşoğlu Mahallesi'nde bulunan 12 adet parseldir. Değerleme konusu taşınmazlara bölgenin önemli ana ulaşım yollarından olan D-100 Karayolu'nda Kocaeli İstikametinde ilerlerken sırasıyla D-100 Güney yanyolu, Sanayi Caddesi ve Namık Kemal Caddesi'ne döndükten sonra 2370 ada 672 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaza ulaşılmaktadır. Taşınmazın etrafı betonarme duvarla çevrili olup Ayvalı Sokak üzerinden giriş sağlanabilmektedir. 2370 Ada 623, 624, 625, 626, 627, 628 ve 350 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 2370 Ada 612 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmaz da betonarme duvarın içerisinde kalmakta olup, mevcutta ulaşım 2370 Ada 672 Parsel üzerinden sağlanabilmektedir. 2370 Ada 638 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz, 2370 Ada 672 parsel numaralı taşınmazın güneyinde konumlu olup, Namık Kemal Caddesine cephelidir ve ulaşım bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. 2370 Ada 727 ve 763 parsel numaralı "Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Bina" nitelikli taşınmazlar da 2370 ada 672 parsel numaralı taşınmazın kuzeybatısında Seddülbahir Caddesi üzerinde konumlu olup ulaşım bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar yaklaşık olarak D-100 Karayolu'na 1.70 km, Kartal Belediyesi'ne 1.65 km ve Kartal İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne 0.90 km mesafede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 Ada 672, 612, 350, 623, 624, 625, 626, 627, 628 parsellerin etrafı betonarme duvarla çevrilidir. 2370 ada 623, 624, 625, 626, 627, 628 parseller ile 2370 ada 672 parsel arasında kadastral yol bulunmakta olup, mevcutta etrafı duvarlarla çevrili şekilde bütünüyle tek parsel şeklinde kullanıma sahiptirler. Bu parseller geometrik olarak amorf bir yapıya sahip olup, topoğrafya olarak engebeli bir arazi yapısına sahiptirler. Zeminin bir kısmı beton bir kısmı ise topraktır. Alan üzerinde tek tük ağaçlar, sundurmalar ve eski yapıların kalıntıları mevcuttur.

2370 ada 638 parsel numaralı taşınmazın etrafı betonarme duvarla çevrili olup, Namık Kemal Caddesi üzerinden sağlanan giriş kısmı ise sürgülü kapıdır. Konu taşınmaz geometrik olarak ince uzun amorf bir şekle sahiptir. Topoğrafyası oldukça engebeli bir yapıya sahip olup, zemini ise çalılıktır.

2370 ada 727 ve 763 parsel numaralı taşınmazların etrafı betonarme duvarla çevrili olup, Seddülbahir Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. 727 parsel üzerinde 302,57 m² taban oturumlu 3 katlı 12 daireli bina, 763 parsel üzerinde 258,09 m² taban oturumlu 3 katlı 12 daireli bina ve 43,67 m² ile 91,22 m² taban oturumlu ardiye alanları mevcuttur. (Yapıların taban oturum alanları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Online Parsel Sorgulama Uygulaması üzerinden alınmıştır) Parsellerin geometrik şekilleri yamuktur. Topoğrafya olarak düz bir arazi yapısına sahiptirler. Zeminin bir kısmı beton bir kısmı topraktır. Bahçeleri içerisinde seyrek olarak ağaçlar mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede eski sanayi yapıları bulunmaktadır. Vasfını yitirmiş sanayi yapıları, üzerindeki yapıları yıkılmış veya çok eskimiş olan boş arsalar mevcuttur. İşletmelerin genellikle depolama amaçlı kullanımlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Bölgede yeni yapılmış 8-10 katlı konut stoğu da bulunmaktadır.



KONUM KROKİSİ

Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Yaklaşık Mesafe (km.)
D-100 Karayolu	1.70
Kartal Belediyesi	1.65
Kartal İlçe Emniyet Müdürlüğü	0.90

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa proje hakkında detaylı bilgi Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait bilgiler aşağıda verilmiştir.

2370 Ada 672 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Namık Kemal Caddesi üzerinde yer alan boş arsa. Taşınmaz topografik olarak engebeli arazi yapısına sahip olup amorf bir şekle sahiptir. Taşınmaz 39.263,61 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde sundurma yapılar mevcut olup, parselin etrafı betonarme duvarlar ile çevrilidir. Parsel girişi Ayvalı Sokak üzerinden gerçekleşmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır. Müşteriden elde edilen bilgiler doğrultusunda parselin özel bir işletme tarafından otopark olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

2370 Ada 350 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Namık Kemal Caddesi üzerinde yer alan boş arsa. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup üçgen bir şekle sahiptir. Taşınmaz 322,68 m² yüzölçümlü olup 2370 Ada 672 Parsel numaralı taşınmaza komşudur. 2370 Ada 672 Parselin etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalmakta olup zemin beton ve toprak ile kaplıdır. Parselin üzerinde büyük ağaçlar görülmüştür.

2370 Ada 612 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Namık Kemal Caddesi üzerinde yer alan 2370 Ada 672 Parsel numaralı taşınmaza komşu boş tarla nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup amorf bir şekle sahiptir. Taşınmaz 2.180,00 m² yüzölçümlü olup 2370 Ada 672 Parsel numaralı taşınmazın etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalmakta olup, ulaşım yalnızca 2370 Ada 672 Parsel içerisinden sağlanabilmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 623 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Sinem Çıkmazı Sokağa yakın konumlu boş arsa. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup kare şekline sahiptir. Taşınmaz 428,00 m² yüzölçümlü olup, 2370 Ada 672 Parselin etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalmaktadır. Ulaşım yalnızca 2370 Ada 672 Parsel içerisinden sağlanabilmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 624 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 672 Parselin etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalan boş arsa. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup kare şekline sahiptir. Taşınmaz 441,00 m² yüzölçümlü olup, ulaşım yalnızca 2370 Ada 672 Parsel içerisinden sağlanabilmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 625 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 672 Parselin etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalan boş arsa. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup kare şekline sahiptir. Taşınmaz 441,00 m² yüzölçümlü olup, ulaşım yalnızca 2370 Ada 672 Parsel içerisinden sağlanabilmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 626 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 672 Parselin etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalan boş arsa. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup kare şekline sahiptir. Taşınmaz 446,00 m² yüzölçümlü olup, ulaşım yalnızca 2370 Ada 672 Parsel içerisinden sağlanabilmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 627 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 672 Parselin etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalan boş arsa. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup kare şekline sahiptir. Taşınmaz 449,00 m² yüzölçümlü olup, ulaşım yalnızca 2370 Ada 672 Parsel içerisinden sağlanabilmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 628 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 672 Parselin etrafında dönen betonarme duvarın içerisinde kalan boş arsadır. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup kare şekline sahiptir. Taşınmaz 449,00 m² yüzölçümlü olup, ulaşım yalnızca 2370 Ada 672 Parsel içerisinden sağlanabilmektedir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 727 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Seddülbahir Caddesi üzerinde yer alan No:20 kapı numaralı "Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup geometrik olarak yamuk bir şekle sahiptir. Taşınmaz 2.290,00 m² yüzölçümlü olup üzerinde 302,57 m² taban oturumuna sahip bina bulunmaktadır. Taşınmaz Seddülbahir Caddesine cepheli olmakla birlikte Günay Sokağa da cephelidir. Etrafı betonarme duvarla çevrili olup taşınmaza giriş Seddülbahir Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 763 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Seddülbahir Caddesi üzerinde yer alan No:22 kapı numaralı "Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz topografik olarak düz arazi yapısına sahip olup geometrik olarak yamuk bir şekle sahiptir. Taşınmaz 1.979,19 m² yüzölçümlü olup üzerinde 258,09 m² taban oturumlu bina ile 43,67 m² ve 91,22 m² taban oturumuna sahip ardiye yapıları bulunmaktadır. Taşınmaz Seddülbahir Caddesine cepheli olmakla birlikte ulaşım da bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Etrafı betonarme duvarlarla çevrilidir. Zemin beton ve toprak ile kaplıdır.

2370 Ada 638 Parsel: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Namık Kemal Caddesi üzerinde yer alan boş arsadır. Taşınmaz topografik olarak engebeli bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Taşınmaz 20.981,64 m² yüzölçümlüdür. Taşınmazın etrafı betonarme duvarla çevrili olup ulaşım da Namık Kemal Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Zemin çalılıklar ile kaplıdır.

SAHA FOTOĞRAFLARI







Yapı Alanları

Müşteri talebi doğrultusunda konu parsellerin üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış olup, gayrimenkullere boş arsa satış değeri takdir edilmiştir.

4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 672, 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 727, 763 ve 638 numaralı parseller olup konu taşınmazlara ait ayrıntılı incelemeler alt başlıklarda verilmiştir.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ								
İLİ	:	İSTANBUL						
İLÇESİ	:	KARTAL						
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	ÇAVUŞOĞLU						
MEVKİİ	:	MEŞELİ AYAZMA						
PAFTA NO	:							
ADA NO	:	2370						
PARSEL NO	:	350	612	623	624	625	626	627
YÜZÖLÇÜMÜ	:	322,68 m ²	2180,00 m ²	428,00 m ²	441,00 m ²	441,00 m ²	446,00 m ²	449,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA	TARLA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAYFA NUMARASI	:	5/451	23/2244	24/2309	24/2310	24/2311	24/2312	24/2313

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ						
İLİ	:	İSTANBUL				
İLÇESİ	:	KARTAL				
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	ÇAVUŞOĞLU				
MEVKİİ	:	MEŞELİ AYAZMA				
PAFTA NO	:					
ADA NO	:	2370				
PARSEL NO	:	628	638	672	727	763
YÜZÖLÇÜMÜ	:	449,00 m ²	20981,64 m ²	39263,61 m ²	2290,00 m ²	1979,19 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA	ÜÇ KATLI ON İKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN	ÜÇ KATLI ON İKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN
CİLT/SAYFA NUMARASI	:	24/2314	25/2413	27/2643	24/2301	56/5481

**Değerlemeye konu taşınmazların hepsi 11.06.2015 tarih ve 14180 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden "TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 1/1" adına tescil edilmiştir.*

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 07.01.2019 tarihi itibarı ile temin edilen TAKBİS belgeleri üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (19/03/2013 tarih ve 5415 yevmiye numarasıyla) **(Tamamı üzerinde)**
- 398 Parsel diğer parsellerle bu parsel beyninde müşterektir. **(2370 Ada 727 Parsel üzerinde)**
- 398 Parsel 1872 ila 1893 sahifelerdeki parseller beyanında müşterektir. (19/09/1961 tarih ve 3155 yevmiye

numarası ile) **(2370 Ada 763 Parsel üzerinde)**

Şerhler Hanesinde

-Mecurdur. (10.08.1930 tarihli) ** **(2370 Ada 638 Parsel üzerinde)**

-Kontrat tescilli (08/01/1946 tarih ve Y.16) ** **(2370 Ada 638 Parsel üzerinde)**

-İST. ELKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD. lehine 15 yıl müddetle kira mukavelesi (18/03/1966 tarih ve Y.1396) ****(2370 Ada 638 Parsel üzerinde)**

-İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ (27/09/1971 TARİH ve YEV: 10458) ****(2370 Ada 672 Parsel üzerinde)**

**Konu taşınmazların tapu sicil müdürlüğündeki dosyasında 08.01.1946 tarih ve 16 yevmiye numarası ile İ.E.T.T İşletmesi Umum Müdürlüğü lehine 15 sene müddetle kira kontratı görülmüş olup konu beyanların bu belgeye istinaden konulduğu anlaşılmıştır. Belgenin geçerlilik süresi tamamlandığından ve kiralamaya ilişkin yeni bir kontrat görülmediğinden geçerliliğini yitirdiği ve değerlendirme çalışmasına etkisinin bulunmadığına kanaat edilmiştir.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu parseller 28.09.2015-12.07.2018 tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında 763 ve 727 parseller S-10 bölgesinde; 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 350 parseller ise S-9 bölgesinde kalmakta olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının çalışıldığı bilgisi alınmıştır. Konu parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında fonksiyon bilgileri aşağıda verilmiştir.

- 612 no'lu parsel; kısmen TİCTK-1 alanı, kısmen Park alanında, kısmen 26 m'lik yol alanında,
- 350 no'lu parsel; TİCTK-1 alanında,
- 623 no'lu Parsel; kısmen Park alanı, kısmen 15 m'lik yol alanında,
- 624 no'lu parsel; kısmen Park alanı, kısmen 15 m'lik yol alanında,
- 625 no'lu parsel; park alanında,
- 626 no'lu parsel; kısmen eğitim alanı, kısmen park alanında,
- 627 no'lu parsel; kısmen eğitim alanı, kısmen 15 m'lik yol alanı, kısmen park alanında,
- 628 no'lu parsel; park alanında,
- 638 no'lu parsel; kısmen TİCTK-1 alanı, kısmen Park alanı, kısmen 26 m'lik yol alanında,
- 672 no'lu parsel; kısmen TİCTK-1 alanı, kısmen Park alanı, kısmen 15 m'lik yol alanı, kısmen 26 m'lik yol alanı, kısmen eğitim alanında,
- 727 no'lu parsel; kısmen TİCTK-1 alanı, kısmen 15 m'lik yol alanında,
- 763 no'lu parsel; kısmen TİCTK-1 alanı, kısmen 15 m'lik yol alanında kalmaktadır.

TİCTK-1:

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
- Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %40'ını aşamaz.
- Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 (İkibinbeşyüz) m²'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (Onbin) m²'dir.
- Bu alanlarda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenen kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınacaktır.

Özel Hükümler:

- Nazım İmar Planı'nda belirlenen Alt Bölgeler (S1, S2, S3, ...S12 S13 rumuzlu) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan etapları ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir. Alt bölge sınırları içerisinde uygulamalar etaplar halinde yapılabilecektir. Alt bölgeler arasındaki ve alt bölgeler içindeki 18. Madde uygulama etapları arasındaki DOP+KOP alanları farkı %5'i aşamaz.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sıfahi bilgiler aşağıda verilmiştir.

- 13.07.2017 tarihli ve 1161 sayılı İBB meclis kararı ile Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1) için yapılaşma koşullarında Taks ve Emsal değerleri belirlenmiş iken bu yapılaşma koşulları iptal edilerek 12.07.2018 tarihli ve 1182 sayılı İBB meclis kararı ile yoğunluk verilmiştir. İlgili birimle yapılan görüşmelerde yoğunluk hesabı ile hesaplanacak emsal değerinin 13.07.2017 tarihli ve 1161 sayılı İBB meclis kararı ile belirlenen emsal değeri ile örtüşebileceği belirtilmiştir. Güncel plan notlarında belirtilen yoğunluk (500-550 ki/ha) ve kişi başına düşen inşaat alan (35 m²) verileri dikkate alınarak yapılan Yaklaşık Emsal hesabının da eski plan notlarında belirtilen Emsal değerlerine yakın hesaplandığı görülmüş olup rapor kapsamında yapılan hesaplamalarda eski plan notlarında belirtilen emsal verileri dikkate alınmıştır.

12.07.2018 tarihli ve 1182 sayılı İBB meclis Kararı'na Göre Yaklaşık Emsal Hesabı						Eski Meclis Kararında Verilen Emsal ve Taks Değerleri	
FONKSİYON	Yoğunluk				*Yaklaşık Hesaplanan Emsal	Emsal	Taks
	Kişi	M ²	Ki/m ² (Yoğunluk)	İnşaat Hakkı/ Ki			
TİCTK-1 (Konut Fonksiyonu İçermesi Durumunda)	500	10.000	0,05	35	1,75	1,80	0,40
Ticaret- Turizm veya Ticaret+Turizm (Konut Fonksiyonu Yapılmaması Durumu)	550	10.000	0,06	35	1,93	2,00	0,40

* Güncel plan notlarına göre yaklaşık emsal hesabı " $=kişi/ha * kişi başına düşen inşaat hakkı$ " formülü ile yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

- DOP kesinti oranının kök parsel alanı üzerinden maksimum %40 olabileceği bilgisi alınmıştır. Kartal Belediyesi Harita Birimi ile yapılan görüşmelerde konu parsellerin kök parsel alanları sıfahi olarak temin edilmiş olup tapu yüzölçümü, kök parsel yüzölçümü ve uygulama kapsamında %40 kesinti yapılması durumunda hesaplanan yaklaşık net parsel yüzölçüm bilgileri tabloda verilmiştir.

Sıra No	Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü, m ²	Kök Parsel Yüzölçümü, m ²	%40 Kesinti Sonrası Yüzölçümü, m ²
1	2370	672	39.264	39.812	23.887
2	2370	350	323	323	194
3	2370	612	2.180	2.180	1.308
4	2370	623	428	507	304
5	2370	624	441	522	313
6	2370	625	441	522	313
7	2370	626	446	528	317
8	2370	627	449	532	319
9	2370	628	449	532	319
10	2370	727	2.290	2.290	1.374
11	2370	763	1.979	2.019	1.211
12	2370	638	20.982	20.982	12.589
Toplam			69.671	70.748	42.449

- Rapora konu parsellerin tamamı "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş." adına kayıtlı olup, öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konu parsellerin tek bir proje alanı olarak toplulaştırıldığı belirtilmiştir. Rapor kapsamında yapılan hesaplamalar bu beyan dikkate alınarak yapılmıştır. Öneri planının onay prosedürleri devam ettiği için tarafımıza gösterilmemiştir.

4.3.4. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Müşteri talebi doğrultusunda konu parseller üzerinde yer alan yapılar dikkate alınmamış olup yasal izin incelemeleri yapılmamıştır. Konu parseller üzerinde uygulama imar planlarının onaylanması akabinde yeni inşaat yapılması durumunda 29.01.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkındaki Kanun'a tabi tutulacaktır.

