

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı/Talep Tarihi	: 01 Şubat 2013 ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam ve hisseli mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 16 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 22 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 / 2014 - 7147
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Yunus Mahallesi, 9048 ada, 1 parsel, 720 ada 2, 8, 34 parseller ile Kordonboyu Mahallesi, 676 ada, 108 parsel Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada, 1 parsel, 720 ada 2, 8, 34 parseller ile 676 ada, 108 parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş. (9048 ada 1 no'lu parselin 28669/120000 hissesi)
İmar Durumu	: Bkz. 3.3. İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü	: 10.020,76 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	21.191.627,25,-TL	9.170.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	14
4.4.2	Belediye İncelemesi	16
4.4.3	Kadastro İncelemesi	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	19
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	19
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	26
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	26
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	33
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	33
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	34
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	34
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	36
8.2.1.	Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri	36
8.2.2.	Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri	41
8.2.3.	Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme	41
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	42
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	43
10. BÖLÜM	SONUÇ	45

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Kartal'da 5 adet parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 22 Aralık 2014


DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu, Mahallesiinde yer alan 5 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	: Parsellerin üzerinde yapı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	: Bkz. 3.3. İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER

TAŞINMAZLARDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSELERİNE DENK GELEN KISIMLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	: 21.191.627,25 TL
---	---------------------------

2. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İşmerkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir/İstanbul
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Kartal
MAHALLE : Çavuşoğlu

SIRA NO	MAHALLE	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE	HİSSESİNE DÜŞEN KISIM	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE NO
1	-	G22a-15-a-4-b	9048	1	Arsa	598,93	28669/120000	143,09	61	5969	13.03.2014	5257
2	Pendik Caddesi - Yunus İstasyonu	G22a-15-a-4-b	676	108 (*)	İki kargir dokuz ahşap bina	7.583,32	Tam	7.583,32	60	5873	13.03.2014	5255
3	İmam Bağı	G22a-15-a-1-c	720	34	Tarla	163,49	Tam	163,49	33	3229	13.03.2014	5257
4	İmam Bağı	177	720	8	Tarla	1.666	Tam	1.666	6	582	13.03.2014	5255
5	İmam Bağı	G22-15-a-1-c	720	2	Tarla	464,86	Tam	464,86	3	210	13.03.2014	5257
TOPLAM							10.476,60	10.020,76				

(*) Yerde yapılan incelemelerde yapıların mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararında "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı (İsbu değerlendirme raporuna konu olmayan 9051 ada 1 no'lu parsel) olarak gösterilen kısımda ana yoldan alınacak şekilde inşa edilmesine vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurula sunulmasına..... karar verildi." ifadesi yer almaktadır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 27.10.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

9048 Ada 1 No'lu Parsel

Şerhler Bölümü:

- Mecur. (16.07.1930 tarih ve 231 sıra no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan otoparklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz. (09.01.1986 tarih ve 106 yevmiye no ile)

676 Ada 108 No'lu Parsel

Beyanlar Bölümü:

- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)

720 Ada 8 No'lu Parsel

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiye no ile)

720 Ada 34 No'lu Parsel

Beyanlar Bölümü:

- Haritasında sarı boya ile taralı 574 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

Taşınmazların tapu kayıtları üzerindeki şerhler ve beyanlar tasarrufu engellememektedir.

Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

676 ada, 108 no'lu parselin tapu kayıtları üzerinde "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)" notları

bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2012 tarih ve 860 no'lu kararında "676 ada 108 no'lu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan yine kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'ye devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı" belirtilmiştir.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.10.2014 tarih ve 21373 sayılı yazısında taşınmazların imar durumlarına ilişkin süreç aşağıda tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli 05.11.2012 tastik tarihli 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği kapsamında;

- 676 ada 108 parsel kısmen yolda, kısmen de park alanında
- 9048 ada 1 parsel E: 2,50 yapılaşma şartlarına sahip ticaret alanında
- 720 ada 8 parsel kısmen yolda kısmen de park alanında
- 720 ada 34 parsel park alanında
- 720 ada 2 parsel yol alanında, kısmende 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal 7. Alt Bölgesi Merkez Uygulama İmar Planı'nda merkez alanında (konut + ticaret, hizmet, turizm, donatı vb.) kalmaktadır.

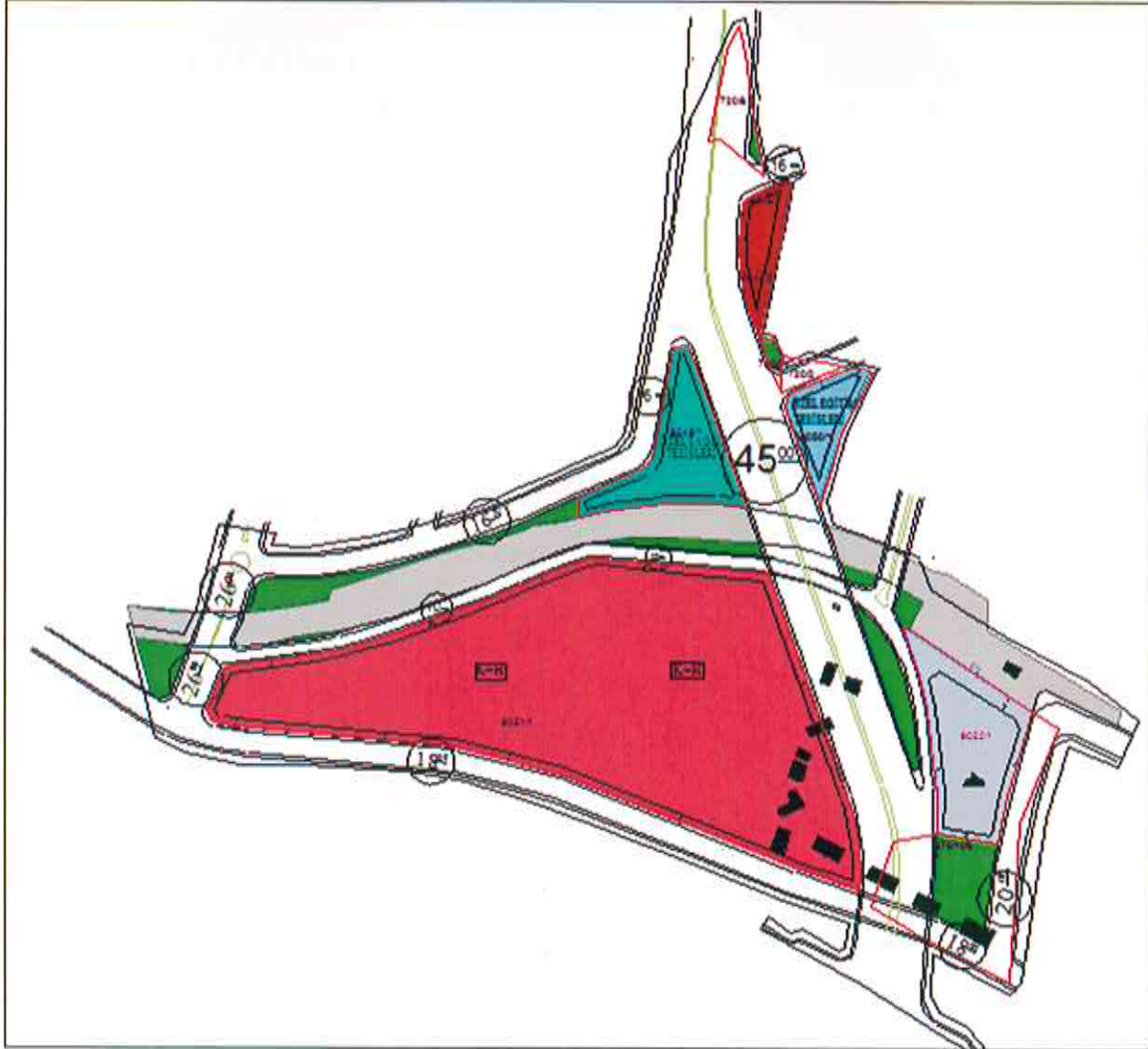
Ancak 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/818 e., 2013/1859 sayılı ve 12.09.2013 günlü kararı ile iptal edilmiştir.