4.3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaatına Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik boş arsa satış değeri takdir edilmiş olup resmi kurum incelemeleri yapılmamış ve parseller üzerindeki mevcut yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.3.6. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerlemeye konu taşınmazların son üç yıllık süre içerisinde mülkiyet hakkına yönelik bir değişiklik yapılmamıştır. Taşınmazlar 1/5000 ölçekli plan kapsamında "Ticaret+Konut+Turizm" alanında kalmakta olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlık aşamasındadır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

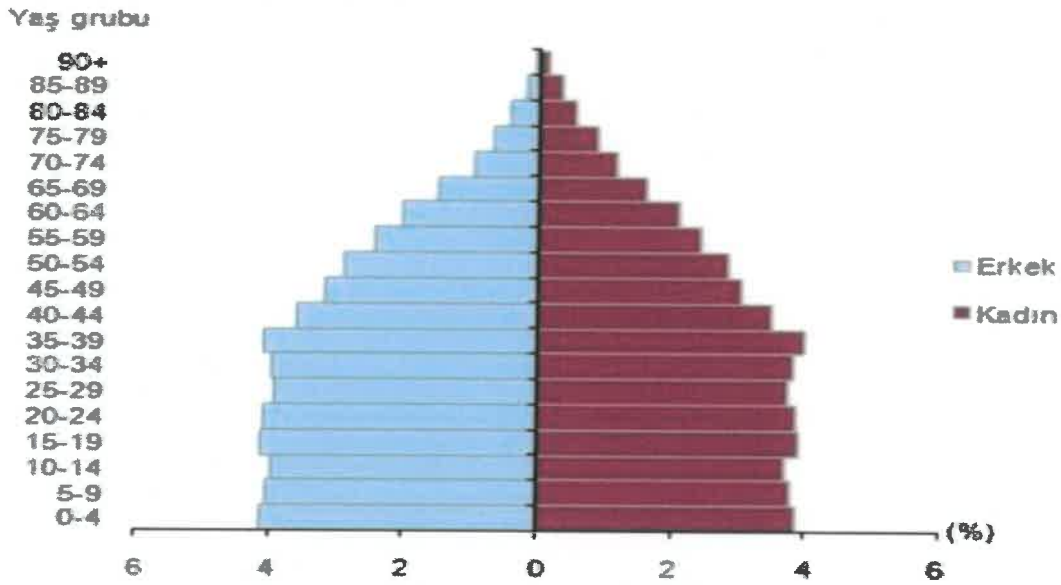
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995.654 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.535.135 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (40.275.390 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak gerçekleşmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.29.231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.445.026 kişi ile Ankara, 4.279.677 kişi ile İzmir, 2.936.803 kişi ile Bursa ve 2.364.396 kişi ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80.417 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2017 yılında, bir önceki yıllara göre %1,2 arttı. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,6'ya gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,5'e yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli, 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2017 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel iktisadi büyüme görünümü olumlu seyrini korusa da ülkelerarası ayrışmalar belirginleşmiş; iktisadi büyümeye yönelik aşağı yönlü riskler bir önceki Rapor dönemine kıyasla artmıştır. ABD’de iktisadi faaliyetteki ivmelenme, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle sürmekte, korumacı ticaret önlemleri beklentiler açısından aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Diğer yandan Euro Bölgesi öncü göstergeleri, iktisadi büyümede ivme kaybına işaret etmektedir. Yüksek küresel borçluluk, ABD’de başlayan dış ticarete korumacı eğilimlerin yaygınlaşması ihtimali, finansal koşullarda sıkışmanın devam etmesi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybı ve jeopolitik gelişmeler ile ülkelere özgü riskler, küresel ekonomik büyüme görünümünün yanında finansal istikrara ilişkin de başlıca risk unsurlarıdır. Küresel finansal istikrarın sürdürülmesinde finansal düzenleme reformlarının zamanında tamamlanması, tutarlı bir şekilde uygulanması ve etkilerinin tespit edilmesi hususları önemini korumaktadır. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından dünya ekonomisi için 2018 büyüme tahmini %3,7 iken; 2019’a ilişkin büyüme tahminini 0,2 puan düşürerek %3,5 olarak açıklamıştır. OECD dünya ekonomisinin “Büyümede yavaşlamaya” hazır göründüğünü belirterek, küresel büyümenin gelecek yıl yüzde 3,5’e gerileyeceği tahmininde bulunmuştur. (OECD 2. 2018 Küresel Görünüm Raporu) Kuruluş, Dünya ekonomisi için 2020 büyüme tahminini de 3,5 olarak açıklamıştır.

Euro Bölgesi, Japonya, Çin ve Hindistan’a yönelik tahminlerin aşağı yönlü revize edildiği belirtilen raporda, ABD ekonomisi için bu yıl yüzde 2,9 ve gelecek yıl için yüzde 2,7 büyüme tahmininde değişikliğe gidilmemiştir. OECD, G20’ye ilişkin büyüme tahminini aşağı çekerken, bu yıl yüzde 3,8 gelecek yıl ise yüzde 3,7 oranında büyüme öngörüsünde bulunmuştur. Raporda, politika yapıcılarına uluslararası diyalog ve kurumlarda güven ortamını yeniden sağlama çağrısı yapılarak, küresel ticaret ihtilaflarına ilişkin G20 seviyesinde somut adımlar atılması da istenmiştir.

Çin ekonomisinde sert bir yavaşlama öngörülmekte olup diğer ekonomilerin olumsuz etkileneceği belirtilmiştir. Küresel ticaretteki gerilimlerin şirketler için belirsizliği artırarak yatırımların ve küresel değer zinciri üzerinde riskleri artırdığı, özellikle Avrupa ve Ortadoğu’da politik ve jeopolitik belirsizliklerden dolayı risk birikimlerinin küresel ekonomide beklenen inişlerden daha sert inişlere neden olabileceği öngörülmüştür. Bu birikimlerden birincisi, ticaret gerilimlerinin daha da artması küresel ticarete ve küresel büyümeye zarar verebileceği; Şirketlerin planları ve yatırımları için daha fazla belirsizlik oluşturabileceği belirtilmiştir. İkincisi; finansal sıkılaştırma gelişmekte olan piyasa ekonomilerinden sermaye çıkışlarını hızlandırabileceği, üçüncüsü ise Çin ekonomisinde sert yavaşlamanın gelişmekte olan piyasa ekonomilerini vurabileceğidir. Eğer Çin’deki talep şoku küresel hisse senedi fiyatlarında ve daha yüksek küresel risk priminde önemli bir düşüşe yol açarsa bu gelişmiş ekonomileri de olumsuz etkileyebilecektir.

Tablo. 2 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

Real GDP growth revised down						
Year-on-year, %. Arrows for 2018 and 2019 indicate the direction of revisions since September 2018.*						
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
World	3.7	3.5	3.5			
G-20	3.8	3.7	3.7			
Australia	3.1	2.9	2.6			
Canada	2.1	2.2	1.9			
Euro area	1.9	1.8	1.6			
Germany	1.6	1.6	1.4			
France	1.6	1.6	1.5			
Italy	1.0	0.9	0.9			
Japan	0.9	1.0	0.7			
Korea	2.7	2.8	2.9			
United Kingdom	1.3	1.4	1.1			
United States	2.9	2.7	2.1			
Argentina	-2.8	-1.9	2.3			
Brazil	1.2	2.1	2.4			
China	6.6	6.3	6.0			
India ¹	7.5	7.3	7.4			
Indonesia	5.2	5.2	5.1			
Mexico	2.2	2.5	2.8			
Russia	1.6	1.5	1.8			
Saudi Arabia	1.7	2.6	2.6			
South Africa	0.7	1.7	1.8			
Turkey	3.3	-0.4	2.7			

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Ekim ayı 2018 güncellemesine göre; IMF, küresel ekonomiye yönelik beklentilerini aşağı çekti. ABD ekonomisine ilişkin 2019 büyüme beklentisini düşüren IMF, Türkiye'nin de büyüme beklentilerini revize etti. Uluslararası Para Fonu (IMF), "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"nun (DEG) Ekim 2018 sayısını "İstikrarlı Büyüme Sınayan Zorluklar" başlığıyla yayımladı. Raporda, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerinin, yükselen riskler nedeniyle yüzde 3,9'dan yüzde 3,7'ye indirildiği bildirildi. Küresel büyümeye yönelik negatif revizyona bazı Avrupa ülkelerinin yanı sıra yükselen piyasa ekonomilerine yönelik büyüme tahminlerinin aşağı çekilmesi neden oldu. ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahmini yüzde 2,9'da sabit bırakıldığı DEG raporunda, 2019 beklentisi ise Çin'le sürdürülen "ticaret savaşı" nedeniyle yüzde 2,7'den yüzde 2,5'e düşürüldü.

Raporda, "ABD ekonomisinin tam istihdamı aştığı" ve "ülkede enflasyonun ani şekilde artmasının finansal piyasalar için risk oluşturduğu" değerlendirmelerine yer verilmesi de dikkati çekti. Avro Bölgesi'nde ise Almanya ve Fransa'ya yönelik beklentilerde yapılan değişiklikler göze çarptı. IMF, raporunda Almanya'nın bu sene ve gelecek yıl yüzde 1,9 büyümesinin beklediğini bildirdi. Bu rakamlar, temmuz ayında güncellenen raporda 2018 için yüzde 2,2 ve 2019 için yüzde 2,1 seviyesindeydi. Fransa'nın büyüme beklentileri ise bu yıl için yüzde 1,8'den yüzde 1,6'ya ve gelecek sene için yüzde 1,7'den yüzde 1,6'ya çekildi. İspanya'ya yönelik 2018 büyüme beklentisi yüzde 2,8'den yüzde 2,7'ye indirilirken, gelecek yılki büyüme tahmini yüzde 2,2'de sabit tutuldu. Son günlerde bütçe tartışmaları gündeme gelen İtalya'ya yönelik büyüme beklentileri ise değiştirilmedi. IMF, İtalya'nın bu yıl yüzde 1,2 ve gelecek sene yüzde 1,0 büyüyeceğini öngörmeye devam etti. Benzer şekilde, İngiltere'nin bu yılki büyüme tahmini yüzde 1,4 ve gelecek seneye yönelik büyüme beklentisi yüzde 1,5'te bırakıldı. Kuruluş, Japonya'ya yönelik 2018 büyüme beklentisini 0,1 puan artırarak yüzde 1,1'e çıkarırken, 2019 beklentisini yüzde 0,9 ile bir önceki rapordaki seviyesinde tuttu. Bu revizyonlar, gelişmiş ülkelere yönelik 2019 büyüme beklentisinin yüzde 2,2'den yüzde 2,1'e indirilmesine neden oldu. IMF'nin söz konusu ülke grubuna ilişkin 2018 büyüme tahmini ise yüzde 2,4'te sabit kaldı. Raporda, IMF'nin yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2018-2019 büyüme beklentileri yüzde 4,7'ye indirildi. Bu rakamlar, temmuz ayında yayımlanan bir önceki DEG'de 2018 için yüzde 4,9 ve 2019 için yüzde 5,1 olarak belirlenmişti. Bu grup içinde Brezilya, Meksika, Arjantin ve Güney Afrika'nın hem 2018 hem 2019 büyüme beklentileri aşağı çekildi. Buna göre, IMF Brezilya'nın büyüme tahminini bu yıl için 0,4 puan azaltarak yüzde 1,4'e ve gelecek sene için 0,1 puan düşürerek yüzde 2,4'e revize etti. Meksika'nın yeni büyüme tahminleri de yüzde 2,2 ve 2,5 olarak açıklandı. Bu rakamlar, bir önceki raporda yüzde 2,3 ve yüzde 2,7 seviyesindeydi. IMF, kısa süre önce stand-by anlaşması imzaladığı Arjantin'in bu yıl yüzde 2,6 ve gelecek yıl yüzde 1,6 daralacağı öngörüsünde bulundu. Arjantin'e yönelik büyüme beklentileri temmuzda sırasıyla yüzde 0,4 ve yüzde 1,5 olarak açıklanmıştı. Güney Afrika

ekonomisine ilişkin büyüme beklentileri ise bu yıl için yüzde 0,8 ve gelecek yıl için yüzde yüzde 1,4'e değiştirildi. Söz konusu oranlar, 3 ay önce güncellenen DEG'de sırasıyla yüzde 1,5 ve 1,7 olarak belirtilmişti. IMF ekonomistleri, ayrıca Çin'in 2019 büyüme beklentisini, ABD'nin tarifeleri nedeniyle yüzde 6,4'ten yüzde 6,2'ye çekti. Ülkeye yönelik bu yılki büyüme beklentisi ise yüzde 6,6 olarak teyit edildi. Rusya'ya ilişkin büyüme tahminleri, bu yıl için yüzde 1,7'de sabit bırakılırken, gelecek sene için yüzde 1,5'ten yüzde 1,8'e yükseltildi.

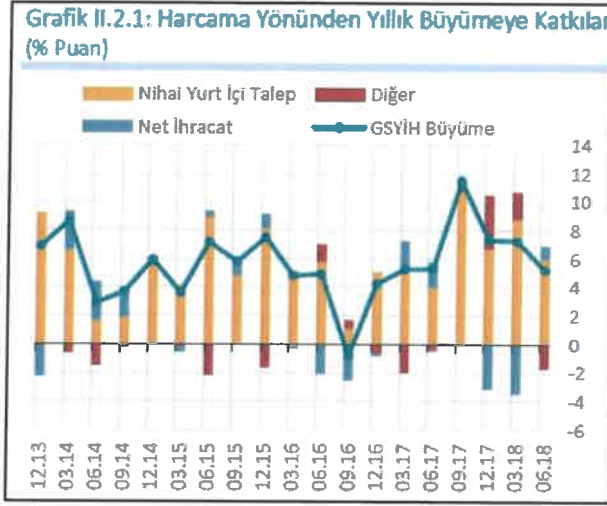
İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler Ocak 2019 raporunda;

- Fed, yılın son toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda 25 baz puan yükseltti. Fed üyelerinin 2019 yılı için daha önce üç olan faiz artırım öngörüsü sayısı ikiye geriledi.
- Küresel ekonomik aktivitenin ivme kaybettiğine yönelik göstergeler risk algısını olumsuz yönde etkiliyor.
- Brexit anlaşma metninin İngiltere Parlamentosu'nda Ocak ayında oylanması bekleniyor. Ancak gerek AB gerekse İngiltere Hükümetinin açıklamaları "anlaşmasız" çıkış ihtimalinin sürdüğüne işaret ediyor.
- Kasım ayı boyunca gündemde yer alan İtalya ve AB arasındaki bütçe gerilimi İtalya'nın AB'ye sunduğu yeni bütçenin kabul edilmesiyle sona erdi.
- Aralık ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen ECB (European Central Bank-Avrupa Merkez Bankası), daha önce ilan ettiği üzere varlık alım programını 2019'a geçerken sonlandırdı. ECB, Euro Alanı ekonomisine yönelik büyüme beklentilerini aşağı çekti.
- Çin ekonomisindeki yavaşlama paralelinde hükümetin ekonomik aktiviteye destek olacak politikalarının artması bekleniyor.
- Petrol fiyatlarındaki düşüş OPEC (Petrol İhrac Eden Ülkeler Örgütü) ve OPEC dışı üreticilerin üretim kısıntısı kararına karşın Aralık ayında devam ederken, altın fiyatları yılın son ayını artışla tamamladı.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

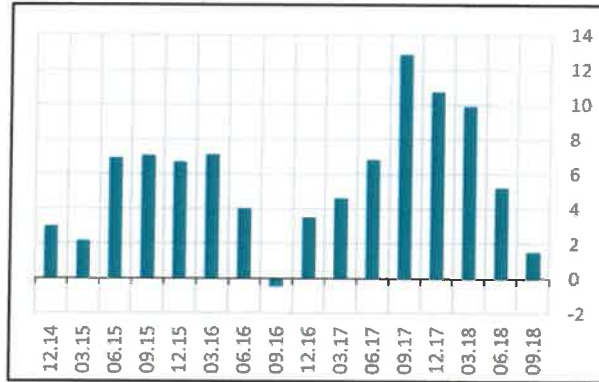
2018 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyet dengelenme eğilimine girmiş, yıllık gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) büyümesinde yurt içi talebin katkısı gerilerken, net ihracatın katkısı artmıştır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin yılın ikinci yansında da devam ettiğine işaret etmektedir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybının yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşma etkili olmuştur. Yurt içi talepteki zayıf görünüme rağmen, fiyatlama davranışlarında görülen bozulma ve Türk lirasında görülen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları fiyat istikrarına yönelik tehdit oluşturmaktadır. Diğer yandan, turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısını sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini sınırlamaktadır. İç ve dış talep arasındaki bu ayrışma ve iktisadi faaliyette yaşanan dengelenme süreciyle cari dengede öngörülenden daha hızlı bir iyileşme izlenmektedir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde dengelenme gözlenmiş; yıllık GSYİH büyümesinde nihai yurt içi talebin katkısı gerilerken net ihracatın katkısı artmıştır. 2017 yılında yüzde 7,4 seviyesinde güçlü bir yükseliş kaydeden yıllık reel GSYİH büyümesi, 2018 yılı ikinci çeyreği itibarıyla yüzde 5,2'ye gerilemiştir. Harcama yönünden yıllık büyümeye katkılara bakıldığında, 2017 yılında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi olan nihai yurt içi talebin katkısının 2018 yılının ikinci çeyreğinde gerilemeye başladığı görülmektedir.

Tablo. 3 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 06.18)

Aynı dönemde, 2017 yılında net altın ithalatına bağlı olarak artan "diğer" kaleminin büyümeye katkısında aşağı yönlü düzelme yaşanmıştır. 2018 yılı ikinci çeyrekte, reel kurdaki düşüş ve yurt içi talepteki yavaşlamanın etkisiyle net ihracat yıllık büyümeye bir yüzde puan katkı yapmıştır.

Tablo. 4 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.18)

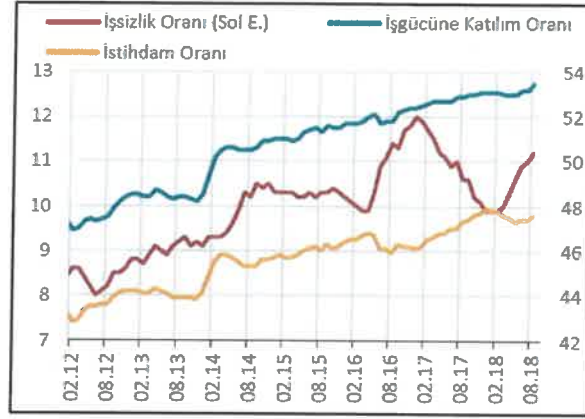
İktisadi faaliyette ikinci çeyrek ile başlayan yavaşlama eğiliminin, Türk lirasındaki hızlı değer kaybının yanında döviz kurlarındaki oynaklığın ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle, iç talepte daha belirgin olmak üzere, üçüncü çeyrekte de devam ettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi büyümesi diğer öncü göstergeler ile uyumlu olarak üçüncü çeyrekte gerilemiştir. Diğer yandan, turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısını sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini kısmen sınırlamaktadır.

İktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybının, işsizlik oranları ve istihdam üzerindeki yansımaları 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren izlenmektedir. 2017 yılı boyunca önemli ölçüde azalan ve yüzde 9,9'a gerileyen mevsimsel etkilerden arındırılmış işsizlik oranı, 2018 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 11,2 oranında gerçekleşmiştir. İşgücüne katılım oranındaki yükseliş eğilimi de işsizlik oranlarını yukarı yönlü etkilemektedir.

Son iki yıldır maliye politikasında gözlenen genişlemeye rağmen, vergi dışı gelirlerdeki artışın katkısıyla bütçe açığı görece düşük seviyelerini korumuştur. 2017 yıl sonunda yüzde 1,5 olan merkezi yönetim bütçe açığının GSYİH'ye oranı 2018 yılı Eylül ayı itibarıyla yüzde 2 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, kamu yatırımlarındaki artış devam ederken, emeklilere verilen ikramiyelerin etkisiyle cari transfer giderleri yükselmiştir.

Bedelli askerlik ve imar affından elde edilen gelirlerin katkısıyla son dönemde vergi dışı gelirlerdeki artış oranının vergi gelirlerine göre daha fazla olduğu görülmektedir.

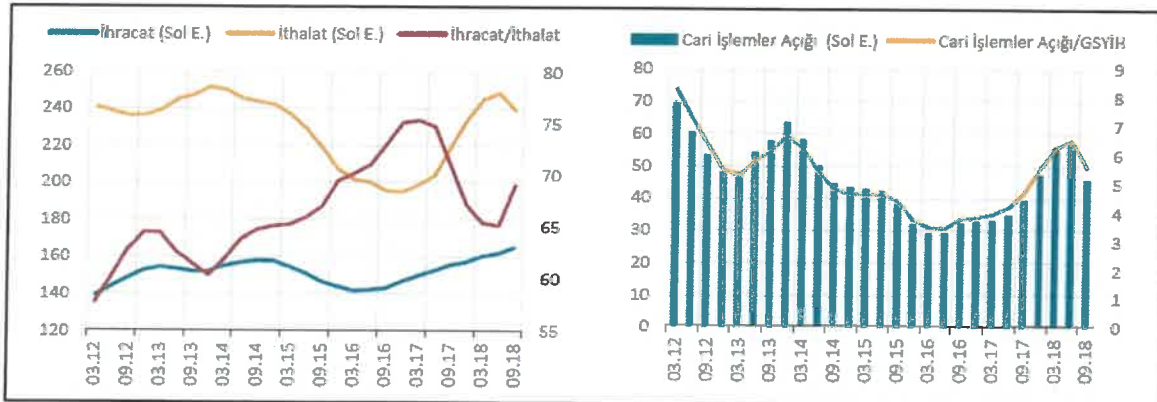
Tablo. 5 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 08.18)

2017 yılında, yurt içi talep kaynaklı büyümenin etkisiyle azalan ihracatın ithalatı karşılama oranı, son dönemde yaşanan dengelenme süreci ile birlikte tekrar artmaya başlamıştır. Uzun dönem eğilimleri gösteren 12 aylık birikimli veriler incelendiğinde, 2018 yılı Eylül ayında gerek manşet gerekse altın ve enerji hariç dış ticaret açığının önemli oranda azalış gösterdiği dikkat çekmektedir. Yakın dönem eğilimlerine bakıldığında, dış ticaret açığının temelde ithalattaki daralma kaynaklı iyileşme kaydettiği, güçlü turizm ve ihracat gelirlerinin de dengelenmede önemli katkısının olduğu izlenmektedir. İthalattaki yavaşlama eğiliminin giderek güçlendiği, işlenmemiş altın ithalatının da gerileyerek tarihsel ortalamasına yakınsadığı gözlenmiştir. Öncü göstergeler, ihracatın 2018 yılı Eylül ayı sonrasında da olumlu performansını devam ettireceğine işaret etmektedir. Diğer yandan, uluslararası ticarete korumacı eğilimlerin görülmesi, ihracat ve dış ticaret üzerinde hem doğrudan hem de alternatif pazarlarda rekabetin artması yoluyla dolaylı olarak aşağı yönlü riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, ihracatçı firmaların verimlilik odaklarını sürdürmeleri, ihracat pazarlarını çeşitlendirmeleri ve pazar paylarını korumaları önem taşımaktadır. ABD tarafından getirilen ek vergilere rağmen yakın dönemde demir-çelik sektörünün güçlü ihracat performansını sürdürülebilmesi bu kapsamda olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Tablo. 6 Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)- Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



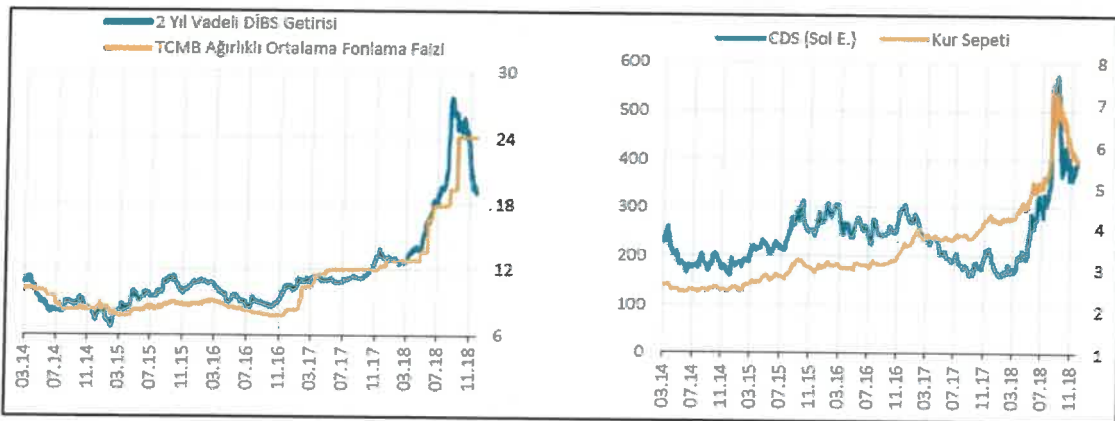
Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.18-09.18)

Yurt dışı talep koşullarının canlı seyri ve reel efektif kurdaki düşüş, mal ihracatının yanı sıra turizm sektörü başta olmak üzere hizmet sektörünü desteklemektedir. Bu kapsamda, dış ticaret açığındaki daralmayla beraber, seyahat ve diğer taşımacılık gelirlerindeki güçlü toparlanma eğilimi de cari dengeye olumlu katkı vermektedir. 2017 yılında, güçlü ithalat talebi ve enerji fiyatlarındaki yükselişle artan cari açık, 2018 yılı ortasında zirve yapmış; Eylül ayı itibarıyla cari açığın GSYİH'ye oranı yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Önümüzdeki dönemde mal ve hizmet ihracatının büyümeye güçlü desteğinin sürmesi ve iç talepteki yavaşlamaya bağlı olarak ithalat talebindeki yavaşlamanın cari dengeyi olumlu etkilemeye devam etmesi beklenmektedir. Cari açık üzerinde dış finansman giderlerindeki yükseliş kaynaklı yukarı yönlü; turizm gelirlerinde beklenenden daha güçlü artış ve iç talepte beklenenden daha zayıf seyir kaynaklı aşağı yönlü riskler bulunmaktadır.

Cari açığın finansman tarafı incelendiğinde, 12 aylık birikimli değişimlere göre son dönemde cari açık ile net sermaye girişleri arasındaki farkın açıldığı görülmektedir.

2018 yılı Ekim ayında yıllık tüketici fiyatları enflasyonu yüzde 25,2 olmuştur. Fiyat artışları alt gruplar geneline yayılmış, yıllık enflasyondaki yükselişin ana sürükleyicisi temel mal, gıda ve enerji grupları olmuştur. Ağustos ayındaki döviz kuru gelişmelerinin yansımaları birçok kalem üzerinde belirgin ölçüde hissedilirken, başta hizmetler grubu olmak üzere döviz kuru geçişkenliği görece düşük olan kalemlerde de yüksek fiyat artışları kaydedilmesi dikkat çekmektedir. Üretici fiyat gelişmeleri özellikle enerji ve ara malları kanalıyla maliyet baskılarının güçlendiğine işaret etmektedir. Bu görünüm altında çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve ana eğilimi sert bir yükseliş göstermiş; Ekim 2018 itibarıyla B ve C endeksleri sırasıyla yüzde 24,4 ve yüzde 24,3 seviyelerine ulaşmıştır. Son dönemde, döviz kuru oynaklığının enflasyon belirsizliğini artırdığı, döviz kurundan tüketici enflasyonuna geçişin güçlendiği, geçmiş enflasyona endeksleme eğiliminin yaygınlaştığı ve fiyatlama davranışlarının önemli ölçüde bozulduğu izlenmiştir. Fiyatlama davranışlarında gözlenen bozulma ve Türk lirasında kaydedilen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları enflasyon beklentilerini ve enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Öte yandan, yurt içi talep koşullarının, para politikasındaki sıkı duruşun ve Yeni Ekonomi Programı kapsamında öngörülen koordineli adımların enflasyona düşüş yönünde destek vermesi beklenmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018).

Tablo. 7 Faiz Gelişmeleri (Yıllık, %) – 5 Yıl Vadeli CDS ve Kur Sepeti

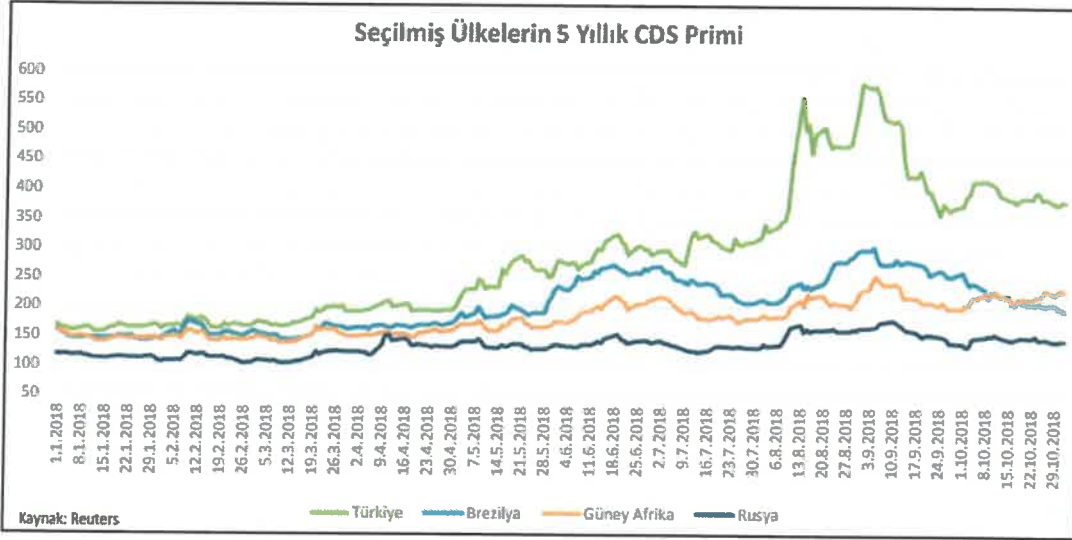


Kaynak: Bloomberg, TCMB (Son Veri: 11.18-11.18)

2018 yılı ikinci çeyreğinden bu yana, özellikle Ağustos ayında, finansal piyasalarda gözlenen yüksek oynaklık ve sağlıksız fiyat oluşumları ile maliyet yönlü baskılar ve bunun ikincil etkileri enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede TCMB, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla para politikasını sıkılaştırmış; politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını Eylül ayında yüzde 24'e yükseltmiştir. Ağustos ayı ortasında iki yıl vadeli

tahvilin getirisi ile TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark açılmış (Grafik II.2.9); kredi temerrüt takası (CDS) primlerinde ve döviz kurlarında da yüksek oranlı artışlar yaşanmıştır (Grafik II.2.10). Yurt dışı finansman koşullarına ilişkin belirsizliklerin azalması, para politikasındaki güçlü sıkılaşma, jeopolitik gelişmelerdeki iyileşme ve koordineli tedbirlerin etkisiyle Eylül ayı ortasından bu yana finansal piyasa göstergelerinde belirgin düzelmeye gözlenmektedir.

Tablo. 8 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)



Kaynak: Mali Piyasalar Dairesi Başkanlığı, Haftalık Finans Raporu, 02.11.2018

5.1.1.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- Zincirlenmiş hacim endeksine göre GSYH yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 ile piyasa beklentilerinin altında büyüdü.

- İşsizlik oranı Eylül döneminde %11,4 düzeyinde gerçekleşti. Mevsimsellikten arındırılmış istihdam göstergelerindeki bozulma devam etti.

- Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim’de yıllık bazda %5,7 geriledi. Aralık ayında 44,2 düzeyinde gerçekleşen imalat PMI (Purchasing Manager Index-Satın Alma Yöneticileri Endeksi) sektörde yavaşlamanın sürdüğüne işaret etti. Kasım ayında konut satışlarının gerilediğine de işaret edildi. (Türkiye genelinde Bir önceki yılın aynı ayına göre %27 oranında azalarak 90 bin civarında gerçekleşmiştir.)

- Ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkileri kendini bütçe verileri üzerinde hissettiriyor. Ocak-Kasım döneminde bütçe gelirleri %20,2 oranında yükselirken, harcamalardaki artış %24 düzeyinde kaydedildi. Böylece, bütçe açığı ilgili dönemde %106’lık artış kaydederek 54,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Faiz dışı fazla da bu

dönemde %39,8 azalarak 17,3 milyar TL oldu.

- Kasım ayında ihracat hacmi yıllık bazda %9,4 artarak 15,5 milyar USD olurken, ithalat hacmi %21,3 oranında düşüşle 16,2 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %89,8 oranında daraldı. Geçici dış ticaret verilerine göre dış ticaret açığı Aralık'ta da %71,1 azaldı.

- Cari işlemler dengesi Ekim ayında 2,8 milyar USD fazla verdi. Dış ticaret dengesinin fazla vermesi ve net turizm gelirlerindeki olumlu seyir bu gelişmede etkili oldu. 12 aylık kümülatif cari açık ise Ekim'de 39,4 milyar USD ile son 14 ayın en düşük seviyesine indi.

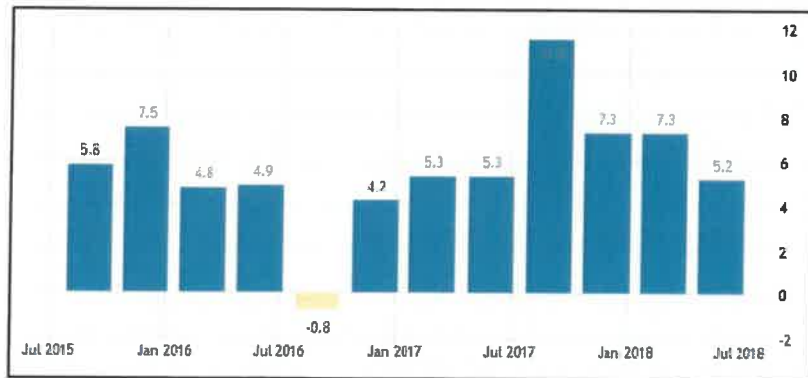
- Tüketici fiyatları Aralık'ta aylık bazda %0,4 ile piyasa beklentilerinden daha hızlı geriledi. Reuters anketine göre piyasa beklentisi tüketici fiyatlarının aylık bazda %0,23 düşeceği yönündeydi. Yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) ise Aralık ayında bir önceki aya kıyasla %2,22 oranında gerileyerek Kasım ayında başlayan hızlı düşüşünü sürdürdü. Ekim ayında gördüğü zirvenin ardından aşağı yönlü bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu Aralık ayında %20,3'e gerileyerek Yeni Ekonomi Programı'ndaki %20,8'lik yılsonu beklentisinden ve TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı %23,5'lik tahmininden daha düşük düzeyde gerçekleşti. Yİ-ÜFE'deki yıllık artış da Aralık ayı itibarıyla %33,64'e geriledi.

- TCMB, 13 Aralık'ta gerçekleştirdiği toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranında değişikliğe gitmeyerek %24'te tuttu. Toplantı sonrası yayımlanan notta, Türkiye ekonomisindeki dengelenme sürecinin belirginleştiğine dikkat çeken TCMB, iç talebin para politikasındaki sıkılaşma nedeniyle yavaşladığını dış talebin ise büyümeyi olumlu yönde etkilediğini belirtti.

Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyüyememesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. 2008 krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüyebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002–2017 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. TÜİK tarafından açıklanan üretim yöntemine göre Gayrisafi Yurt içi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 artmıştır.

Tablo. 9 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)

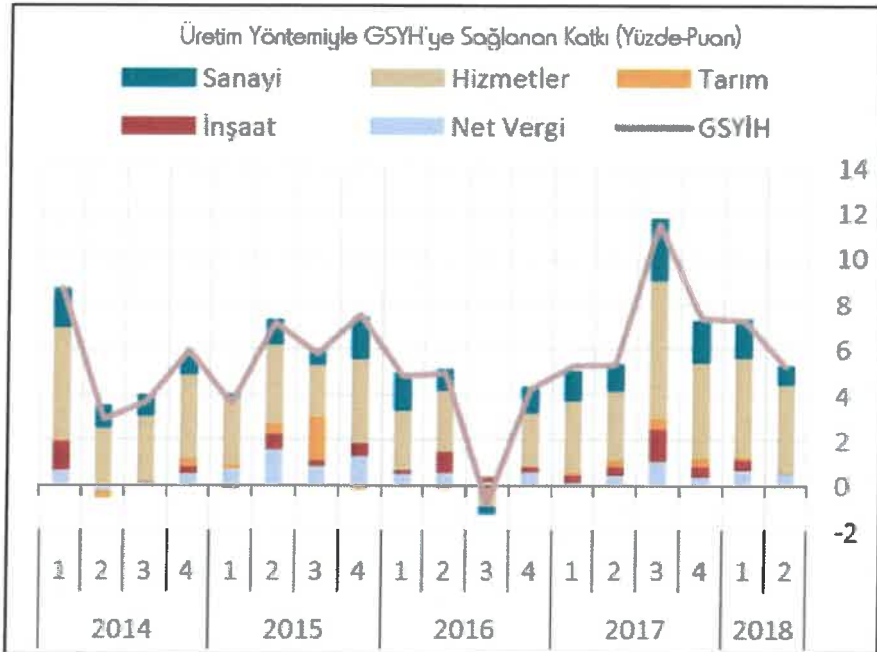


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Aralık 2018

TÜİK, 10 Eylül 2018 tarihinde açıkladığı ikinci çeyrek büyüme gelişmelerinde ise şu noktalar dikkat çekmektedir;

- Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2018 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %20,4 artarak 884 milyar 4 milyon 260 bin TL olmuştur.
- Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1,5 azalırken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %0,8 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %8 artmıştır.
- Mal ve hizmet ihracatı, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %4,5 ithalatı ise %0,3 artmıştır.
- İşgücü ödemelerinin cari Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı döneminde %36,5 iken bu oran 2018 yılının ikinci çeyreğinde %36 olmuştur.

Tablo. 10 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Sağlanan Katkı (Yüzde-Puan)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Aralık 2018

2018'i ikinci çeyrek büyümesi ile ilgili dikkat çeken hususlar aşağıda kısaca ifade edilmiştir.

- Ekonomik aktivitede etkili olması beklenen normalleşme yılın ikinci çeyreği itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başlamış görünmektedir. Zincirlenmiş hacim endeksine göre GSYH bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,2 ile piyasa beklentisiyle uyumlu oranda büyümüştür. İlk çeyrek büyümesi %7,4'ten %7,3'e revize edilirken, yılın ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisi %6,2 genişledi. Bu dönemde büyümenin kompozisyonunda özel tüketim harcamaları ve yatırım harcamaları öne çıkmıştır.