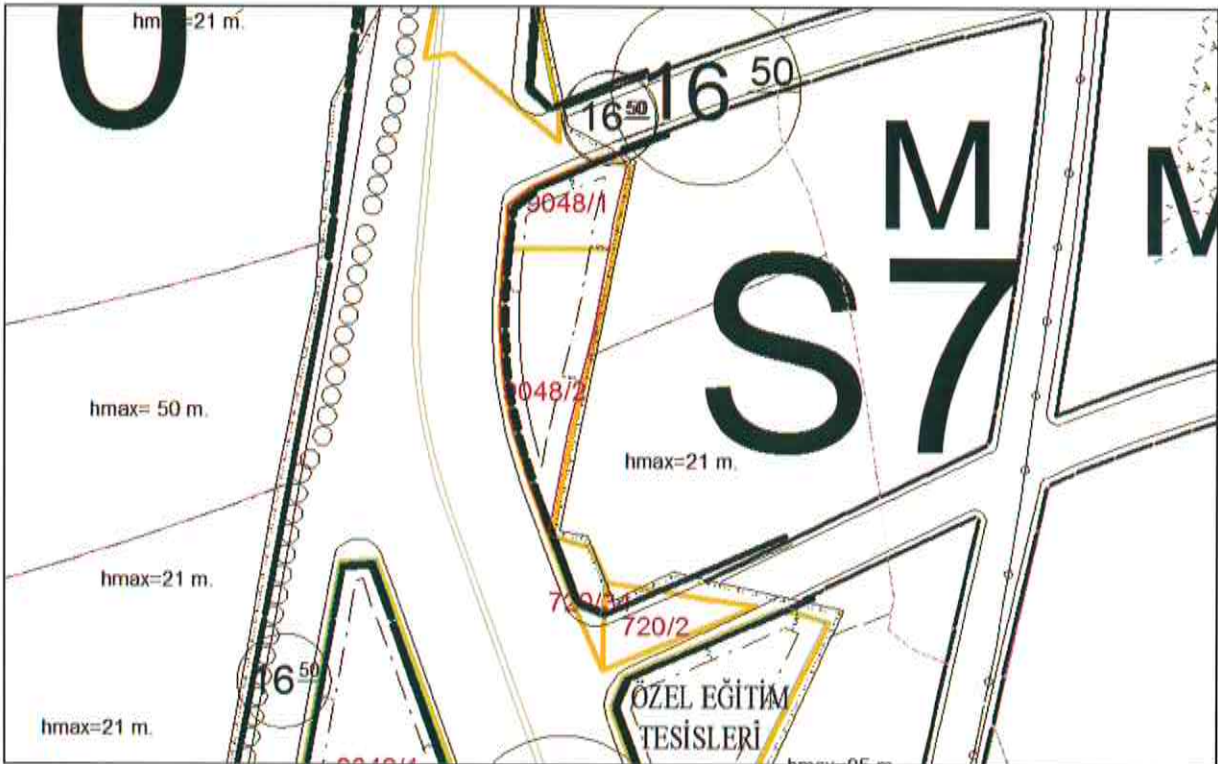
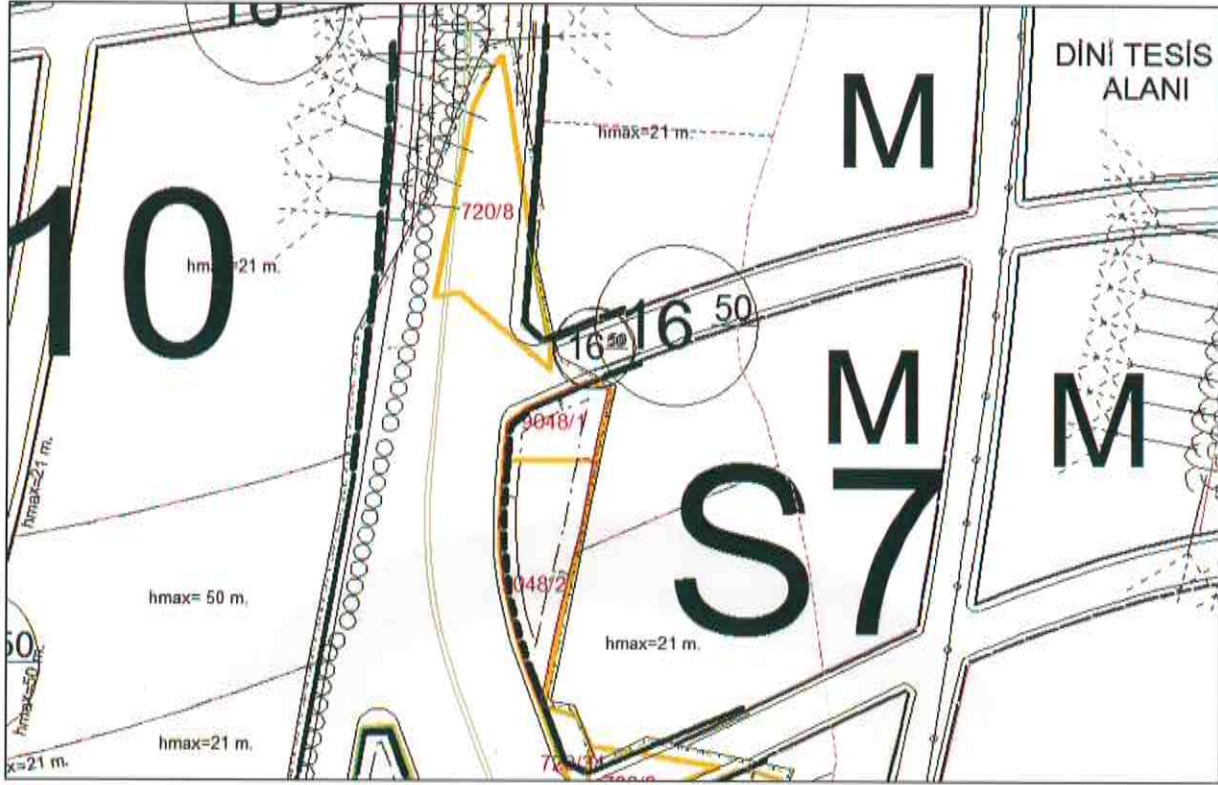
Rapor konusu taşınmazların 05.11.2012 tastik tarihli 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği kapsamında kalmasına rağmen imar planına istinaden yapılan imar uygulamasına ilişkin olarak 720 ada 8 no'lu parsel imar uygulamasına dahil edilmemiş, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2 ve 34 no'lu parseller kısmen imar uygulamasına girmiş ve uygulamaya giren kısımlar kadastral ayırma çapı ile ayrılarak yeniden ile tescil edilmiş, 9048 ada 1 no'lu parsel ise imar uygulaması neticesinde oluşmuştur.