- Yıllık büyümenin takvim etkisinden arındırıldığında %5,5'e yükseldiği görülmektedir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise Türkiye ekonomisi çeyreklik bazda %0,9 ile son 18 ayda en mutedil büyümeyi sağlamıştır.

- Harcamalar yöntemine göre GSYH incelendiğinde yılın ikinci çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye 4,8 puan katkı sağladığı izlenmektedir. Bu katkının 3,8 puanı özel tüketim harcamalarından, 1 puanı kamu harcamalarından kaynaklanmıştır. Hane halkının harcamaları içinde dayanıksız ve yarı dayanıklı tüketim malları öne çıkarken, dayanıklı tüketim malı talebindeki düşüş büyümeyi sınırlanmış görülmektedir.

- Önceki iki çeyrekte enerji fiyatlarındaki ve altın ithalatındaki artışlar net ihracatın büyümeyi önemli ölçüde sınırlandırmasına yol açmıştı. Yılın ikinci çeyreğinde ise net ihracat büyümeye 1 puan ile pozitif katkı sağlamıştır. Bu gelişmede, TL'deki değer kaybının da etkisiyle ihracattaki güçlenmenin yanı sıra ithalattaki ivme kaybı rol oynamıştır.
- Yatırım harcamaları, ilk çeyrekte olduğu gibi özel tüketimin ardından büyümeye en fazla katkı yapan kalemdir. Yılın ilk çeyreğinde büyümeye 2,3 puan katkı yapan yatırım harcamaları ikinci çeyrekte 1,2 puan katkı sağladı. Bu dönemde özellikle makine ve teçhizat yatırımlarındaki ivme kaybı dikkat çekti.
- Üretim yöntemine göre GSYH verileri incelendiğinde tarım dışında tüm ana sektörlerin yılın ikinci çeyreğinde büyümeyi desteklediği görülüyor. GSYH içinde önemli paya sahip olan hizmetlerin büyümeye verdiği katkı yılın ikinci çeyreğinde 3,8 puan olurken, inşaat sektörünün katkısı 0,1 puana indi. Bu dönemde tarım sektörü ise büyümeyi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Tablo. 11 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Değişimi-TL, Mil. (2017–2018)

Yıl	Çeyrek	GSYH Cari Fiyat- Mil.TL	GSYH Cari Fiyat- Mil. USD	GSYH Zincirlenmiş Hacim Endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649,272	175,862	147,5	5,3
	II	734,426	204,867	164	5,3
	III	831,879	235,838	180,4	11,5
	IV	890,960	234,924	186,1	7,3
2018	Yıllık	3,106,537	851,491		7,3
	I	787,974	206,604	158,2	7,3
	II	884,004	204,281	172,5	5,2

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Aralık 2018

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir. İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtdışı olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan (%6,4) olmuştur. İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da büyümektedir. Teknik anlamda daha zorlu bu tip altyapı yatırımlarında da Türk şirketleri pek çok yurtdışı projeyi başarı ile tamamlamıştır.

Uluslararası İnşaat Sektörü Dergisi ENR, müteahhitlerin bir önceki yılda ülkeleri dışındaki faaliyetlerinden elde ettikleri gelirleri esas alarak oluşturduğu 'Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi' listesini yayımlanmıştır. Söz konusu listede Türk müteahhitlik firma sayısı 2015'te 40 iken 2017 yılında bu sayı 46'ya yükselmiştir. Böylelikle Türkiye, 65 firmayla listede birinci sırada yer alan Çin'den sonra dünyada ikinci sıradaki yerini korudu. Üçüncü sırada ise 43 firmayla ABD yer aldı. Küresel ekonomik belirsizlikten en çok etkilenen sektörlerin başında gelen uluslararası inşaat sektöründeki en büyük 250 firmanın pazar büyüklüğü, geçen yıl yüzde 6,4 daralarak, 468 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 47 Uluslararası müteahhitlik pazarı son 3 yılda yüzde 14 gerilerken Türk müteahhitlik firmalarının yurtdışında gösterdiği performans ise arttı. Söz konusu listedeki Türk firmaların toplam pazar payı, 2013'te yüzde 3,8, 2014'te yüzde 4,3, 2015'te yüzde 4,6, 2016'da ise yüzde 5,5 oldu. Türk müteahhitlerin bölgesel gelirlerdeki payı Avrupa'da azalış gösterirken ana pazarlarının tümünde artış kaydetti. Pazar payı Ortadoğu'da yüzde 7,9'dan yüzde 9,1'e, Asya'da yüzde 5,5'den yüzde 7'ye ve Afrika'da ise yüzde 4,7'den 5,1'e yükselmiştir. Buna bağlı olarak, Türk müteahhitlerin yurtdışında üstlenilen yıllık yeni proje tutarı; 2012-2013 yıllarında 30 milyar Dolar bandına oturmuş durumdayken, 2014 yılında 27, 2015 yılında 22 milyar Dolar düzeyine gerilemiş, 2017 yılında 14,8 milyar ABD Dolarına ulaşmıştır. 2017 yılında üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Tanzanya (%17,3) S. Arabistan (%14,1), Rusya (%12,1), BAE (%9,1) ve Kazakistan (%7,4) olmuştur. 2017 yılında Yurtdışı Müteahhitlik hizmeti kapsamında üstlenilen proje sayısı 263 olurken söz konusu projeler 52 ülkede üstlenilmiştir.

İnşaat sektörünün önemli bir kırılımı olan yurtdışı müteahhitlik hizmetleri Türkiye için gerek inşaat malzemeleri sektörü gerekse hizmet ihracı açısından son derece değer taşıyor bir hal almıştır. Proje sayısı itibarı ile belli bir büyüklüğe oturan sektörde en önemli nokta ise proje bedelleri konusunda yakalanan trendin jeopolitik gelişmelerden hem olumlu hem de olumsuz etkilenmesidir.

Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri döviz girdisi, istihdam ve ihracata katkı, teknoloji transferi, makine parkı, dışa açılma anlamında katma değer yaratmıştır. Ödemeler Dengesi Hizmet Kalemleri içindeki sektörün payı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. **(Kaynak: Emlak Konut GYO, Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Aralık-2018)**

Ödemeler Dengesi Hizmet Kalemi-İnşaat Rakamları (Mn ABD Doları)

	2013	2014	2015	2016	2017	2017/Ocak-Ağustos	2018/Ocak-Ağustos
İnşaat Hizmet Geliri	675	1.084	375	512	438	300	150
İnşaat Hizmet Giderleri	0	0	0	0	34	2	175

Kaynak: TÜİK, (son veri 28.11.2018)

Yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinin ülkeye döviz kazandırıcı etkisi olması bakımından da önemlidir. **(Kaynak: Emlak Konut GYO, Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Aralık-2018)**

Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk çeyreğinde büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan %7,9 pay alırken gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahip olmuştur. Sektörün 2018 yılı ikinci çeyreğinde ise birinci çeyrekte gösterdiği benzer bir performans gösterdiği söylenebilir.

Diğer yandan enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; bina inşaatı maliyet endeksi, Nisan 2018' e göre %2,60, Mayıs 2017 dönemi ile Mayıs 2018 arasına göre %21,84 artmıştır. Yine aynı bir yıllık dönem göz önüne alındığında malzeme endeksi %24,98, işçilik endeksi %15,46 yükselmiştir. **(Kaynak: GYODER, Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı Derneği, 2018 2. Çeyrek Raporu)**

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %31 azalışla 59.0 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %23 azalışla 75.0 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. **(Kaynak: <http://blog.reidin.com>)**

Geçtiğimiz çeyrek itibarıyla döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilite, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiştir. Diğer yandan ülkemizde son dönemde yaşanan kur artışı yabancı konut alımında olumlu etki yaratmıştır. 2018 yılında sektörü ilgilendiren diğer bir önemli gelişmede 'imar barışı' yasasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenlemedir. Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'nin üzerinde olduğu bilinmektedir. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül etmektedir. Yapılardaki mevcut aykırılıkların büyük çoğunluğu 1950-2000 yılları arasındaki yapılaşmalardan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır. Başvurular Haziran 2018 de başlamış ve hala devam etmektedir. İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda ipotek veya teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir. **(Kaynak: GYODER, Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı Derneği, 2018 2. Çeyrek Raporu)**

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2019 yılı hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 yılı için daha ılımlı yaklaşmaktadır.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İstanbul İli



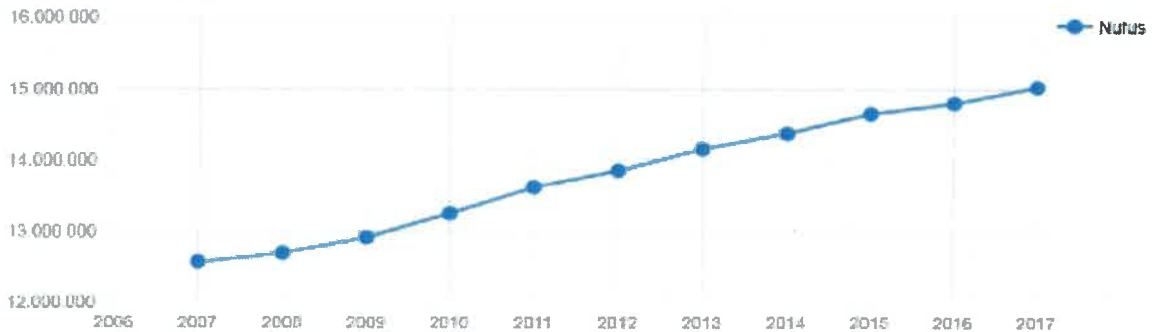
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazi boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.029.231 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

4. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	16.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.667.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.156	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.256.686	6.655.094	6.600.591
2009	12.916.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

İstanbul Nüfus Grafiği



Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 5 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekonduların mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmî Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.3.2. Kartal İlçesi



Coğrafi Durumu

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. İlçe 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km² dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

Tarihçesi ve Ekonomisi

Kartal Bizans İmparatorluğu döneminde VI. yüzyıl başlarında "Kartalimen" isminde küçük bir balıkçı köyü olarak kuruldu. "Kartal" adını ilk defa sahilde balık avlamak için gelip buraya yerleşen "Kartelli" isminde bir balıkçıdan almıştır. Bizans zamanında, liman önemi taşıyan bu beldeye "Kartalimen" denildiği de bilinmektedir.

1080-1083 yıllarında bütün Anadolu'yu alan Selçuklu Sultanı Süleyman Şah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin fethedilmesinden sonra bu hükümdarla zamanın Bizans imparatoru arasında Dragos Çayı hudut olarak belirlenerek 1084 yılında bir antlaşma yapılmış ve Süleyman Şah bu hududun dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınır teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. İşte Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk hududu bu anlaşma ile tespit edilmiştir. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. 1908'de Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur.

1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal İlçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacak gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça etkileyici bir ilçedir.

1943'ten günümüze Kartal Belediyesi "Belediye Başkanlığı" olarak hizmet vermektedir.

1990'lı yıllarda üst ölçekli plan kararlarında yer alan sanayinin desantralizasyonu stratejileri çerçevesinde Kartal Sanayi Bölgesi'nin sanayiden hizmet kullanımları sürecine girmesi, 1990'lı yılların sonunda taş ocağı işletmesinin durdurulması ve çimento fabrikasının yıkılmasının yanı sıra, zaman içinde Eczacıbaşı, Mutlu Akü, Oralitsa vb. büyük sanayi kuruluşlarının da alandaki faaliyetlerine son vererek, Gebze, Tepeören vb. gibi sanayi alanlarına taşınmaları sanayi üretiminin yapılmamasının en önemli göstergeleridir. Bir başka deyişle, 1926 da başlayan sanayileşme, 2006 yılında alınan stratejik plan kararı ile dönüşüm süreci başlamıştır. Artık, 80 yıllık sanayi gelişim sürecinden günümüzde, bilgi ve teknoloji ekonomisine dayalı yatırımların, ticaret, ofis, konaklama, konut, kültür vb. gibi kullanımların yer alacağı hizmet yönetim merkezlerinin oluşacağı bir merkezi iş alanına dönüşüm sürecine girilmiştir.

Kültür ve Turizm

Kartal İlçesi sınırları dahilinde 7 adet Turistik gezi alanı bulunmaktadır. Bunlar;

- Dragos Tepesi ve yakın çevresi (Doğal Sit Alanı)
- Aydos Ormanı (Doğal Sit Alanı)
- Kartal Merkez (Kentsel Sit Alanı)
- Soğanlık (Kentsel Sit Alanı)
- Kartal Meydanı
- Yakacak Meydanı
- Kartal Sahili (8.53 km)

Ayrıca Adalar'a yakın olması da turizm açısından Kartal'ın değerini artırmaktadır.

Demografik Yapısı

Mahalleleri ve 2017 yılı nüfusu;

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2017	Kartal	Hürriyet Mah.	47.943
2017	Kartal	Uğur Mumcu Mah.	41.544
2017	Kartal	Atalar Mah.	31.275
2017	Kartal	Karlıktepe Mah.	31.049
2017	Kartal	Orhantepe Mah.	29.960
2017	Kartal	Petrol İş Mah.	28.760
2017	Kartal	Cevizli Mah.	27.267
2017	Kartal	Esentepe Mah.	26.844
2017	Kartal	Soğanlık Yeni Mah.	26.713
2017	Kartal	Gümüşsınar Mah.	26.464
2017	Kartal	Cumhuriyet Mah.	21.609
2017	Kartal	Orta Mah.	18.790
2017	Kartal	Yakacık Çarşı Mah.	16.305
2017	Kartal	Yakacık Yeni Mah.	16.238
2017	Kartal	Yunus Mah.	15.215
2017	Kartal	Çavuşoğlu Mah.	14.286
2017	Kartal	Topselvi Mah.	12.201
2017	Kartal	Yalı Mah.	11.471
2017	Kartal	Kordonboyu Mah.	11.356
2017	Kartal	Yukarı Mah.	8.143
Kartal İlçesinin 2017 Toplam Nüfusu			463.433 kişidir.

Kartal ilçesinin ve değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu Çavuşoğlu mahallesinin yıllara yaygın nüfus verileri incelendiğinde Kartal İlçesi ve Çavuşoğlu mahallesinin toplam nüfuslarında genel olarak artış görülmektedir.

İDARİ MERKEZ	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kartal	443293	447110	450498	457552	459298	463433
Çavuşoğlu	14.123	14.176	14.262	14.378	14.198	14.286

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- 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. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalnız fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.

- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarn, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değeri belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değeri tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkân veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım

satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almaktadır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamiyle ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yaran sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsiz olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yönün hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırımın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birleşmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Altyapının tamamlanmış olması,
- Merkezi konumda bulunması.
- Sanayi desantralizasyonu sonucu konut+ticaret fonksiyonlu olarak rezerv alan niteliğinde olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının henüz hazırlanıyor olması,
- Arazi topografyasının engebeli olması.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiştir. Taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında "Turizm-Ticaret-Konut" alanında kalmakta olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlandığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazlar için en etkin verimli ve kullanım analizine yönelik tarafımızca ayrı bir araştırma geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Konu taşınmazların boş arsa Pazar değeri takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı fonksiyon ve yoğunluk verileri dikkate alınarak "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" altında "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar değerlendirmede dikkate alınmamıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı kapsamında Pazarda değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek boş arsalarda satış değerleri araştırılmış olup konu taşınmazlara göre uyumlaştırma yapılması ile birim satış değeri takdir edilmiştir. Değerlemeye konu parseller 18.madde uygulaması görecektir olup, uygulama sonrasında konumları, yüzölçümleri ve mülkiyet durumları netleşeceği (tek parselde başka malikler ile hisselendirilme riski) dikkate alınarak mevcut durumda sadece büyüklük kriteri dikkate alınarak şerefiyelendirilmiş birim arsa değerleri takdir edilmiştir.

Nakit akımları analizi yöntemi kapsamında 7.3.3.2. başlığı altında detayları verilen varsayım ve kabuller ışığında yıllara yaygın nakit akımları projeksiyonu yapılmıştır. Projeksiyon kapsamında konu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin satış hasılatından yatırım maliyetinin düşülmesi suretiyle net bugünkü arsa değeri takdirinde bulunulmuştur. Proje geliştirme kapsamında inşaat alan hesabı raporun 4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere 13.07.2017 tarihli ve 1161 sayılı İBB meclis kararı ile belirlenen yapılaşma koşulları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre aynı malik mülkiyetinde bulunan konu taşınmazların 1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planında tek bir proje alanı olarak toplulaştırıldığı belirtilmiş olup proje geliştirme kapsamında yapılan hesaplamalarda rapora konu parsellerin toplulaştırıldığı varsayımı ile yapılmıştır. Nakit akımları analizi yöntemi ile taşınmazların bütünü dikkate alınarak (kendi içlerinde şerefiye yapılmadan) tek bir birim satış değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar plan çalışmaları devam etmekte olup, planın askı ve onay süreci kestirilemediğinden ve pazar verilerini daha gerçekçi yansıttığı düşüncesi ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir edilen değerlerin nihai değer olarak alınması uygun bulunmuştur.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan benzer nitelikteki taşınmazların satış değerleri araştırılmış ve bölgede faaliyet gösteren emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan Pazar araştırmalarının detayları aşağıda verilmiştir.