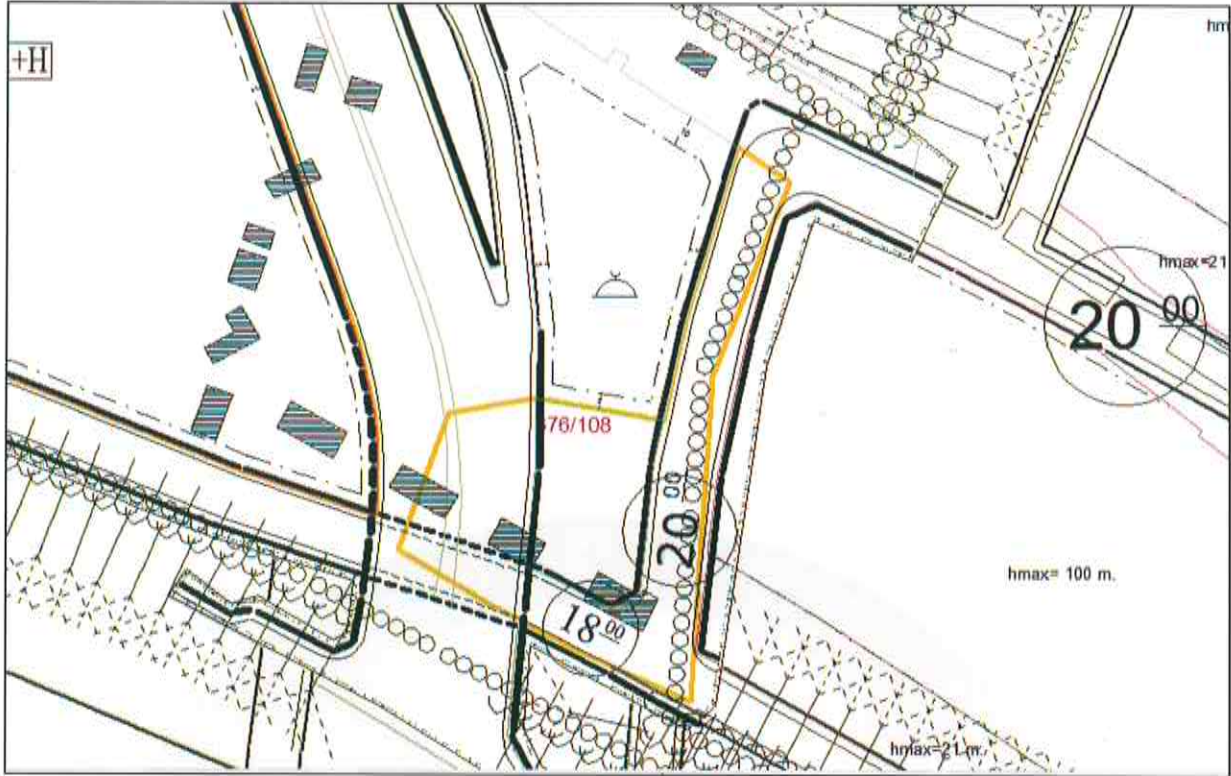
İmar uygulamasına girmeyen alanlar aşağıda belirtilmiş olup bu parsellerdeki haklar bölgede yeniden yapılacak imar planlarında kullanılabilir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (M ²)
676	108	7.583,32	143,09
720	34	163,49	7.583,32
720	8	1.666	163,49
720	2	464,86	1.666 (*)
TOPLAM		9877,67	9.555,90

05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan uygulama imar planı







05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notları aşağıda sunulmuştur.