-EMSAL HARİTASI (ARSALAR)-

Tablo. 12 Arsa Pazar Araştırması

NO	AÇIKLAMA	Alan (m ²)	Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde toplam brüt 85.000 m ² (63.000 m ² net alanının bulunduğu şifahi olarak öğrenilmiştir.17 adet arsalar dolar kuru 3,5-4 iken 120.000.000-USD bedel istendiği ancak alıcı bulunamadığı, konu taşınmazların sanayi caddesine de çok yakın konumda bulunduğu öğrenilmiştir.	85.000	456.000.000	5.365	EMLAK OFİSİ
2	Değerleme Konusu taşınmazların kuzeyin yakın konumda 10.961 m ² 3114 ada 1 parsel; 7.759 m ² 2370 ada 364 parsel; 8.950 m ² 3.299 ada 26 parsel (toplam 27.670 m ²) 150.000.000-TL bedelle satılıktır. Arsaların aynı zamanda %50 kat kaşılığ + 10.000.000-TL bedel ile verilebileceği de beyan edilmiştir. İstenen rakam üzerinden fiyatların %30 geri geldiği öğrenilmiştir.	27.670	150.000.000	5.421	PROJE TEAMS GM Aykut Gürler Cep 0 (530) 211 11 77
3	Değerleme konusu taşınmazların doğusunda bulunan Sanayi Caddesi'nin doğusunda Kasımpaşı Sokak'a cepheli 2226 ada 76 parsel 1451 m ² olup 5.900.000-TL bedelle satılıktır.	1.451	5.900.000	4.066	TURYAP KIZILTOPRAK FETHİ BABA 0 (532) 711 89 65
4	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Yakacak Caddesine bağlanan Uğur Caddesine cepheli 11234 ada 176 parsel Kartal Güneyi Revizyon İmar Planında 1,75 Emsalle Konut Alanında kalmaktadır. Konu taşınmazın brüt alanı 1188 m ² net alanı ise 883 m ² dir. Konu taşınmaz 4.000.000-TL bedelle satılıktır.	1.188	4.000.000	3.367	GÖKTÜRK GM BERKİN AKÇE 0 (531) 912 49 02
5	Değerleme konusu taşınmazların ve Spor Caddesinin batısında konumlu 11003 ada 19 parsel 2.555,87 m ² brüt, 2.488 net alanlı ticaret+konut alanında kalan parsel 24.000.000-TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazın daha önce hiç teklif gömediği, taşınmazın 1 yıldır satışta olduğu öğrenilmiştir.	2.555	24.000.000	9.393	REMAX CADDE Ergün REVANBAŞ 0 (532) 213 44 42
6	Değerleme konusu büyük alanlı taşınmazların brüt alan üzerinden 2.500-2750-TL/m ² / değerleme konusu küçük alanlı taşınmazların ise 3.000-3.750 birim değer aralığında satılabileceği beyan edilmiştir. Ancak piyasanın durgun olduğu satışların bu fiyatlar üzerinden de uzun süreceği beyan edilmiştir.				GÖKTÜRK GM BERKİN AKÇE 0 (531) 912 49 02

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede emsal olabilecek nitelikteki boş arsaların satış değerleri araştırılmıştır. Emsal araştırmasına konu mülkler; değerlemeye konu taşınmazların da içinde bulunduğu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının planlama alan sınırında bulunan mülklere (4-5 numaralı emsaller hariç). Yapılan araştırmalar sonucu değerlendirme konusu taşınmazlara çok yakın konumda emsal arsalar 4.000- 5.500- TL/m² aralığında birim satış değeri

istendiği ancak büyük yüzölçümüne sahip satılık arsaların talebe konu müşteri portföyünün kısıtlı olması ve gayrimenkul pazarının mevcut ekonomik belirsizliklerden dolayı durgun olması gibi nedenlerle daha düşük birim değerler ile satışa konu olabileceği görülmüştür. Gayrimenkul pazarındaki durgunluk, taşınmazların bulunduğu bölgede yaşanan arz fazlalığı ve uzun yıllardır süren plan çalışmalarına bağlı belirsizlik bölgedeki arsa değerlerinin ve arsa maliki lehine kat karşılığı/hasılat paylaşımı oranlarının gerilemesine neden olmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunan, güncel durumda üzerinde inşaat uygulaması yapılabilecek boş arsalar da bilgi amaçlı araştırılmış olup detayları aşağıda verilmiştir.

Tablo. 13 Arsa Pazar Araştırması

AÇIKLAMA	Alan(m ²)	Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
Değerleme konusu taşınmazların güneyinde sahil yoluna yakın konumda yer alan 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 1,75 Emsal -Konut alanında 467 m ² brüt 413,16 m ² net arsa 3.400.000-TL bedelle satılıktır.	467	3.400.000	7.280,5	KARAMAN İNŞAAT 0 (532) 527 21 86
Değerleme konusu taşınmazların batısında 11062 ada 1 parsel 400 m ² olup imar planında konut fonksiyonlu 1,75 emsale sahiptir. Taşınmaz 2.250.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın terki bulunmamaktadır.	400	2.250.000	5.625,0	ZEYNEL ATMACA 0 (532) 747 27 77
Yukarı Mahallesiinde 1,75 emsalli 960 m ² arsa 5.000.000-TL satılıktır.	960	5.000.000	5.208,3	ANAKENT GM 0 (532) 545 20 36
Karlıktepe Mahallesiinde 12 dairesel proje onaylanmış 400 m ² arsa 2.200.000-TL bedelle satılıktır.	400	2.200.000	5.500,0	SELVİ İNŞAAT 0 (533) 766 11 75
Karlıktepe Mahallesiinde 344 m ² alanlı 11078 ada 437 parsel "konut alanı"nda 1,75 yapılaşma koşullarında kalmakta olup 1.800.000-TL bedelle satılıktır.	344	1.800.000	5.232,6	ALTIN EMLAK 0 (532) 749 83 23
Karlıktepe Mahallesiinde 224 m ² alanlı 11118 ada 227 parsel "konut alanı"nda 1,75 yapılaşma koşullarında kalmakta olup 1.050.000-TL bedelle satılıktır.	224	1.050.000	4.687,5	UMUT ÖKTEM

Pazarda yapılan satılık arsa araştırmaları sonucu, konu taşınmazların bulunduğu 1/5000 ölçekli nazım imar planının planlama alan sınırı içinde 18.madde uygulamasının yapılacak olmasından dolayı arsaların satış değerlerinin cephe, cephe sayısı, form gibi kriterlerden etkilenmediği öğrenilmiştir. Satılık arsa pazarını etkileyen temel faktörler, konum, alansal büyüklük ve imar durumu gibi etkenlerdir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil eden boş arsalarla yönelik pazarı etkileyen temel faktörler göz önüne alınarak düzeltmeler yapılmış olup piyasadaki durgunluğun etkisi de dikkate alınarak ortalama birim satış değeri takdir ve tahmin edilmiştir. Arsa birim satış değerlerinde alansal büyüklük faktörü bir etken olduğundan;

1-) Yaklaşık 400-500 m² alana sahip değerlendirme konusu 2370 ada 350-623-624-625-626-627 ve 628 numaralı parsellere;

2-) Yaklaşık 2.000-2.500 m² alana sahip değerlendirme konusu 2370 ada 612-727-763 numaralı parsellere;

3-) 20.000 m² den fazla alanlara sahip değerlendirme konusu 2370 ada 638 ve 672 numaralı parsellere

Alan kriteri doğrultusunda ayrı ayrı düzeltme tablosu yapıp aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 142370 ada 350-623-624-625-626-627 ve 628 numaralı parseller için;

NO	Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	İmar Durumu	Konum	Alan	Pazarlık	Piyasadaki Durgunluk Etkisi	Pazarlıklı Düzeltilmiş Birim Fiyat- TL/m ²
1	85.000	5.365	0%	-20%	27%	-30%	-10%	3.594
2	27.670	5.421	0%	-10%	15%	-30%	-10%	3.524
3	1.451	4.066	0%	0%	5%	-25%	-10%	2.846
6	1	3.375	0%	0%	0%	0%	-10%	3.038
ORTALAMA								3.250

Sonuç olarak konu parseller için ortalama **3.250-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

2370 ada 612-727-763 numaralı parseller için;

NO	Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	İmar Durumu	Konum	Alan	Pazarlık	Piyasadaki Durgunluk Etkisi	Pazarlıklı Düzeltilmiş Birim Fiyat- TL/m ²
1	85.000	5.365	0%	-20%	15%	-30%	-10%	2.951
2	27.670	5.421	0%	-10%	10%	-30%	-10%	3.253
3	1.451	4.066	0%	0%	0%	-25%	-10%	2.643
6	1	2.625	0%	0%	0%	0%	-10%	2.363
ORTALAMA								2.802

Sonuç olarak konu parseller için ortalama 2.802-TL/m² hesaplanmış olup; **2.800-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

2370 ada 638 -672 numaralı parseller için;

NO	Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	İmar Durumu	Konum	Alan	Pazarlık	Piyasadaki Durgunluk Etkisi	Pazarlıklı Birim Fiyat- TL/m ²
1	85.000	5.365	0%	-20%	0%	-30%	-10%	2.146
2	27.670	5.421	0%	-10%	0%	-30%	-10%	2.711
3	1.451	4.066	0%	0%	-25%	-25%	-10%	1.626
6	1	2.500	0%	0%	0%	0%	-10%	2.250
ORTALAMA								2.183

Sonuç olarak konu parseller için ortalama 2.183-TL/m² hesaplanmış olup; **2.200-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında konusu taşınmazlar üzerinde Konut, Ticaret (Ofis-Dükkan) ve Turizm fonksiyonlu proje geliştirilmiş olup pazarda satılık konut, ofis, dükkan üniteleri ile gecelik otel odaları kiralari araştırılmış, aşağıda sunulmuştur.



Tablo. 15 Konut Pazar Araştırması

Açıklama	Alan (m ²)	Daire Formu	Kat	Manzara	Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
Manzara Adalar, 88 m ² , 1+1, 9 kat	88	1+1	9.Kat	Yok	449.000	5.102	VIP HOUSE GM 0 (533) 338 44 77
Manzara Adalar, 98 m ² , 1+1, 30 kat üstü	98	1+1	30 Kat üstü	Yok	470.000	4.796	GARANTİ GM 0 (507) 811 86 67
Manzara Adalar, 175 m ² , 3+1, 3.kat	175	3+1	3.Kat	Deniz Manzaralı	1.050.000	6.000	CİHAN BAŞOĞLU 0532 505 89 59
Manzara Adalar, 229m ² , 3+1, 19.kat,	229	3+1	19.kat	Deniz Manzaralı	1.700.000	7.424	REALTY HOUSE GM 0 (532) 523 33 20
Manzara Adalar, 159m ² , 3+1, 34.kat,	159	3+1	34.kat	Deniz Manzaralı	784.000	4.931	GARANTİ GM 0 (531) 799 35 42
Manzara Adalar, 129m ² , 2+1, 19.kat,	129	2+1	19.kat	Deniz Manzaralı	920.000	7.132	TERZİOĞLU EMLAK 0 (532) 332 61 26
Manzara Adalar, 670m ² , 5+1, son katlar (PENTHOUSE),	670	5+1	Son kat	Deniz Manzaralı	3.900.000	5.821	REMAX KALİTE 0 (535) 595 68 87
DKY Kartal'da A Blok 105 m ² , 2+1, 11.kat	105	2+1	11.kat	Deniz Manzaralı	575.000	5.476	Gizem İNCE 0 (533) 346 62 33
DKY Kartal'da 98 m ² (Brüt) 67 m ² (net), 2+1, 11.kat	98	2+1	11.kat	-	455.000	4.643	KW Çekmeköy 0 (533) 631 93 57
DKY Kartal'da 99 m ² (Brüt)2+1, 2.kat	99	2+1	2.kat	-	445.000	4.495	REMAX TAN Göksel Kortan 0216 452 24 00
İst Marina, 1+0, 64 m ² (Brüt) 48 m ² net, 13.Kat	64	1+0	13.Kat	-	465.000	7.266	BÜLENT KIRLI
İst Marina, 1+0, 214 m ² (Brüt) 3.Kat	214	1+0	3.Kat	Deniz Manzaralı	1.300.000	6.075	MURAT ALTAN 05415911523
İst Marina, 1+0, 46 m ² (Brüt)	46	1+0		Deniz Manzaralı	410.000	8.913	REMAX RED 0541 255 46 52
İst Marina, C Blok, 3,5+1, 214 m ² (Brüt), 20-30 katlar arası	214	3,5+1	20-30.kat	Deniz Manzaralı	1.850.000	8.645	COLDWELL BANKER Taner Tevetoğlu 0 (850) 252 2054

Açıklama	Alan (m ²)	Daire Formu	Kat	Manzara	Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
Kartal Horizon, 1+1, 85 m ² (Brüt), 1.kat	85	1+1	1.kat	Deniz Manzaralı	530.000	6.235	Halim PEKER 0 (554) 797 23 83
Kartal Horizon, 4+1, 286 m ² (Brüt), 7.kat	286	4+1	7.kat	Deniz Manzaralı	2.100.000	7.343	REMAX RED MURAT DURLU 0 (506) 596 19 11
Kartal Mesa, 3+1, 147 m ² (Brüt), 110 m ² (Net), 6.Kat	147	3+1	6.Kat	Deniz Manzaralı	1.250.000	8.503	REMAX MENTOR 0 (532) 448 35 09
Kartal Mesa, 3+1, 147 m ² (Brüt), 110 m ² (Net), 4.Kat	147	3+1	4.kat	Yok	1.070.000	7.279	REMAX MENTOR REFİK KIZAK 0 (533) 499 90 92
Kartal Mesa, 3+1, 123 m ² (Brüt), 107 m ² (Net), 4.Kat	123	3+1	4.kat	Yok	950.000	7.724	REMAX MENTOR REFİK KIZAK 0 (533) 499 90 92
Kartal Mesa, 3+1, 126 m ² (Brüt), 96 m ² (Net),	126	3+1	3.kat	Yok	950.000	7.540	REMAX TAN Göksel Kortan 0 (532) 676 90 33
Kartal Mesa, 3+1, 168 m ² (Brüt),	168	3+1	29.kat	Kısmi Deniz Manzaralı	890.000	5.298	REMAX LOTUS İLKUNUR YILDIRIM 0 (532) 368 13 62
Kartal Mesa, 2+1, 111 m ² (Brüt), 90 m ² (Net),	111	2+1	9.kat	Kısmi Deniz Manzaralı	500.000	4.505	YAKA EMLAK 0 (532) 540 38 02
Kartal Mesa, 2+1, 137 m ² (Brüt), 80 m ² (Net), 4.kat	137	2+1	4.kat	Yok	570.000	4.161	NİRAN BAHÇEKAPILI 0 (533) 622 86 24
Kartal Mesa, 1+1, 58 m ² (Brüt)	58	1+1	15.kat	Yok	310.000	5.345	AYPER CANPULLU 0 (538) 813 41 31
Kartal Mesa, 2+1, 137 m ² (Brüt)	137	2+1	24.Kat	Deniz Manzaralı	635.000	4.635	ALİ RIZA GM KEREM BAHADIR 0 (532) 704 68 94
Kartal Mesa, 1+1, 61 m ² (Brüt)	61	1+1	23.kat	Yok	285.000	4.672	İLKEM CITY 0 (532) 401 18 84
PARK34, 100 m ² , 65 m ² (net) 2+1,, 1.kat	100	2+1	1.kat	Yok	450.000	4.500	BİZDEN KONUT 0 (530) 243 97 77
PARK34, 99 m ² , 2+1, 2.kat	99	2+1	2.kat	Var	600.000	6.061	PAR34 GM 0 (533) 962 25 34
PARK34, 157 m ² (Brüt), 107 m ² (Net) 3+1, 11.kat	157	3+1	11.kat	Yok	900.000	5.732	PAR34 GM 0 (533) 962 25 34
PARK34 2+1, 100 m ² (Brüt), 65 m ² Net, en düşük daire fiyatı	100	2+1	-	Yok	480.000	4.800	PAR34 GM 0 (533) 962 25 34
PARK34 2+1, 100 m ² (Brüt), 65 m ² Net, en düşük daire fiyatı (Manzaralı)	100	2+1	-	Deniz Manzaralı	700.000	7.000	PAR34 GM 0 (533) 962 25 34
Konu taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje kapsamında konutların ortalama 6.000-TL/m ² bedelle satışa konu olabileceği beyan edilmiştir.	1	-	-	-	6.000	6.000	EMLAK OFİSİ

Tablo. 16 Konut Pazar Araştırması -Düzeltilme Tablosu

Proje Adı	Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	Proje Niteliği	Konum	Manzara	Pazarlık	Zaman Farkı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Manzara Adalar	5.886	5%	0%	0%	-5%	5%	6.181
DKY Kartal	5.060	15%	0%	5%	-10%	5%	5.818
İst Marina	7.725	-5%	-5%	-5%	-10%	5%	6.180
Kartal Horizon	6.789	5%	-5%	-5%	-10%	5%	6.110
Kartal Mesa	5.966	10%	-5%	-5%	-10%	5%	5.668
PARK34	5.619	10%	5%	0%	-5%	5%	6.461
ORTALAMA BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m²)							6.070

Sonuç olarak konu parseller üzerinde geliştirilecek konut üniteleri için ortalama 6.070-TL/m² hesaplanmış olup; **6.100-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 17 Ofis Pazar Araştırması

NO	AÇIKLAMA	Alan(m ²)	Değeri(TL)	Birim Değer(TL/m ²)	İletişim
1	Helis Metro Ofis, 75 m ² (Brüt), 7.kat	75	395.000	5.266,7	REMAX YILDIZ EMİNE BODUR
2	Helis Metro Ofis, 100 m ² (Brüt), 2.kat	100	750.000	7.500,0	BURAK PERKİM REMAX WIN
3	Helis Metro Ofis, 185 m ² (Brüt), 3.kat	185	1.385.000	7.486,5	BURAK PERKİM REMAX WIN
4	Helis Metro Ofis, 75 m ² (Brüt)	75	650.000	8.666,7	VOLKAN GÜNEY COLDWELL BANKER 0 (530) 926 32 35
5	Helis Metro Ofis, 385 m ² (Brüt), Tam kat	385	3.820.000	9.922,1	BÖLGE EMLAK OFİSİ
6	Pendik-Kartal E-5 Cephe, 748 m ² çatı dublex	748	5.800.000	7.754,0	REMAX TAN TANER ÖZKAN
7	İŞ GYO Manzara Adalar projesinde, E Blok toplam 3.461 m ² (Brüt) olduğu bilinen 7.,8.9. katların 25.800.000-TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir. (Kirasının 45,5 TL/m ² /AY olduğu beyan edilmiştir.)	3461	25.800.000	7.454,5	BÖLGE EMLAK OFİSİ
8	Kartal Yakacak Metroya yakın 5 yaşında binada	640	4.500.000	7.031,3	PROJE BEYAZ HACER DANAYİYEN 0 (530) 284 87 26
9	Değerleme konusu taşınmazlara 6.000-9.000-TL/m ² aralığında birim değer ile satışa konu olabileceği beyan edilmiştir. (9000 en üst katlarda penthouse olabileceği düşünülmektedir.)	1	7.050	7.050	BÖLGE EMLAK OFİSİ
10	Kartal Kule, 40 m ² ofis, 8.kat	40	390.000	9.750	BÖLGE EMLAK OFİSİ
11	Kartal Kule, 80 m ² ofis, 1.kat	80	650.000	8.125,0	BÖLGE EMLAK OFİSİ

Tablo. 18 Ofis Pazar Araştırması- Düzeltme Tablosu

NO	Birim Değer (TL/m ²)	Proje Niteliği	Konum	Zaman Farkı	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	5.266,7	5%	0%	5%	-5%	5.530
2	7.500,0	5%	0%	5%	-20%	6.750
3	7.486,5	5%	0%	5%	-20%	6.738
4	8.666,7	5%	0%	5%	-30%	6.933
5	9.922,1	5%	0%	5%	-40%	6.945
6	7.754,0	5%	-5%	5%	-15%	6.979
7	7.454,5	0%	0%	5%	-15%	6.709
8	7.031,3	10%	-5%	5%	-10%	7.031
9	7.050	0%	0%	5%	-5%	7.050
10	9.750	5%	-10%	5%	-30%	6.825
11	8.125,0	5%	-10%	5%	-15%	6.906
ORTALAMA BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m²)						6.763