Genel Hükümler:

- Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama ilçe Belediye'since onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
- Yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m'dir.
- 19.01.201 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Anadolu Yakasına Ait Mikro bölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında Belirtilen Hususlara uyulacaktır.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 gün 732 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Uygulama aşamasında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

"K+H" Rumuzlu Konut + Hizmet Alanları:

- Bu alanda konut, rezidans, alışveriş merkezi, otel, konaklama tesisleri, ticaret, ofis-büro, iş hanı, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro vb. sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, gününbirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanları, spor alanı, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- Eğitimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta rezidans ve konut fonksiyonu yer alamaz. Bodrum katta iskan edilen kısmın oturma alanı parsel alanının % 40'ını geçemez.
- E: 2,70 olup, Hmaks: Serbesttir.
- Planlama alanındaki "K+H" notasyonlu Konut + Hizmet Alanında projenin ihtiyacı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

Ticaret Alanı:

- Bu alanda iş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, katlı otopark, alışveriş merkezi, otel, motel gibi konaklama tesisleri ile rezidans (Konut) yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik yapılar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları vb. yer alabilir.
- E: 2,50 Hmaks: Serbesttir.

Özel Sağlık Tesisleri Alanı:

- Bu alanda özel sağlık tesis veya sağlık sektörüne hizmet verecek tesisler yer alacaktır.
- E: 2,50 olup hmaks: Serbesttir. İskan edilen 1 bodrum kat emsal hesabına dahil edilmez.

Özel Eğitim Tesisleri Alanı:

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

Dini Tesis Alanı:

Dini tesis alanında belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Park Alanları:

- Bu alanlar kanunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m²'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir.

Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararında "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı (işbu değerlendirme raporuna konu olmayan 9051 ada 1 no'lu parsel) olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine, vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurula sunulmasına, 674 ada 4 parselde bulunan silo yapılarının 2863 sayılı yasanın 6. maddesindeki özellikleri taşımadığından tecile değer olmadığına TCDD alanında kalan ve mevcutta 676 ada 71 parselde var olan tescilli yapının yerinde korunmasına, tescilli yapılar dışındaki diğer hususların 2863 sayılı yasa kapsamında Kurulumuzun görev alanına girmediğinden ilgili mevzuat açısından ilgili idarelerce değerlendirilebileceğine karar verildi." ifadesi yer almaktadır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

Not Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Kartal İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Maliye Hazinesi'ne mülkiyetindeki aşağıdaki tabloda belirtilen parseller bedelsiz devir işlemi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçtiği belirlenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	TARİH	YEVMIYE NO
674	1	01.12.2011	21814
674	4	03.10.2011	18157
674	5	03.10.2011	18157
674	6	03.10.2011	18157
674	7	03.10.2011	18157
675	1	03.10.2011	18157
675	2	01.12.2011	21814

676	108	01.12.2011	21814
720	2	01.12.2011	21814
720	4	03.10.2011	18157
720	8	03.10.2011	18157
720	19	03.10.2011	18157
720	34	03.10.2011	18157

Taşınmazlar ifraz ve 18. Madde (imar uygulaması) uygulaması ve neticesinde aşağıda belirtilen tarih ve yevmiye numaralarına istinaden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmişlerdir.

ADA NO	PARSEL NO	İŞLEM	TARİH	YEVMIYE NO
676	108	İfraz	19.03.2013	5470
720	2	İfraz	19.03.2013	5470
720	34	İfraz	19.03.2013	5470
9048	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9048	2	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9049	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9050	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9051	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470

720 ada 8 no'lu parsel imar uygulamasına girmemiştir.

Rapor konusu taşınmazlar 676 ada 108 parsel, 9048 ada 1 parsel ve 720 ada 2-8-34 no'lu parsellerdir.

Taşınmazlar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmişlerdir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	TARİH	YEVMIYE NO
1	9048	1	13.03.2014	5257
2	676	108	13.03.2014	5255
3	720	34	13.03.2014	5257
4	720	8	13.03.2014	5255
5	720	2	13.03.2014	5257

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilk olarak 23.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.
- Plana yapılan itirazlar kapsamında revize edilerek 18.12.2009 tarihinde ikinci kez "revizyon plan" olarak onaylanmıştır.
- 18.12.2009 tarihinde tekrar onaylanan revizyon plana, İstanbul 1. İdare Mahkemesinde açılan dava sonucunda 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı karar gereğince "2577 sayılı Yargılama Usulü Kanununun 27/2. Maddesi uyarınca uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğuracak nitelikte bulunan dava konusu işlemin teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir.
- İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan 18.12.2009 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın şu an geçerliliği bulunmamaktadır.
- 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı için 13.05.2011 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olsa da 1/5000 ölçekli plana yapılan itirazlara istinaden değişiklikler yapılarak 03.06.2011 tarihinde tekrar askıya çıkarılmış ve onaylanmıştır.
- Taşınmazlar 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında kalmışlardır.
- 9048 ada 1 parsel, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmakta olup ayrıca 720 ada 2 parsel 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal 7. Alt Bölgesi Merkez Uygulama İmar Planı'nda merkez alanında (konut + ticaret, hizmet, turizm, donatı vb.) kalmıştır.
- Ancak 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/818 e., 2013/1859 sayılı ve 12.09.2013 günlü kararı ile iptal edilmiştir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumlarında oluşan değişiklikler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde bulunmaktadır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
674	1	40.451,73
674	4	2.594,00
674	5	1.536,00
674	6	1.470,00
674	7	1.126,00
675	1	625,00
675	2	1.218,40
676	108	28.756,19
720	2	5.119,26
720	4	6.084,00
720	8	1.666,00
720	19	5.812,00
720	34	3.123,00

Ancak rapor konusu taşınmazların 12 adedi (720 ada 8 no'lu parsel uygulama kapsamı dışında) ve farklı malikler mülkiyetinde bulunan 675 ada 3 no'lu parsel, 2370 ada 307 no'lu parsel ve 1 ada 5001 no'lu parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmış ve işbu imar planına istinaden imar uygulaması (18. Madde) yapılmıştır.

Parsellerin uygulama öncesi ve sonrası durumları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

UYGULAMA ÖNCESİ ESKİ ADA PARSEL	UYGULAMA SONRASI OLUŞAN YENİ ADA PARSEL
675/3 - 2370/307 - 720/4	9048/1
720/4	9048/2
720/19 - 720/34	9049/1
720/2	9050/1
720/2 - 720/4 - 720/34 - 674/1 - 674/4 - 674/5 - 674/6 - 674/7 - 675/1 - 675/2 - 676/108	9051/1

720 ada 8 no'lu parsel, plan ve uygulama kapsamında kalmış olup halen mevcudiyetini sürdürmektedir.

676 ada 108 parsel, 720 ada 2 ve 34 no'lu parseller kısmen imar uygulamasına girmiştir.

Sonuç olarak Emlak Konut GYO A.Ş. lehine aşağıda belirtilen parseller tescil edilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİ'NİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	676	108	7.583,32	7.583,32
2	720	2	464,86	464,86
3	720	8	1.666	1.666
4	720	34	163,49	163,49
5	9048	1	598,93	143,09
TOPLAM			10.476,60	10.020,76

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal, Kordonboyu Mahallesi'nde yer alan 676 ada 108 no'lu parsel, Yunus Mahallesi'nde yer alan 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller ile 9048 ada 1 no'lu parseldir.

Taşınmazlara, Kartal - Pendik Sahil Yolu üzerinde Pendik istikametine doğru giderken sol tarafta kalan Bülent Ecevit Kültür Merkezi'ni yaklaşık 1 km geçtikten sonra ulaşım sağlanmaktadır.

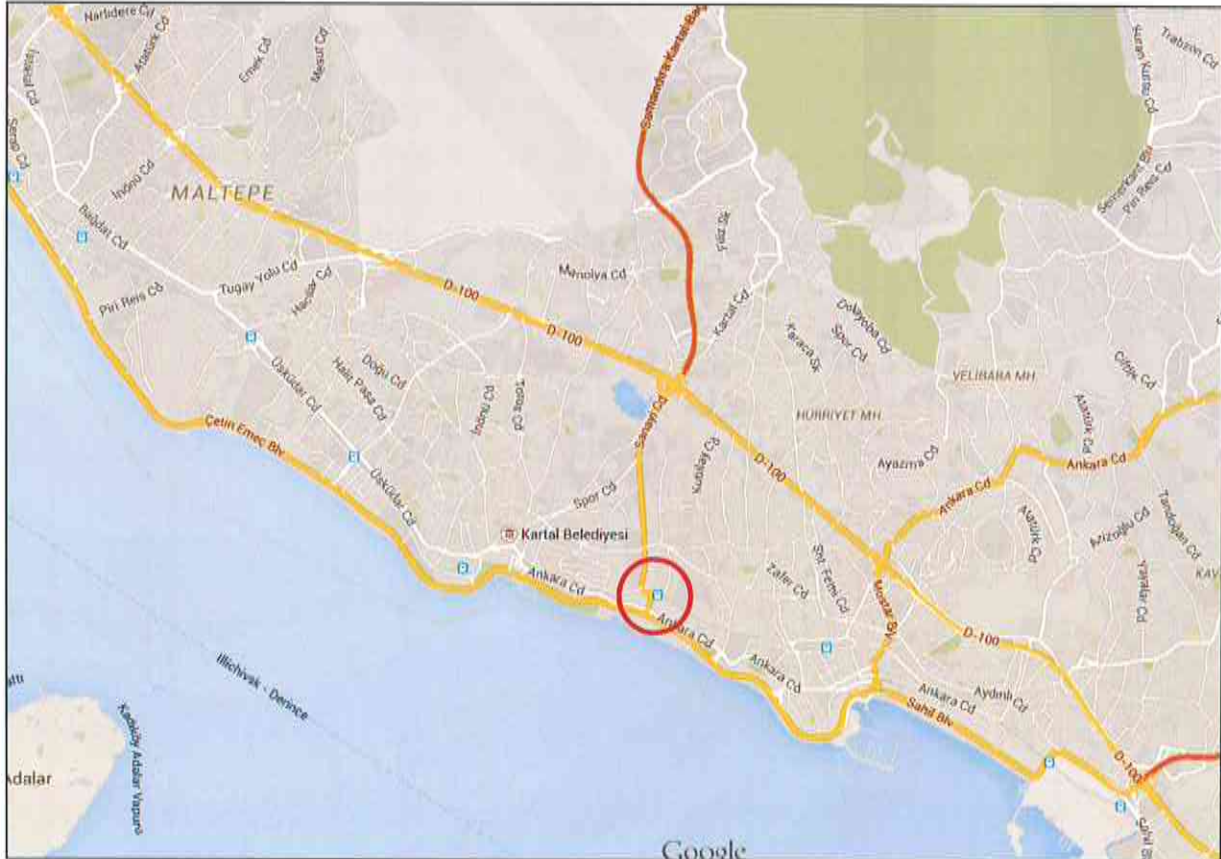
Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, konut alanları, AYEDAŞ Yunus İndirici Merkezi ile sanayi işletmeleri bulunmaktadır. Sahil hattında rekreasyon alanları ve liman bulunmaktadır.

Bölge Kartal ilçesi içerisinde özel konuma sahip olup bölge yapılaşmasını kentsel dönüşüm projeleri kapsamında gerçekleştirecektir.

Taşınmazlar Sahil Yolu'na 75 m, Kartal Hükümet Konağı'na 2,4 km, D100 (E-5) Karayolu'na 2,5 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafededirler.

Merkezi konumları ve ulaşım rahatlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (M ²)
1	9048	1	598,93	143,09
2	676	108	7.583,32	7.583,32
3	720	34	163,49	163,49
4	720	8	1.666	1.666
5	720	2	464,86	464,86
TOPLAM			10.476,60	10.020,76

- 676 ada 108 no'lu parsel, 720 ada 2 ve 34 no'lu parseller ifraz işlemi neticesinde, 9048 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuştur.
- 676 ada 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parsellerin imar uygulamasının yapılmamış olması nedeniyle parseller üzerinde proje geliştirilememektedir.
- Parseller kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parseller düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- Açık alanlar ham toprak ve kısmen beton kaplıdır.
- Genel olarak parseller üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır.
- Parsellerin konum tespiti bölgesel olarak yapılmış olup parsel sınırlarının kesin tespiti için ilgili kadastro mühendisliğine başvuru yapılması gerekmektedir.
- 676 ada, 108 no'lu parsel üzerinde yetişkin ağaçlar ve kısmen de eski eser yapı kalıntıları bulunmaktadır. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı kararına göre "02.03.2005 gün 244 sayılı kararı ile tescilli 2 adet kargir yapının yanı sıra parseldeki 9 adet ahşap yapının da korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, parseldeki ağaçlara ilişkin ağaç revizyonunun Kartal Belediyesi'nce hazırlanarak kurula iletilmesine" karar verilmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçenekleri aşağıda belirtilmiştir.