Sonuç olarak konu parseller üzerinde geliştirilecek ofis üniteleri için ortalama 6.763 hesaplanmış olup; **6.750-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 19 Dükkan Pazar Araştırması

No	Açıklama	Alan(m ²)	Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
1	Kartal Yakacak Metroya yakın 5 yaşında binada, 500 m ² brüt alanlı	500	8.500.000	17.000	PROJE BEYAZ HACER DANAYİYEN 0 (530) 284 87 26
2	Helis Metroda 2.300 m ² (Brüt) dükkanın 38.000.000-TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.	2300	38.000.000	16.522	BÖLGE EMLAK OFİSİ
3	Helis Metroya yakın konumda 1.200 m ² (Brüt)dükkan alanı 16.000.000-TL bedelle satılmıştır.	1200	16.000.000	13.333	BÖLGE EMLAK OFİSİ

4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yataş Mağazasına yaklaşık 3.000 m ² (Brüt) dükkânın (1.-2.-3.Kat) 300.000-TL/AY bedelle kiraya verildiği öğrenilmiştir. (KAP: 0,07 alınarak değer hesaplanmıştır.)	3000	51.428.571	17.143	BÖLGE EMLAK OFİSİ
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yaklaşık 3.000-m ² (Brüt) alanlı bir binanın 280.000-TL/AY bedelle kiraya verildiği öğrenilmiştir. (KAP: 0,07 alınarak değer hesaplanmıştır.)	3.000	48.000.000	16.000	BÖLGE EMLAK OFİSİ
6	Manzaraadalar karşısı Yakacık Caddesine cepheli bir dükkâna (130 m ²) 1.600.000-TL bedelle satılık olup dükkâna 7.000-tl kira verilebileceği öğrenildi. Pazarlık payı bulunmaktadır.	130	1.600.000	12.308	AKE GRUP
7	Manzaraadalar karşısı Yakacık Caddesine cepheli bir dükkâna 100 m ² köşe dükkân 1.100.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	100	1.100.000	11.000	YILMAZ İNŞAAT 0 (532) 230 97 96
8	Değerleme konusu taşınmazların 50-80-TL/m ² /AY aralığında kiraya verilebileceği beyan edilmiştir. (KAP: 0,07 alınarak değer hesaplanmıştır.)	1	11.143	11.143	YILMAZ İNŞAAT 0 (532) 230 97 96

Tablo. 20Dükkân Pazar Araştırması- Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer (TL/m ²)	Konum	Proje Niteliği	Pazarlık	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	17.000	-10%	0%	-25%	11.050
2	16.522	-10%	0%	-25%	10.739
3	13.333	-15%	0%	0%	11.333
4	17.143	-35%	0%	0%	11.143
5	16.000	-30%	0%	0%	11.200
6	12.308	0%	5%	-15%	11.077
7	11.000	-5%	15%	-15%	10.450
8	11.143	0%	0%	0%	11.143
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					11.017

Sonuç olarak konu parseller üzerinde geliştirilecek dükkân üniteleri için ortalama 11.017 hesaplanmış olup; **11.000-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 21Otel Araştırması

OTEL ADI	NİTELİK	GECELİK ORTALAMA ODA FİYATI (TL)	PROJE NİTELİĞİ	KONUM	ZAMAN FARKI	DÜZELTİLMİŞ ODA FİYATI
TİTANİC BUSINESS KARTAL	5 YILDIZLI OTEL	347	0%	0%	5%	364
GREEN PARK OTEL (PENDİK)	5 YILDIZLI OTEL	304	0%	0%	5%	319
PARK 156 (TATİL KÖYÜ KARTAL)	3 YILDIZLI OTEL	300	5%	-5%	5%	315
CEVAHİR OTEL MALTEPE	5 YILDIZLI OTEL	430	-10%	-15%	5%	344
ORTALAMA ODA FİYATI (TL/m²)						336

Sonuç olarak konu parseller üzerinde geliştirilecek otel için gecelik ortalama oda fiyatı **336-TL** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı Analizi

Kapitalizasyon oranı gelir getirin gayrimenkulün yıllık net geliri ile gayrimenkulün satış değeri arasındaki oranı göstermektedir. **Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkul Değeri**

Tablo. 22Dükân Birimleri KAP Oranı Araştırması

AÇIKLAMA	KAP ORANI
Dükân ünitelerinde geri dönüş süresinin 15 yıl olduğu beyan edilmiştir.	0,067
Dükân ünitelerinde geri dönüş süresinin 12-15 yıl olduğu beyan edilmiştir.	0,074
Manzaraadalar karşısı Yakacık Caddesine cepheli bir dükkâna (130 m ²) 1.600.000-TL bedelle satılık olup dükkâna 7.000-tl kira verilebileceği öğrenildi. Pazarlık payı bulunmakta olup KAP hesabına yansıtılmıştır.	0,066
Manzaraadalar karşısı Yakacık Caddesine cepheli bir dükkân 300 m ² beyan edilerek 1.600.000-TL bedelle satılık olup dükkâna 7.000-tl kira verilebileceği öğrenildi. Pazarlık payı bulunmakta olup KAP hesabına yansıtılmıştır.	0,066

Bölgede dükân üniteleri için Kapitalizasyon oranının yaklaşık **0,07** olduğu görülmüştür.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazlara yönelik pazar araştırmasında emsal parsellerin satış değerleri araştırılarak müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar dikkate alınmadan boş arsa olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan satılık arsa araştırmaları sonucu Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan birim satış değeri; bölgenin 18.madde uygulaması göreceğiden dolayı parsellerin cephe sayılarının, cephe uzunluklarının, formlarının belirli olmaması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların sadece büyüklük kriteri göz önünde bulundurularak taşınmazlara dağıtılmıştır. Ayrıca bölgede yaşanan arz fazlası ve piyasadaki durgunlukta değer takdirinde dikkate alınmıştır. Buna göre değerlendirme konusu 2370 ada 350-623-624-625-626-627 ve 628 numaralı parseller için **3.250-TL/m²**; 2370 ada 612-727-763 numaralı parseller için **2.800-TL/m²**; 2370 ada 638 ve 672 numaralı parseller için **2.200-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Tablo. 23Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

S.NO	ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Nihai Satış Değeri, TL
1	2370	672	39263,61	2.200,00	86.379.942	86.380.000
2	2370	350	322,68	3.250,00	1.048.710	1.050.000
3	2370	612	2180	2.800,00	6.104.000	6.100.000
4	2370	623	428	3.250,00	1.391.000	1.390.000
5	2370	624	441	3.250,00	1.433.250	1.430.000
6	2370	625	441	3.250,00	1.433.250	1.430.000
7	2370	626	446	3.250,00	1.449.500	1.450.000
8	2370	627	449	3.250,00	1.459.250	1.460.000
9	2370	628	449	3.250,00	1.459.250	1.460.000
10	2370	727	2290	2.800,00	6.412.000	6.410.000
11	2370	763	1979,19	2.800,00	5.541.732	5.540.000
12	2370	638	20981,64	2.200,00	46.159.608	46.160.000
TOPLAM			69.671,12		160.271.492	160.260.000

Yukarıda Pazar araştırmasında detayları verildiği üzere emsal karşılaştırma yöntemi ile konu taşınmazların toplam satış değeri **160.260.000-TL** olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında, Gelir İndirgeneme Yaklaşımı altında uygulanan Nakit Akımları Analizi yöntemine veri sağlamak amacı ile Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmıştır. Raporun 4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere konu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar plan çalışmaları devam etmektedir. Nakit akımları analizinde kapsamında, 1/1000 ölçekli planların onaylandığı ve 18.madde uygulaması sonucu konu parsellerden %40 kesinti yapılarak toplulaştırıldığı varsayılmış olup konut+ticaret+turizm bloklarından oluşan karma proje geliştirilmiştir. Konu parsellerin Emsal hakkının 1,80 olacağı varsayımı ile yapılan inşaat alan hesabı detayları aşağıda verilmiştir.

Fonksiyon	Konut+Ticaret+Turizm
Emsal (KAKS)	1,80

İNŞAAT ALAN HESABI

Brüt Parsel Yüzölçümü	69.671	m ²
Net Parsel Yüzölçümü	42.449	m ²
Terk Oranı	39%	

Üst Yapı Alan Hesabı

	Bilgi		
Emsal Alan	1,80	76.407	m ²
*Emsal Harici Alanlar	35%	26.743	m ²
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı		103.150	m²

**Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği'ne göre emsal harici alanlar %30 olarak belirtilmiştir. Taban alanına dahil edilmeyen alanlar dahilinde pazarda yapılan uygulamalarda bu oranın %30-35 arasına denk geldiği görülmekte olup hesaplamalarda bu oran %35 olarak kabul edilmiştir.*

Konu parsel üzerinde geliştirilmesi öngörülen projede Konut, Ticaret ve Turizm fonksiyonlarının yer alacağı düşünülmekte olup öngörülen alan dağılımı tabloda verilmiştir.

Fonksiyon Dağılımı		Emsal Alan, m ²	Yol Kotu Üstü Alan, m ²	*Kat Brüt Alanı, m ²
Konut Alanı	40%	30.563	41.260	35.071
**Ticaret Alanı (Ofis)	35%	20.057	27.077	23.015
**Ticaret Alanı (Dükkan)		6.686	9.026	7.221
Turizm Alanı	25%	19.102	25.788	
Toplam	100%	76.407	103.150	

**Kat brüt alanı konut ve ofis nitelikli taşınmazlardan normal kat alanının ~%85'i olacağı, zemin katta yer alması düşünülen dükkân hacimlerinin ise bina girişleride dikkate alınarak zemin kat alanının ~%80'i kadar olacağı öngörülmüştür.*

*** Projede %35 oranında ayrılan Ticaret alanlarında Dükkan ve Ofis ünitelerinin yer alacağı düşünülmekte olup, dükkân üniteleri için toplam Ticaret alanı içerisinde %25, ofis üniteleri için %75 alan ayrılmıştır.*

Konu parsel üzerinde geliştirilmesi öngörülen projenin yol kotu altı inşaat alan hesabı ile projenin toplam inşaat alan hesabı aşağıda verilmiştir.

Bodrum Kat Alan Hesabı

Konut Alanı Otopark İhtiyacı	100	413	adet
Ticari Alan Otopark İhtiyacı	30	767	adet
Turizm Alan Otopark İhtiyacı	70	123	adet
Toplam Otopark İhtiyacı		1.303	adet
1 Araç İçin Gerekli Otopark Alanı		20	m ²
Toplam Otopark Alanı		26.062	m²
Sığınak Alan Hesabı (20 kişi/m ² * 1 m ² alan)	20	5.158	m ²
Teknik Hacimler	5%	5.158	m ²
Konut Depo alanı	10%	4.126	m ²
Ticaret Depo alanı (Ticaret alanının %20 si)	20%	10.573	m ²
Sosyal Tesis Alanı, m ²	1,3%	1.000	m ²
Toplam Bodrum Kat Alanı		52.076	m²

Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı	103.150	m ²
Yol Kotu Altı İnşaat Alanı	52.076	m ²
Toplam İnşaat Alanı	155.226	m²

Proje Geliştirme kapsamında yapılan inşaat alan hesabı 1/5000 ölçekli nazım imar planı, plan notları ve ilçe belediyesinden edinilen bilgiler ışığında kabul ve varsayımlara dayalı olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notlarının onaylanması akabinde yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Proje geliştirme kapsamında konu parsel üzerinde konut, ticaret ve otel bloklarının yer alacağı öngörülmüş olup alan dağılımları tabloda verilmiştir.

Fonksiyon Dağılımı		Emsal Alan, m ²	Yol Kotu Üstü Alan, m ²	Yol Kotu Altı İnşaat Alanı, m ²	Toplam Blok İnşaat Alanı, m ²
Konut Alanı	40%	30.563	41.260	20.830	62.091
Ticaret Alanı (Ofis)	35%	20.057	27.077	18.227	54.329
Ticaret Alanı (Dükkân)		6.686	9.026		
Turizm Alanı	25%	19.102	25.788	13.019	38.807
Toplam	100%	76.407	103.150	52.076	155.226

Maliyet yaklaşımı kapsamında konu parseller üzerinde geliştirilmesi öngörülen projede konut ve ticaret bloklarının benzer maliyetlerde olacağı öngörülmüş olup otel için ayrıca maliyet analizi çalışılmıştır.

Bloklar bazında yapılan maliyet analizi öngörülere tabloda verilmiştir.

MALİYET ANALİZİ TABLOSU-KONUT VE TİCARET BLOĞU			
Net Arsa Alanı			31.836,45 m ²
Zemin Üstü Alanlar (Yapı Alanları)			77.362,58 m ²
Zemin Altı Alanlar			39.057,11 m ²
Genel Brüt İnşaat Alanı			116.419,69 m ²
Bina Taban Alanı			9.025,63 m ²
Peyzaj Alanı			22.810,82 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Alanı	77.362,58 m ²	2000 TL/m ²	154.725.154 TL
Otopark ve Teknik Alan	39.057,11 m ²	1000 TL/m ²	39.057.114 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ			193.782.269 TL
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	22.810,82 m ²	75 TL/m ²	1.710.811,31 TL
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			195.493.080 TL
DİĞER MALİYETLER			Maliyet
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,50%	4.844.557 TL
Yasal İzinler ve Harçlar		3,50%	6.782.379 TL
Mobilizasyon, Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		10,00%	19.378.227 TL
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			31.005.163 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			226.498.243 TL
GELİŞTİRİCİ KARI		30,00%	67.949.473 TL
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			294.447.716 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²			2.529,19 TL
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			55.756.053 USD
ORTALAMA BİRİM MALİYET			478,92 USD/m²

MALİYET ANALİZİ TABLOSU-OTEL BLOĞU			
Net Arsa Alanı			10.612,15 m ²
Zemin Üstü Alanlar (Yapı Alanları)			25.787,53 m ²
Zemin Altı Alanlar			13.019,04 m ²
Genel Brüt İnşaat Alanı			38.806,56 m ²
Bina Taban Alanı ~			2.578,75 m ²
Peyzaj Alanı			8.033,40 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Alanı	25.787,53 m ²	3000 TL/m ²	77.362.577 TL
Otopark ve Teknik Alan	13.019,04 m ²	1000 TL/m ²	13.019.038 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ			90.381.615 TL
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	8.033,40 m ²	125 TL/m ²	1.004.174,74 TL
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			91.385.790 TL
DİĞER MALİYETLER			Maliyet
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,50%	2.259.540 TL
Yasal İzinler ve Harçlar		2,50%	2.259.540 TL
Tefrişat Mefruşat Mobilizasyon		10,00%	9.038.162 TL
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			13.557.242 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			104.943.032 TL
GELİŞTİRİCİ KARI		30,00%	31.482.910 TL
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			136.425.942 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET			3.515,54 TL/m²
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			25.833.354 USD
ORTALAMA BİRİM MALİYET			665,70 USD/m²

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu parseller 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında TİCTK-1 (Ticaret, Turizm, Konut) alanında kalmakta olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlık aşamasındadır. Konu parsellerin bulunduğu bölgede 18.madde uygulaması yapılacak olup, parsellerin şekli, yüzölçümü ve konumu değişkenlik gösterebilecek olup Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre aynı malik mülkiyetinde bulunan konu taşınmazların 1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planında tek bir proje alanı olarak toplulaştırıldığı belirtilmiştir. Buna göre proje geliştirme kapsamında yapılan hesaplamalarda rapora konu parsellerin toplulaştırıldığı varsayımı ile yapılmıştır. Raporun 4.3.3. bölümünde detayları verildiği üzere konu parseller için 1/5000 ölçekli planda kapsamında yoğunluk verilmiş olup yapılan yoğunluk hesabı ve ilçe belediyesinden alınan görüşler doğrultusunda 13.07.2017 tarihli ve 1161 sayılı İBB meclis kararı ile belirlenen (güncel plan notlarında iptal edilen) emsal değeri esas alınarak proje geliştirme yapılmıştır. Parsellerin uygulama sonrası toplulaştırıldığı varsayılmış olup Konut, Ticaret ve Turizm fonksiyonlu proje geliştirileceği düşünülmüştür. Buna göre varsayımsal olarak geliştirilen projede Emsal: 1,80 olarak hesaplara yansıtılmıştır.

Geliştirilmesi planlanan projede yer alacak otel fonksiyonunun işletmeye konu olacağı, konut, ofis ve dükkân fonksiyonlu ünitelerin ise satışa konu olacağı varsayılmıştır. Nakit akım hesaplamalarında kullanılmak üzere gecelik ortalama oda fiyatları ile satışa konu olacak konut, ofis ve dükkân ünitelerinin birim satış değerleri Pazar araştırması ve analizi yapılarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir edilmiştir. Buna göre nakit akımları analizinde kullanılacak gelirlere ilişkin veriler tabloda sunulmuştur.

Fonksiyon	*Birim Satış Değeri, TL/m ²	*Birim Satış Değeri, USD/m ²	Gecelik Oda Kahvaltı Konaklama Ücreti, USD
Konut	6.100	1.155	
Ofis	6.750	1.278	
*Dükkân	11.000	2.083	
Otel			63

**Birim satış değerleri Pazar araştırmasına göre konut ve ofis nitelikli taşınmazlarda kat brüt alanı üzerinden, dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bağımsız bölüm brüt alanı üzerinden takdir edilmiştir.*

Projenin yatırım maliyeti ile ilgili detaylara raporun 7.3.2. Maliyet Yaklaşımı bölümünde açıklanmış olup toplam yatırım maliyeti tabloda verilmiştir. Projede yer alacak otel fonksiyonunun işletmeye konu olacağı öngörülmüş olup işletme/yönetim giderleri ile ilgili varsayımlar ayrıca aşağıda verilmiş kabul ve varsayımlarda açıklanmıştır.

Fonksiyon	Geliştirme Maliyeti, TL	Geliştirme Maliyeti, USD
Konut ve Ticaret Bloğu	294.447.716	55.756.053
Otel Bloğu	136.425.942	25.833.354

Nakit akımları analizi kapsamında yapılan hesaplamalara yönelik kabul ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Konut ve Ticaret Blokları:

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı koşulları doğrultusunda ticaret, ofis ve dükkân fonksiyonlu üniteler geliştirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 Ölçekli planların henüz onaylanmamış olması ve bölgede 18.madde uygulamasının yapılacak olması nedeniyle 2019 ve 2020 yıllarında plan süreçlerinin ancak tamamlanabileceği dolayısıyla 2021 yılında inşaata başlanabileceği öngörülmüştür.
- İnşaata 4 yılda tamamlanacağı;
- Satışların 2026 yılına kadar devam edeceği; kabul edilmiştir.
- Yıllık satış oranlarının;

FONKSİYON/YILLAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
KONUT	0%	0%	10%	15%	20%	25%	25%	5%
OFİS	0%	0%	10%	15%	20%	25%	25%	5%
DÜKKAN	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%

Olacağı öngörülmüştür.