- 9048 ada 1 no'lu parsel üzerinde ticari kullanımlı proje inşa edilmesi,
- 676 ada 108 no'lu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parsellerin imar uygulamasına girmemiş olması nedeniyle bölgede imar planları yapılmıyaya kadar boş / yapısız olarak muhafaza edilmesi.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da

kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 kişidir.

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

Kartal İlçesi



İstanbul'un Anadolu yakasında, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer almaktadır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ilçeleri ve Sancaktepe ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. İstanbul'un en yüksek tepesi olan 537 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı ilçe sınırında bulunmaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 60,50 km²'dir.

Bunun yaklaşık 40 km²'sini Aydos Orman Alanı dâhil ilçe merkezi, yaklaşık 20,50 km²'sini ise Paşaköy Mücavir Alanı oluşturmaktadır. Nüfusu, 2012 yılı nüfus sayımına göre 443.293 kişi'dir. Nüfus yoğunluğu, ticaret ve sanayi alanlarında İstanbul'un en gözde ilçelerindedir. Nüfus artışı, ilçe ekonomisinin tarım, hayvancılık ve balıkçılıktan sanayileşmeye geçmesi üzerine yaşanmıştır. Bu fabrika ve atölyelerde yaklaşık 40 bin işçi çalışmaktadır. İlçede ulaşım deniz, kara ve demiryolu ile yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde üç ana arter bulunmaktadır. Bunlar;

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

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

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

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

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

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

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

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- o Bölgesel gelişmeye ek olarak konut ve ticari kullanımlı projelere artan talebin mevcut olması,
- o 9048 ada 1 no'lu parselin mevcut imar durumu,
- o Denize yakın konumda olmaları,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Taşınmazların konumlandığı bölgedeki imar planlarının iptal edilmiş olması,
- o 676 ada, 108 no'lu parselin tapu kayıtlarında kültür varlığı şerhinin olması.
- o İmar uygulaması neticesinde 676 ada 108 no'lu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parsellerin konumlarının, yüzölçümlerinin ve şekillerinin değişebilecek olması,
- o 676 ada 108 no'lu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller için henüz 18. madde uygulamasının yapılmamış olması,

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık ve satışta olan arsalar

- I. Kordonboyu ve Çavuşoğlu Mahalleleri'nde konumlu, "Merkez Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 3,00" yapılaşma hakkına sahip, ve bu imar planında tadilat yapılarak çeşitli lejantlara ayrılan ve askıya çıkarılan toplam brüt 99.581,58 m² yüzölçümlü, mülkiyeti TOKİ'ye ait toplam 13 adet parsel için Eltes İnşaat Tesisat San. ve Tic. A.Ş. – DAP Yapi İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı 25.12.2012 tarihinde toplam 1.335.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 40 oranı karşılığı 534.000.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. Aynı parselleri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise Nisan/2012 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan 206.625.000,-TL bedelle satın almıştır. (m² satış değeri ~ 2.075-TL)
İlgilisi / Emlak Konut: 0 216 579 15 15

2. Soğanlık Mahallesi, "Konut + Ticaret" lejanında KAKS: 2,00 yapılaşma şartına sahip, 4485 ada 139 Pafta 17, 184, 190, 192 ve 289 numaralı Anadolu Isuzu Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait parsellere kayıtlı toplam brüt 78.419 m² yüzölçümlü taşınmazlar 13.08.2013 tarihinde EAG Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 191.000.000,-TL bedelle satılmıştır.
(m² satış değeri ~ 2.435,-TL)
3. TOKİ mülkiyetindeki rapor konusu 13 adet parseldeki toplam 63.249,23 m² hissenin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satışına yönelik 24.04.2013 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmışlardır. Taşınmazların 24.04.2013 tarihli protokoldeki satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)
1	2226/33	1.000	1.715.000,00	1.715
2	2227/5	5.662	9.710.330,00	1.715
3	2227/48	8.793	15.079.977,48	1.715
4	2227/50	1.776	3.045.840,00	1.715
5	2227/52	840	1.440.600,00	1.715
6	2657/12	1.427	2.567.173,00	1.800
7	1094/33	3.999	7.194.201,00	1.800
8	1094/34	7.411	12.478.277,77	1.685
9	1094/37	6.185	11.126.815,00	1.800
10	1094/38	5.585	10.047.415,00	1.800
11	5705/35	13.595	24.457.405,00	1.800
12	5705/39	5.118	9.207.282,00	1.800
13	5705/324	2.333	4.197.067,00	1.800
TOPLAM			112.267.383,25	Ort. 1.760

4. Taşınmazlarla aynı bölgede Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan ve aynı planlama özelliklerine (planları iptal edilmiştir) sahip 15.315 m² yüzölçümlü parsel 40.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 2.610 TL)
İlgilisi / Efes Emlak: 0 216 338 40 24
 5. Taşınmazlarla aynı bölgede Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan ve aynı planlama özelliklerine (planları iptal edilmiştir) sahip 6.020 m² yüzölçümlü parsel 9.500.000,-USD bedelle satılıktır. (m² birim değeri ~ 1.580 USD / ~ 3.650 TL)
İlgilisi / Century 21 Focus: 0 216 350 20 10
 6. Taşınmazlarla aynı bölgede Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan ve aynı planlama özelliklerine (planları iptal edilmiştir) sahip 31.000 m² yüzölçümlü parsel 39.000.000,-USD bedelle satılıktır. (m² birim değeri ~ 1.260 USD / ~ 2.910 TL)
İlgilisi / Alcore İnşaat: 0 216 345 10 20
 7. Taşınmazlarla aynı bölgede Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan ve aynı planlama özelliklerine (planları iptal edilmiştir) sahip 510 m² yüzölçümlü parsel 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri 3.040,-TL)
İlgilisi / Kahraman Gayrimenkul: 0 216 306 12 53
- Not: 1. Satılık olan tüm emsaller pazarlığa açıktır.
2. Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 2,3230 TL'dir.