- Para birimi TCMB 31.12.2018 tarihli USD (Amerikan Doları) 5.2810-TL olarak kabul edilmiştir.
- Birim satış değerlerinin USD enflasyonu oranında artacağı (%2,2) kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı;

konut+ticaret	
2026	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	6,60
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,10
B (Sektör Betası)	0,75
C (Diğer Riskler)	2,8
RE (İndirgeme Oranı)	13,23%
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	13,00%

RF = 2026 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.
RM-RF= S&P 500' de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.
B = Türkiye'de faaliyet gösteren ve portföyünde çoğunlukla Konut nitelikli gayrimenkul bulunan G.Y.O.' nun Betası kabul edilmiştir.
C = Faaliyet, satış ve pazarlama riski olarak 2,8 puan eklenmiştir.

Olarak hesaplanmıştır.

Yukarıdaki kabuller ve öngörüler doğrultusunda geliştirme hesabı aşağıda sunulmuştur.

Satılabilir Alan	
Konut Alanı (m ²)	41.260
Ticaret (m ²) -Dükkan	7.221
Ticaret (m ²) - Ofis	27.077

GELİRLER

KONUT ALANLARI	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.155	1.180	1.206	1.233	1.260	1.288	1.316	1.345
Yıllık Satış Oranı	100%	0%	0%	10%	15%	20%	25%	5%
Satılan Alan (m ²)	-	-	4.126	6.189	8.252	10.315	10.315	2.063

Satış Hasılatı (USD)	-	-	4.977.888	7.631.102	10.398.649	13.284.274	13.576.528	2.775.042
----------------------	---	---	-----------	-----------	------------	------------	------------	-----------

TİCARİ OFİS ALANLAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.278	1.306	1.335	1.364	1.394	1.425	1.456	1.488
Yıllık Satış Oranı	100%	0%	0%	10%	15%	20%	25%	5%
Satılan Alan (m ²)	-	-	2.708	4.062	5.415	6.769	6.769	1.354

Satış Hasılatı (USD)	-	-	3.614.834	5.541.541	7.551.273	9.646.751	9.858.979	2.015.175
----------------------	---	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

TİCARİ DÜKKAN ALANLAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	2.083	2.129	2.176	2.223	2.272	2.322	2.373	2.426
Yıllık Satış Oranı	100%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Satılan Alan (m ²)	-	-	-	3.610	3.610	-	-	-

Satış Hasılatı (USD)	-	-	-	8.027.252	8.203.852	-	-	-
----------------------	---	---	---	-----------	-----------	---	---	---

GİDERLER

İNŞAAT MALİYETLERİ	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	100%		25%	35%	35%	5%		
Toplam İnşaat Maliyeti, Dolar	55.756.053		14.879.376	21.289.411	21.757.778	3.176.636		

Net Gelirler (USD)	-	-	6.286.654	89.516	4.395.995	19.754.389	23.435.507	4.790.218
--------------------	---	---	-----------	--------	-----------	------------	------------	-----------

İndirgeme Oranı **13,00%**

NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD) 19.225.900

NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) 101.531.978

Otel Bloğu:

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı koşulları doğrultusunda otel bloğu/turizm işletmesi geliştirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 Ölçekli planların henüz onaylanmamış olması ve bölgede 18.madde uygulamasının yapılacak olması nedeniyle 2019 ve 2020 yıllarında plan süreçlerinin ancak tamamlanabileceği dolayısıyla 2021 yılında inşaata başlanabileceği öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu arsa için inşaat başlayınca kadar arsa vergisi alınacağı, inşaat süresince vergiden muaf olacağı inşaat bitimi ile birlikte gayrimenkul sigortası ve taşınmaz vergisi alınacağı öngörülmüş gider olarak yansıtılmıştır.
- İnşaatın 4 yılda tamamlanacağı;
- Projeksiyon yılı 2019-2033 kabul edilmiştir.
- Yıllık otel odalarının ortalama doluluk oranlarının

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ve sonrası
0%	0%	0%	0%	0%	40%	45%	55%	55%	65%

Olacağı öngörülmüştür.

- Para birimi TCMB 31.12.2018 tarihli USD (Amerikan Doları) 5.2810-TL olarak kabul edilmiştir.
- Birim satış değerlerinin USD enflasyonu oranında artacağı (%2,2) kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı;

otel		2033	
USD			
RF (Risksiz Getiri Oranı)	7,24	RF = 2033 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.	
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,10	RM-RF= S&P 500' de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.	
B (Sektör Betası)	0,79	B = Türkiye'de faaliyet gösteren ve portföyünde turizm işletmesi nitelikli gayrimenkul bulunan G.Y.O.' nun Betası kabul edilmiştir.	
C (Diğer Riskler)	2,8	C = Faaliyet, satış ve pazarlama riski olarak 2,8 puan eklenmiştir.	
RE (İndirgeme Oranı)	14,07%		
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	14,00%		

Olarak hesaplanmıştır.

- Projeksiyon yılı sonunda otel bloğunun satılacağı öngörülerek KAP (Kapitalizasyon oranı) ile Net gelirden satış değeri hesaplanmış olup finansal tabloya yansıtılmıştır. KAP oranı 0,07 olarak kabul edilmiştir. (Artık değer hesabı)
- Oda gelirlerinin yanı sıra operasyonel gelir ve giderleri, yenileme fonu ve işletmeci primleri de tahmin edilmiştir. (Operasyonel giderler: Yiyecek-içecek gelir giderleri, fitness/spa merkezi gelirleri, toplantı/organizasyon gelirleri; oda harcamaları, genel idari giderler, enerji giderleri vb)

Yukarıdaki kabuller ve öngörüler doğrultusunda geliştirme hesabı aşağıda sunulmuştur.

Oda Sayısı	370	oda
İnşaat Alanı	25.787,53	m ²
Arsa Alanı	10.612,15	m ²
Arsa Vergisi	3.377.963	USD
Gayrimenkul Sigortası	11.382.451	USD
Gayrimenkul Vergisi	14.760.414	USD
Enflasyon	2,2%	

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2033
GELİRLER										
Oda Gelirleri										
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %		0%	0%	0%	0%	0%	40%	45%	55%	65%
Ortalama Oda Fiyatı, Dolar		63,0	64,4	65,8	67,3	68,7	70,2	71,8	73,4	85,4
Toplam Oda Gelirler, Dolar		0	0	0	0	0	3.794.457	4.362.677	5.449.468	7.499.996
Operasyonel Gelirler										
Yiyecek & İçecek Gelirleri	35%	0	0	0	0	0	1.328.060	1.526.937	1.907.314	2.624.999
Spa Merkezi ve Fitness Gelirleri	15%	0	0	0	0	0	569.169	654.401	817.420	1.124.999
Toplantı ve Organizasyon Gelirleri	40%	0	0	0	0	0	1.517.783	1.745.071	2.179.787	2.999.998
Diğer Gelirler	10%	0	0	0	0	0	379.446	436.268	544.947	750.000
Toplam Operasyonel Gelirler, Dolar		0	0	0	0	0	3.794.457	4.362.677	5.449.468	7.499.996
TOPLAM GELİRLER, Dolar		0	0	0	0	0	7.588.914	8.725.353	10.898.936	14.999.992
GİDERLER										
İŞLETME GİDERLERİ										
Oda Harcamaları	15%	0	0	0	0	0	569.169	654.401	817.420	1.124.999
Yiyecek & İçecek Maliyeti	35%	0	0	0	0	0	464.821	534.428	667.560	918.750
Personel Giderleri	20%	0	0	0	0	0	1.517.783	1.745.071	2.179.787	2.999.998
Enerji	5%	0	0	0	0	0	379.446	436.268	544.947	750.000
Genel İdari Giderler	10%	0	0	0	0	0	758.891	872.535	1.089.894	1.499.999
Toplam İşletme Giderleri, Dolar	49%	0	0	0	0	0	3.690.109	4.242.703	5.299.608	7.293.746
BRÜT İŞLETME KARI	51%	0	0	0	0	0	3.898.804	4.482.650	5.599.328	7.706.246
İNŞAAT MALİYETLERİ										
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %	100%			25%	35%	35%	5%			
Toplam İnşaat Maliyeti, Dolar	25.833.354			6.894.035	9.863.985	10.080.993	1.471.825			
SABİT GİDERLER										
Gayrimenkul Vergisi	0,4%	13.512	13.809	0	0	0	56.064	68.757	70.269	81.832
Sigorta	0,2%	0	0	0	0	0	21.617	26.511	27.094	31.552
Yenileme Fonu	2,5%	0	0	0	0	0	189.723	218.134	272.473	375.000
Toplam Sabit Giderler		13.512	13.809	0	0	0	267.403	313.401	369.837	488.384
TOPLAM GİDERLER, Dolar		13.512	13.809	6.894.035	9.863.985	10.080.993	5.429.338	4.556.104	5.669.444	7.782.130
NET İŞLETME GELİRİ, Dolar	48%	-13.512	-13.809	-6.894.035	-9.863.985	-10.080.993	2.159.576	4.169.249	5.229.492	7.217.862
İşletmecî Primleri										
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	8,0%	0	0	0	0	0	172.766	333.540	418.359	577.429
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%	0	0	0	0	0	148.323	167.836	209.612	288.451
Nakit Akışları		-13.512	-13.809	-6.894.035	-9.863.985	-10.080.993	1.838.487	3.667.873	4.601.521	6.351.982
Kapitalizasyon oranı	7,00%									90.742.600
Artık Değer, Dolar										
Net Nakit Akışları	42%	-13.512	-13.809	-6.894.035	-9.863.985	-10.080.993	1.838.487	3.667.873	4.601.521	97.094.582
Net Bugünkü Değer, DOLAR	14,00%	11.404.544								
Net Bugünkü Değer, TL		60.227.399								

ÖZET TABLO

FONKSİYON	NBD YÖNTEMİ İLE TAKDİR EDİLEN DEĞERLER
KONUT+TİCARET, USD	19.225.900
TURİZM, USD	11.404.544
TOPLAM DEĞER, USD	30.630.444
TOPLAM DEĞER, TL	161.759.377

Sonuç olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile (Nakit Akımları Analizi Yöntemi-NBD) değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **161.759.377-TL** olarak hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi olarak iki yöntem kullanılmıştır. Gelir İndirgeme Yönteminin çok sayıda kabul ve öngörüye dayanması ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı koşullarının belirsiz olması güvenilirliğini azaltmaktadır. Emsal Karşılaştırma Yönteminde ise değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda çok sayıda satılmış/satılık emsallerin bulunmuş olması nedeniyle Pazar verileri daha güvenilir bulunmuş konu taşınmazların nihai değeri Pazar Yaklaşımı lehine takdir edilmiştir.

Tablo. 24 Uyumlaştırma Tablosu

KONU TAŞINMAZ	ALAN, m ²	PAZAR YAKLAŞIMI DEĞERİ, TL	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ DEĞERİ, TL	YUVARLATILMIŞ K.D.V. HARİÇ DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 612, 350, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727, 763 parseller	69.671,12	160.260.000	161.759.377	160.260.000

Tabloda belirtilen değerler rapora konu taşınmazların toplam değerini göstermekte olup parsel bazında değer takdiri raporun 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı bölümünde verilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler**Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların boş arsa satış değeri takdirinde bulunmuş olup parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış ve yasal durum incelemesi yapılmamıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların satış değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında Turizm+Ticaret+Konut alanında kaldığı Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için Kartal Belediyesinin ilgili birimlerinin çalışmaları yaptığı ve bölgede 18.madde uygulamasının yapılacağı bilgisi şifahen alınmıştır. Konu taşınmazlara değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yöntemi olmak üzere iki yöntem uygulanmıştır. Gelir İndirgeme Yönteminde rapor içeriğinde detayları verildiği üzere uygulama imar plan süreci ve proje geliştirme sürecine ilişkin belirli varsayım ve kabullerde bulunulmuştur. Emsal Karşılaştırma Yönteminde ise yakın çevrede satılık/satılmış arsa pazarı araştırılmıştır. Farklı yöntemler ile hesaplanan değerler birbirine yakın hesaplanmış olup nihai değer takdirinde Pazar verilerini daha gerçekçi yansıttığı düşüncesi ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değer nihai değer olarak alınması uygun bulunmuştur. Rapora konu taşınmazların nihai değerleri tabloda verilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

S.NO	ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ, TL
1	2370	672	39.263,61	86.380.000
2	2370	350	322,68	1.050.000
3	2370	612	2.180,00	6.100.000
4	2370	623	428,00	1.390.000
5	2370	624	441,00	1.430.000
6	2370	625	441,00	1.430.000
7	2370	626	446,00	1.450.000
8	2370	627	449,00	1.460.000
9	2370	628	449,00	1.460.000
10	2370	727	2.290,00	6.410.000
11	2370	763	1.979,19	5.540.000
12	2370	638	20.981,64	46.160.000
TOPLAM			69.671,12	160.260.000

Sonuç olarak; değerlendirme konusu İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 672, 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 727, 763 ve 638 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla K.D.V. hariç toplam boş arsa olarak değeri **160.260.000.-TL (Yüzaltmışmilyonikiyüztümüşbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tuğba AYDIN
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO:405825
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO:400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Başaran ÜNLÜ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 403857
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI




10. RAPOR EKLERİ

TAPULAR

DAĞIÇI Başarı İM. M.Ü.

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından tasvirlenmiştir.

Sayı No 129


III	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	Faaliyet
İlçesi	KARTAL		
Mahallesi	AVUSOĞULLU		
Köyü			
Sokağı			
Merkezi	MESELİ AYAZMA	TAPU SENEDİ	
Salık Bedeli	0,00	Parça No.	Ada No.
	121	2370	672
		ha	m ²
			dm ²
Nitelikli	MİSA	Yüzölçümü	
		34.263,41 m ²	
Sınıfı	Yerleşim		
	Kazım Sahası No : 19310774		
Edinme Sebebi	İsmiyle MUTLAKA YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Kayıtlı olan TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Sicilinden Ürün Değişliği ilemeden.		
Sahibi	TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ		
Gelirler	Yerleşim No.	ÇEK No.	Sıra No.
	14180	2413	11000015
Sahibi No.			
Sıra No.			
Tarih			

NOT : Bu tapu senedi, tapu sicilinde kayıtlı olan ve tapu sicilinde kayıtlı olan diğer tapu senedine göre tapu sicilinde kayıtlıdır.

DAĞIÇI Başarı İM. M.Ü.

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından tasvirlenmiştir.

Sayı No 129

III	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	Faaliyet
İlçesi	KARTAL		
Mahallesi	AVUSOĞULLU		
Köyü			
Sokağı			
Merkezi	MESELİ AYAZMA	TAPU SENEDİ	
Salık Bedeli	0,00	Parça No.	Ada No.
	171	2370	638
		ha	m ²
			dm ²
Nitelikli	MİSA	Yüzölçümü	
		21.961,64 m ²	
Sınıfı	Yerleşim		
	Kazım Sahası No : 1402258		
Edinme Sebebi	İsmiyle MUTLAKA YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Kayıtlı olan TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Sicilinden Ürün Değişliği ilemeden.		
Sahibi	TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ		
Gelirler	Yerleşim No.	ÇEK No.	Sıra No.
	14180	2413	11000015
Sahibi No.			
Sıra No.			
Tarih			

NOT : Bu tapu senedi, tapu sicilinde kayıtlı olan ve tapu sicilinde kayıtlı olan diğer tapu senedine göre tapu sicilinde kayıtlıdır.

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğrafı
İlçesi	KARTAL	TAPU SENEDİ				
Mahallesi	ÇAYIROĞULLU	MESELLAYAZMA				Yazılığın m ² dnr ²
Köyü						
Sokağı		Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	ha
Merküzi		4.00				129
Nitelik: ARSA						
Sınırlı	Planlıdır	Zemin Sistem No: 1931564				
Eđirime Seb€bi: Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kısıtlı olarak TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.						
SANDI: İTİFAKLER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ						
Gözetil	Yerleşme No.	Çatı No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
	4180	5	431		11/06/2015	
Sahibe No.	Eđirime Yürüdüğü Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.					Sahibe No.
Sıra No.	Eđirime Yürüdüğü Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.					Sıra No.
Tarih	Eđirime Yürüdüğü Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.					Tarih

DAM Q Sistem W. AK

Diğer Sarımsız İşlemleri İstisna Olarak İzahlayınız

Sıra No. 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğrafı
İlçesi	KARTAL	TAPU SENEDİ				
Mahallesi	ÇAYIROĞULLU	MESELLAYAZMA				Yazılığın m ² dnr ²
Köyü						
Sokağı		Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	ha
Merküzi		0.00				129
Nitelik: PARÇLA						
Sınırlı	Planlıdır	Zemin Sistem No: 19132660				
Eđirime Seb€bi: Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kısıtlı olarak TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.						
SANDI: İTİFAKLER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ						
Gözetil	Yerleşme No.	Çatı No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
	4180	23	224		11/06/2015	
Sahibe No.	Eđirime Yürüdüğü Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.					Sahibe No.
Sıra No.	Eđirime Yürüdüğü Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.					Sıra No.
Tarih	Eđirime Yürüdüğü Tazmin MUTLU YATIRIM PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Eđirime Örneği Değişliği ile imzalandı.					Tarih

DAM Q Sistem W. AK

Diğer Sarımsız İşlemleri İstisna Olarak İzahlayınız

Sıra No. 129

D.M.C. Etiler İy. Md.

Doner Sermaye İşletmesi tarafından tasarruflar

Sayı No 129

GAYRİMENKULÜN											
İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf					
İçmesi	KARTAL	TAPU SENEDİ									
Manzilesi	ÇAYUSOĞLU										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	MESSELAYAZMA										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	2170	Pafta No.	63	Yatırımın	ha	m ²	428.00	din ²	
Nilüf	MESK										
Sınırı	İstemedir										
Zemin Sistem No : 10376550											
Kamuya MİLLÎ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı "TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ" adına Tuzak Kilidleri Üstüne Değerlendirilmiştir.											
Satış	TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ										
Gedide	Yeniye No.	Çi No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gider					
	14180	24	2309		11/06/2015		Çi No.				
Satış No.	Sınır Üzerinde					Satış No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

D.M.C. Etiler İy. Md.

Doner Sermaye İşletmesi tarafından tasarruflar

Sayı No 129

GAYRİMENKULÜN											
İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf					
İçmesi	KARTAL	TAPU SENEDİ									
Manzilesi	ÇAYUSOĞLU										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	MESSELAYAZMA										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	2370	Pafta No.	634	Yatırımın	ha	m ²	441.00	din ²	
Nilüf	MESK										
Sınırı	İstemedir										
Zemin Sistem No : 1033164											
Kamuya MİLLÎ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı "TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ" adına Tuzak Kilidleri Üstüne Değerlendirilmiştir.											
Satış	TÜRKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ										
Gedide	Yeniye No.	Çi No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gider					
	14180	24	2310		11/06/2015		Çi No.				
Satış No.	Sınır Üzerinde					Satış No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

D.K.O. Saran 1/1 M.K.