Bölgedeki satılık konut projeleri

Safi Espadon Residence (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1	1+0	59	290.000	4.915	Suna Gayrimenkul 0 216 377 10 14
12	1+1	77	459.000	5.960	Remax Armoni 0 553 438 04 88
12	1+0	60	346.000	5.765	Remax Armoni 0 553 438 04 88
12	1+1	83	595.000	7.170	Remax Armoni 0 553 438 04 88
11	1+0	63	362.000	5.745	Remax Armoni 0 553 438 04 88
7	2+1	123	689.000	5.600	Remax Armoni 0 553 438 04 88

Çukurova Towers (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
2	1+1	70	360.000	5.145	Aydın UTAR 0 555 318 98 83

Adanus Park (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
4	1+1	73	270.000	3.700	Remax TAN 0 216 452 24 00
1	1+1	71	275.000	3.875	Effect Gayrimenkul 0 216 970 06 87
17	2+1	127	505.000	3.975	Remax TAN 0 216 452 24 00
19	5+1	288	1.586.000	5.505	Remax TAN 0 216 452 24 00
18	2+1	127	510.000	4.015	Remax TAN 0 216 452 24 00

Uprise Teknik Yapı (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
Bahçe	2+1	173	870.000	5.030	Teknik Yapı 0 533 273 42 18

Royal Towers (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
2	2+1	100	500.000	5.000	Garanti Gayrimenkul 0 531 799 35 42
6	3+1	140	740.000	5.285	Garanti Gayrimenkul 0 531 799 35 42
6	3+1	140	810.000	5.785	Necati Uysal 0 543 332 59 69
6	1+1	90	365.000	4.055	MSK Danışmanlık 0 216 337 00 51
1	4+1	256	900.000	3.515	Century21 Private 0 216 320 21 21
12	2+1	133	520.000	3.910	BT Emlak 0 533 094 32 75

9 Palmiye (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
Giriş	1+1	75	420.000	5.600	Hülya Aydoğan 0 532 503 92 66
2	4+1	185	1.250.000	6.755	Garanti Gayrimenkul 0 531 799 35 42
13	5+2	330	2.250.000	6.820	D&C Emlak 0 216 386 33 86

Asia Park Kartal (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
3	3+1	139	596.200	4.290	Expert Gayrimenkul 0 212 210 33 44
13	3+1	139	687.500	4.945	Expert Gayrimenkul 0 212 210 33 44
8	3+1	146	657.800	4.505	Expert Gayrimenkul 0 212 210 33 44
4	2+1	102	436.700	4.280	Expert Gayrimenkul 0 212 210 33 44

Mesa Kartal (Konut)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
2+1	76	21	490.000	6.445	Serap Doğu 0 532 285 24 65
1+1	73	5	295.000	4.040	Remax Mentor 0 532 341 17 51

Manzara Adalar (Konut)

TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)
Stüdyo	62	267.700	4.315
1+1	85	342.100	4.025
2+1	130	577.000	4.440
3+1	199	896.000	4.505
4+1	292	1.518.500	5.200

KDV oranı %8'dir. 4+1 daireler için %18'dir.

İlgilisi / Satış ofisi

İstanbul Marina (Konut)

TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)
Stüdyo	85	651.000	7.660
1+1	90	767.000	8.520
2+1	227	2.333.500	10.280
3+1	238	2.055.500	8.635
4+1	225	1.852.000	8.230

İlgilisi / Satış ofisi

Monumento Kartal (Ofis)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
-	-	70	410.000	5.855	Proje Kartal 0 532 261 40 37
-	-	70	430.000	6.145	Proje Kartal 0 532 261 40 37
-	-	141	1.000.000	7.090	Reality World Garanti 0 538 472 74 17
-	-	782	4.536.000	5.800	Reality World Garanti 0 538 472 74 17

Dumankaya Vizyon (Ofis)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
4	-	56	205.000	3.660	Proje Kartal 0 532 261 40 37
14	-	61	235.000	3.850	Proje Kartal 0 532 261 40 37
5	-	95	335.000	3.525	İlkem City 0 216 623 10 52
8	-	65	265.000	4.075	Kalyon Emlak 0 216 290 10 92
11	-	95	415.000	4.370	Turyap Vizyon 0 216 494 07 94

Helis Metro (Ofis)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
-	-	85	552.500	6.500	Proje Beyaz 0 216 640 02 20
19	-	386	2.702.000	7.000	Proje Beyaz 0 216 640 02 20
16	-	75	487.500	6.500	Proje Beyaz 0 216 640 02 20
16	-	85	552.500	6.500	Proje Beyaz 0 216 640 02 20

İzpark (Ofis)

KAT	TİP	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
-	-	160	995.000	6.220	Eskidji Çekmeköy 0 538 434 23 90
-	-	160	1.000.000	6.250	Remax Mentor 0 216 488 20 30
-	-	320	1.900.000	5.940	Remax Mentor 0 216 488 20 30
-	-	160	900.000	5.625	Remax Mentor 0 216 488 20 30

İstanbul Marina (Ofis)

TİP	KULLANIM ALANI (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM DEĞERİ (TL)
Stüdyo	37	351.000	9.485
1+1	67	582.000	8.685
2+1	97	827.000	8.525

İlgilisi / Satış ofisi

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda rapora konu parsellerin değerlemesinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Gelir indirgeme yönteminde imar uygulaması yapılmamış olan 4 adet parsel ve imar uygulaması yapılmış olan 1 adet parselin tamamının net parsel olması durumundaki değeri bilgi amaçlı olarak müşteri talebi doğrultusunda takdir edilmiştir.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

EMSAL ANALİZİ

9048 ada 1 no'lu parselin net alanlı parsel olması nedeniyle üzerinde mevcut emsal değerlerinden hareketle aşağıda tabloda belirtilen emsale dahil alanları içeren bir proje geliştirilebilmektedir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL	EMSALE DAHİL ALAN (m ²)
9048	1	598,93	2,50	1.497,33

05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalan 676 ada 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller brüt alanlı parseller olup imar uygulaması yapılmamış olması nedeniyle üzerlerinde proje geliştirilememektedir. 9048 ada 1 no'lu parsel ise net alanlı parsel olup imar uygulamasının yapılmış olması nedeniyle üzerlerinde proje geliştirilebilmektedir.

İmar uygulaması yapılmamış olan parseller dikkate alınarak emsal analizi yapılmıştır.