Doküman Saran 1/1 M.K. Saran 1/1 M.K.

Sıra No 129

İli	STANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	KARTAL	TAPU SENEDİ					
Mahalle	CAVI/SOĞULLU						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	MESİLLI AYAZMA						
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	Ada No. <th>Parsel No.</th> <td>ha</td> <td>m²</td> <td>dime</td>	Parsel No.	ha	m ²	dime
	17		2370	63	146.00	m ²	
Nispeti	ARSA						
Simri	Planlıdır						
	Zemin Sistem No : 19376451						
<p>İzlenen KUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına karışık katlı TOKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tarih : 11/06/2015 tarihinde Düzenlenmiş ve imzalanmıştır.</p>							
Sahibi	TOKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ						
Gözetil	Yerleşme No.	ÇM No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	ÇM No.
	14180	24	2311		11/06/2015		
Sahibi No.		Sıra No.		Sahibe No.		Sıra No.	
Tarih		Sıra No.		Tarih		Sıra No.	

D.K.O. Saran 1/1 M.K.

Doküman Saran 1/1 M.K. Saran 1/1 M.K.

Sıra No 129

İli	STANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	KARTAL	TAPU SENEDİ					
Mahalle	CAVI/SOĞULLU						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	MESİLLI AYAZMA						
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	Ada No. <th>Parsel No.</th> <td>ha</td> <td>m²</td> <td>dime</td>	Parsel No.	ha	m ²	dime
	17		2370	63	146.00	m ²	
Nispeti	ARSA						
Simri	Planlıdır						
	Zemin Sistem No : 19352845						
<p>İzlenen KUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına karışık katlı TOKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tarih : 11/06/2015 tarihinde Düzenlenmiş ve imzalanmıştır.</p>							
Sahibi	TOKER PROJESİ GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ						
Gözetil	Yerleşme No.	ÇM No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	ÇM No.
	14180	24	2312		11/06/2015		
Sahibi No.		Sıra No.		Sahibe No.		Sıra No.	
Tarih		Sıra No.		Tarih		Sıra No.	

D.M.O. Sarayı No: M/4

Dünya Sarayı Yerleşimi: Sarayın Önü

Sıra No: 129

İl	İSTANBUL	İlçe	KARTAL	Mahalle	CAVUSOĞULLU	Köy		Sokağı		Mevki	MESELLİ YAZMA	Salgı Bedeli	0,00	Patra No.		Ada No.	279	Parsel No.	67	Yüzölçümü	ha	m ²	dms
Türkiye Cumhuriyeti												Fotoğrafı											
TAPU SENEDİ																							
Nispeti												ARSA											
Sınıfı												Planlıdır											
Edinme Sebabı												TANIRI AKTİF YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına birinci kez TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazil Kışlınca Üzeri Değişiklik İşlenmiştir.											
Sadece												TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ											
Galeri	Yerliye No.	Çizim No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Galeri	Çizim No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih													
	14180	24	23	11162015																			
NOT: Sahnenin plan ve ölçümlerinin doğru ve eksiksiz olarak alınması için tapu müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu müdürlüğü tarafından onaylanmalıdır.																							

D.M.O. Sarayı No: M/4

Dünya Sarayı Yerleşimi: Sarayın Önü

Sıra No: 129

İl	İSTANBUL	İlçe	KARTAL	Mahalle	CAVUSOĞULLU	Köy		Sokağı		Mevki	MESELLİ YAZMA	Salgı Bedeli	0,00	Patra No.		Ada No.	279	Parsel No.	67	Yüzölçümü	ha	m ²	dms
Türkiye Cumhuriyeti												Fotoğrafı											
TAPU SENEDİ																							
Nispeti												ARSA											
Sınıfı												Planlıdır											
Edinme Sebabı												TANIRI AKTİF YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına birinci kez TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazil Kışlınca Üzeri Değişiklik İşlenmiştir.											
Sadece												TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ											
Galeri	Yerliye No.	Çizim No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Galeri	Çizim No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih													
	14180	24	23	11162015																			
NOT: Sahnenin plan ve ölçümlerinin doğru ve eksiksiz olarak alınması için tapu müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu müdürlüğü tarafından onaylanmalıdır.																							

114 Q Basmış İki Adet

Diğer Sarımsız İşlemleri Tarafından Belirlenmiştir.

Sık No 129

GAYRİMENKULÜN											
İli	İSTANBUL	İlçesi	KARTAL	Mahallesi	ÇAYIROĞULLI	Köyü		Sokağı		Mevkii	MESULLA YAYZAMA
Türkiye Cumhuriyeti											
TAPU SENEDİ											
Fotoğraflı											
Salgı Bedeli	0,00	Pafta No.		Ada No.	2370	Parsel No.	777	Yüzölçümü	149,00 m ²	ha	m ² dm ²
Nilüfeliği	0,00	171 2370 777									
Sınırları	Herbindir										
Ezime Sebebi	Tuzun MİTTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına hazırlanan TİCARET PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına hazırlanan kütlesinin üzerine dağılımı yapılmıştır.										
Sahibi	TİCARET GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ										
Gedeli	Yeniye No. 14180	Çi No. 24	Sahip No. 2301	Sıra No. 1106/2015	Tarih						
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

NOT : "Mülkiyet hakkı" ile ilgili olarak tapu senedi düzenlenmiş olup, tapu senedi düzenlenmiş olduğu takdirde tapu senedi düzenlenmiş olduğu kabul edilmelidir. Tapu senedi düzenlenmiş olduğu takdirde tapu senedi düzenlenmiş olduğu kabul edilmelidir. Tapu senedi düzenlenmiş olduğu takdirde tapu senedi düzenlenmiş olduğu kabul edilmelidir.

DM Q Basmış İki Adet

Diğer Sarımsız İşlemleri Tarafından Belirlenmiştir.

Sık No 129

GAYRİMENKULÜN											
İli	İSTANBUL	İlçesi	KARTAL	Mahallesi	ÇAYIROĞULLI	Köyü		Sokağı		Mevkii	MESULLA YAYZAMA
Türkiye Cumhuriyeti											
TAPU SENEDİ											
Fotoğraflı											
Salgı Bedeli	0,00	Pafta No.		Ada No.	3270	Parsel No.	761	Yüzölçümü	197,10 m ²	ha	m ² dm ²
Nilüfeliği	0,00	171 3270 761									
Sınırları	Herbindir										
Ezime Sebebi	Tuzun MİTTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına hazırlanan TİCARET PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına hazırlanan kütlesinin üzerine dağılımı yapılmıştır.										
Sahibi	TİCARET GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ										
Gedeli	Yeniye No. 14180	Çi No. 50	Sahip No. 548	Sıra No. 1106/2015	Tarih						
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

NOT : "Mülkiyet hakkı" ile ilgili olarak tapu senedi düzenlenmiş olup, tapu senedi düzenlenmiş olduğu takdirde tapu senedi düzenlenmiş olduğu kabul edilmelidir. Tapu senedi düzenlenmiş olduğu takdirde tapu senedi düzenlenmiş olduğu kabul edilmelidir. Tapu senedi düzenlenmiş olduğu takdirde tapu senedi düzenlenmiş olduğu kabul edilmelidir.

TAKBİS KAYITLARI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtda Alan:OLCA Y YILMAZ		Tarih:1/7/2019 12:53:24 PM	
MaldüzNo:181919034926	DekontNo:20190107-529-F12270	BaşvuruNo:492	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/350
Tasınmaz ID:	19351694	Yüzölçüm(m2):	322.66
İl/İlçe	İSTANBUL/KARIAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AVAZMA		
Çilt/Sayfa No:	5/451		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899463	{SN:7921165} TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME MENKUL ŞİRKETİ VİN:6262392999	-	1 / 1	322.66	Kartal TM Türel Kişiliklerin Ünav Değişikliği 11/06/2015 - 14190	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtda Alan:OLCA Y YILMAZ		Tarih:1/7/2019 12:55:02 PM	
MaldüzNo:181919034936	DekontNo:20190107-529-F12274	BaşvuruNo:493	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/612
Tasınmaz ID:	19352686	Yüzölçüm(m2):	2180.00
İl/İlçe	İSTANBUL/KARIAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AVAZMA		
Çilt/Sayfa No:	23/2244		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899464	{SN:7921165} TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME MENKUL ŞİRKETİ VİN:6262392999	-	1 / 1	2180.00	Kartal TM Türel Kişiliklerin Ünav Değişikliği 11/06/2015 - 14190	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıta Alan:OLCA YILMAZ		Tarih:1/7/2019 12:56:07 PM	
MatruzeNo:18191904966	DokümanNo:20190107-529-F12276	BaşvuruNo:494	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/623
Tasınmaz ID:	19376653	Yüzölçüm(m2):	426.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Mülkeliği:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AYAZNA		
Cilt/Sayfa No:	24/2329		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlenmesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899472	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:6260381999	-	1 / 1	426.00	Kartal TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14180	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıta Alan:OLCA YILMAZ		Tarih:1/7/2019 12:57:05 PM	
MatruzeNo:18191904956	DokümanNo:20190107-529-F12280	BaşvuruNo:495	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/624
Tasınmaz ID:	19352944	Yüzölçüm(m2):	441.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Mülkeliği:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AYAZNA		
Cilt/Sayfa No:	24/2310		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlenmesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899466	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:6260381999	-	1 / 1	441.00	Kartal TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14180	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: OLCAY YILMAZ		Tarih: 1/7/2019 12:58:23 PM	
MahzurNo: 181919004966	DoküNo: 20190107-529-F12284	BaşvuruNo: 496	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/626
Tasınmaz ID:	19376651	Yüzölçüm(m2):	441.00
il/ilçe	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevkii:	MESELİ AVAZMA		
Cilt/Sayfa No:	24/2311		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(B1) 304959473	{SN:7921165} TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:6262323255	-	1 / 1	441.00	Kartal TM Tümel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12/06/2015 - 14180	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: OLCAY YILMAZ		Tarih: 1/7/2019 12:59:14 PM	
MahzurNo: 181919004976	DoküNo: 20190107-529-F12286	BaşvuruNo: 497	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/626
Tasınmaz ID:	19352945	Yüzölçüm(m2):	446.00
il/ilçe	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevkii:	MESELİ AVAZMA		
Cilt/Sayfa No:	24/2312		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(B1) 304959467	{SN:7921165} TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:6262323255	-	1 / 1	446.00	Kartal TM Tümel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14180	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:OLCAI YILMAZ		Tarih:1/7/2019 1:00:18 PM	
MalikNo:151919004996	DoküNo:20190107-529-F12289	BasuruNo:499	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/627
Tasınmaz ID:	19352946	Yüzdölüm(m2):	449.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARIAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AYAZMA		
Cilt/Sayfa No:	24/2313		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/09/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899469	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:626390959	-	1 / 1	449.00	Kartal TM Tümel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14190	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:OLCAI YILMAZ		Tarih:1/7/2019 1:01:24 PM	
MalikNo:161919005207	DoküNo:20190107-529-F12296	BasuruNo:500	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/628
Tasınmaz ID:	19352947	Yüzdölüm(m2):	449.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARIAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AYAZMA		
Cilt/Sayfa No:	24/2314		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/09/2013 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899470	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:626390959	-	1 / 1	449.00	Kartal TM Tümel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14190	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: OLCAY YILMAZ		Tarih: 1/7/2015 1:03:31 PM	
MakbuzNo: 181919005017	DokümanNo: 20190107-529-F12301	BaşvuruNo: 501	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	2370/658
Tasınmaz ID:	19350355	Yüzölçüm(m2):	20981.64
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AYAZIN		
Cilt/Sayfa No:	28/2413		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	MECUREUR. 10.06 1930	-	İslemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2015 - 5415	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304699471	(SN:7801165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ YKN:6260380399	-	1 / 1	20981.64	Kartal TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14190	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: OLCAY YILMAZ		Tarih: 1/7/2015 1:05:51 PM	
MakbuzNo: 181919005037	DokümanNo: 20190107-529-F12314	BaşvuruNo: 503	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	2370/672
Tasınmaz ID:	19380274	Yüzölçüm(m2):	39263.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	MESELİ AYAZIN		
Cilt/Sayfa No:	27/2643		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Kartal TM 19/03/2015 - 5415	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304699462	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ YKN:6260380399	-	1 / 1	39263.61	Kartal TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14190	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtçı Alan:OLCA YILMAZ		Tarih:17/2019 1:07:07 PM	
MakbuzeNo:181919005067	DokümanNo:20190107-529-F12316	BaşvuruNo:506	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2376/727
Tasınmaz ID:	19352940	Yüzdölüm(m2):	2290.00
İl/ilçe	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Mitelek:	Dr. KATILIM ON İKİ DAİRELİ BAŞÇELİ KAPASİT APARTMAN
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	NESELİ AYAZIK		
Cilt/Sayfa No:	24/2301		
Kayıt Durumu:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	390 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYİNDE MÜŞTEREKTİR.	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	İmar düzenlenmesine alınmıştır.	-	Kartal TM 14/03/2013 - 5049	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899465	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:626332299	-	1 / 1	2290.00	Kartal TM Güzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11/06/2015 - 14190	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtçı Alan:OLCA YILMAZ		Tarih:17/2019 1:09:27 PM	
MakbuzeNo:181919005067	DokümanNo:20190107-529-F12320	BaşvuruNo:509	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2372/763
Tasınmaz ID:	19377774	Yüzdölüm(m2):	1979.19
İl/ilçe	İSTANBUL/KARTAL	Ana Tasınmaz Mitelek:	Dr. KATILIM ON İKİ DAİRELİ BAŞÇELİ KAPASİT APARTMAN
Kurum Adı:	Kartal TM		
Mahalle/Köy Adı:	CAVUSOĞLU M		
Mevki:	NESELİ AYAZIK		
Cilt/Sayfa No:	56/5481		
Kayıt Durumu:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	390 PARSEL 1970 İLA 1993 SAHİFLERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155	-	Kartal 1.Etiler (Kapatılı 41) TM 19/09/1961 - 3155	-
Beyan	İmar düzenlenmesine alınmıştır.	-	Kartal TM 14/03/2013 - 5049	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 304899474	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:626332299	-	1 / 1	1979.19	Kartal TM Güzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12/06/2015 - 14190	-

1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI



<p>Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)</p> <p>Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, arama, eğitim veya kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, diğün salonu gibi eğlenceye yönelik binalar, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel konut kullarımları, alandaki parsel veya parsellerin toplamı emsalinin % 40'ını aşamaz.</p> <p>Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m²'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.</p> <p>Bu alanlarda yoğunluk 500 kişidir. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 500 kişi'dir.</p> <p>1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirtilen kişi başına düşen inşaat alanı 33 m² olarak alınacaktır.</p>	<p>2.5. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2)</p> <p>Bu alanlarda, konut, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanılmadıkta sadece birisi veya ikisi-yahut tamamı aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir.</p> <p>Ticaret+konut, Turizm+ticaret+konut alanlarında Konut kullanım alanındaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %50'ini aşamaz.</p> <p>Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir.</p> <p>Parsel büyüklüğü brüt 200 201-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: $Y_{\text{maks}} = 6 \cdot 6$ kuttur.</p> <p>Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: $1 \cdot 50 \cdot 1 \cdot 50$, $Y_{\text{maks}} = 6 \cdot 6$</p> <p>Parsel büyüklüğü net brüt 2500 m² ve üstünde olması halinde ise yapılaşma koşulları için TİCTK-1'deki koşullar geçerlidir. Üzeri olanlar için emsal: $1 \cdot 75$'tir. $Y_{\text{maks}} = 15$ kuttur.</p> <p>Bu alanlarda en az 10 adet parselin levit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulanır. Yapı adasının tamamının levit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulanır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde işaz yapılabilir. Halinde levitenin öncelikli (emsal artışı yapılmaması) emsal değeri düşürülür. İşaz yapılabilir. Büyükölçüdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'den büyük alanlarda bu parseller, yapılaşma koşulları 5000 m² büyüklükteki parsellerin yaratıldığı hallerde uygulanacaktır. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur.</p>	<p>2.6. Eğilim Alanı</p> <p>Eğilim alanlarında en az 10 adet parselin levit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulanır. Yapı adasının tamamının levit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulanır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde işaz yapılabilir. Halinde levitenin öncelikli (emsal artışı yapılmaması) emsal değeri düşürülür. İşaz yapılabilir. Büyükölçüdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'den büyük alanlarda bu parseller, yapılaşma koşulları 5000 m² büyüklükteki parsellerin yaratıldığı hallerde uygulanacaktır. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur.</p>	<p>2.7. İbaret Alanı</p> <p>Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur.</p>
<p>2.8. Kültürel Teslis Alanı</p> <p>Kültürel Teslis alanlarında en az 10 adet parselin levit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulanır. Yapı adasının tamamının levit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulanır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde işaz yapılabilir. Halinde levitenin öncelikli (emsal artışı yapılmaması) emsal değeri düşürülür. İşaz yapılabilir. Büyükölçüdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'den büyük alanlarda bu parseller, yapılaşma koşulları 5000 m² büyüklükteki parsellerin yaratıldığı hallerde uygulanacaktır. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur.</p>	<p>2.9. Eğitim Alanı</p> <p>Eğitim alanlarında en az 10 adet parselin levit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulanır. Yapı adasının tamamının levit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulanır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde işaz yapılabilir. Halinde levitenin öncelikli (emsal artışı yapılmaması) emsal değeri düşürülür. İşaz yapılabilir. Büyükölçüdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'den büyük alanlarda bu parseller, yapılaşma koşulları 5000 m² büyüklükteki parsellerin yaratıldığı hallerde uygulanacaktır. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur.</p>	<p>2.10. Sağlık Alanı</p> <p>Sağlık alanlarında en az 10 adet parselin levit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulanır. Yapı adasının tamamının levit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulanır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde işaz yapılabilir. Halinde levitenin öncelikli (emsal artışı yapılmaması) emsal değeri düşürülür. İşaz yapılabilir. Büyükölçüdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'den büyük alanlarda bu parseller, yapılaşma koşulları 5000 m² büyüklükteki parsellerin yaratıldığı hallerde uygulanacaktır. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur.</p>	<p>2.11. Sosyal Alanı</p> <p>Sosyal alanlarında en az 10 adet parselin levit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulanır. Yapı adasının tamamının levit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulanır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde işaz yapılabilir. Halinde levitenin öncelikli (emsal artışı yapılmaması) emsal değeri düşürülür. İşaz yapılabilir. Büyükölçüdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'den büyük alanlarda bu parseller, yapılaşma koşulları 5000 m² büyüklükteki parsellerin yaratıldığı hallerde uygulanacaktır. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması zorunludur.</p>

11. SERTİFİKASYONLAR