Raporun piyasa bölümünde yer alan taşınmazlar rapor konusu parsellere yakın bölgede konumlandıkları. 1 no'lu emsal (Ortalama 2.075 TL/m²) sahil yolu üzerinde, deniz ve adalar manzaralı olup rapor konusu taşınmazların imar uygulaması öncesi yada ayırma çapı ile ayrılmadan önceki durumunu ve eski imar planındaki durumunu ifade etmektedir. 1 no'lu emsal hem güncelliğini yitirmiştir. 2 no'lu emsal (Ortalama 2.435 TL/m²) D100 (E-5) Karayolu'na yakın konumda olup farklı bir planlama bölgesinde yer almakta ve rapor tarihi itibarıyla imar planı mevcut parsellerdir. 1 ve 2 no'lu emsallerin rapor konusu taşınmazlara göre en önemli üstün özelliği kendi içlerinde bir bütün halinde olmaları ve planlama avantajlarıdır. Rapor konusu parseller genel olarak dağınık özellik göstermektedir. 3 no'lu emsal taşınmazların (Ortalama 1.760 TL/m²) 2013 yılı içerisindeki satış bedelini yansıtmaktadır.

4, 5, 6 ve 7 no'lu emsaller rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olup emsal taşınmazların imar planları iptal edilmişti. Rapor konusu imar uygulaması yapılmamış parsellerin yeni planlar kapsamında oluşacak imar hakları ise yeni planlarda kullanılabilir. 5 no'lu emsal (3.575 TL/m²) bölgede oluşan değerlerden çok yüksek bir satış bedeli talep ettiği için değerlemede dikkate alınmamıştır.

4, 6 ve 7 no'lu emsallerin m² birim değerleri ortalaması yaklaşık (2.610 + 2.910 + 3.040=) 2.850 TL/m²'dir. Yapılan görüşmelerde taşınmazlar için talep edilen değerlerin eski iptal edilen imar planlarının etkisinde kalınarak planlı parseller gibi pazarlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Eski imar planlarına istinaden bölgede beklenti oluşmuş ve bu durum da talep edilen değerleri etkilenmiştir. Taşınmazlar imar planı olan ancak imar uygulaması yapılmamış parsellerdir. Bu husus dikkate alındığında % 20 oranında değerde uygunlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır.

% 10 oranında pazarlık payı, yaklaşık % 1,5 olarak ise konum uygunlaştırma yapılmıştır.

Rapor içerisindeki en düşük şerefiyeli parsel esas alınmak üzere yukarıda belirtilen uygunlaştırma oranları dikkate alınmak üzere m² birim değeri 2.850 TL x (1-%20) x (1-%10) x (1+%1,5) = 2.085 TL olarak hesaplanmıştır. Rapor içerisindeki Emsal: 2,50 yapılaşma şartına sahip Ticaret Alanı lejantlı net parsel olan 9048 ada 1 parsel için ise imar planının olması, net parsel olması ve ticaret imarlı bir parsel olması nedenleriyle imarsız ve kadastral (brüt) parsellere göre 2 kat daha yüksek şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmıştır. 9048 ada 1 no'lu parselin m² birim değeri 2.085 TL x 2 = 4.170 TL olarak belirlenmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	9048	1	143,09	4.170	596.685,30
2	676	108	7.583,32	2.085	15.811.222,20
3	720	2	464,86	2.085	969.233,10
4	720	8	1.666	2.085	3.473.610,00
5	720	34	163,49	2.085	340.876,65
TOPLAM					21.191.627,25

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Parsellerin **imar durumlarının imar planlarının iptalinden önceki haline geri dönmesi durumundaki** oluşacak değerlerin tespitinde **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Bu bölüm müşterinin talebi doğrultusunda fizibilite çalışması kapsamında hazırlanmış olup 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-8-34 parsellerin yapılaşma haklarının farklı bir planda kullanılacağı ve iptal edilen 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı'nın yeniden yapılması durumunda yapılaşma şartlarının eski plan ile aynı olması durumundaki değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. 9048 ada 1 no'lu parsel ise mevcut durumda imarlı ve net parseldir. Ancak bu değer sadece müşteri isteği doğrultusunda bilgilendirme amaçlı olarak hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazların nihai değerine olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri

II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri

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

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller

- İmar uygulaması sonrası oluşan parselin imar fonksiyonu, yapılaşma hakkı ve büyüklüğü aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANT	YAPILAŞMA HAKKI
9048	1	143,09 (*)	Ticaret	Emsal: 2,50

(*) Emlak Konut GYO A.Ş. hissesidir.

- Henüz imar uygulaması yapılmamış olan parsellerin imar fonksiyonları, yapılaşma hakları (eski plana göre tercih B seçeneği için) ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ESKİ PLAN LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI
676	108	7.583,32	S9 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00
720	2	464,86	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00
720	8	1.666	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00
720	34	163,49	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00

- İmar uygulaması sonrası oluşabilecek parsellerin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
9048/1	Ticaret Alanı	143,09	E:2.50	358	500	430
676/108	Merkez Alanı	7.583,32	E:3.00	17.780	23.115	20.445
720/34	Merkez Alanı	163,49				
720/8	Merkez Alanı	1.666				
720/2	Merkez Alanı	464,86				
TOPLAM				18.138	23.615	20.875

Bu bilgiler doğrultusunda güncellenmiş satışa yönelik alanlar ve toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
Ticari Alan	1814	2.362	2.088
Konut Alanı	16324	21.253	18.787
TOPLAM	18.138	23.615	20.875

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır.

Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer konut projelerinde yapılan incelemelerde; konut alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir. Merkez alanlarında rezidans yapılacağı kabul edilmiş olup inşaat alanı ve satılabilir alan da aynı şekilde hesaplanmıştır.

Ticari alanlarında ise benzer projelere bakıldığından ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 40'ına denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam emsal alanın % 20 fazlası şeklindedir.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Rezidans / konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır. Proje alanının % 10'unun ticaret, % 90'ının ise rezidans / konut olacağı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Ticari Alan	2.362
Konut Alanı	21.253
TOPLAM	23.615

- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.150,-TL'dir. Bölge genelinde lüks konut / rezidans inşaatları bulunduğundan inşaat maliyetlerinin yüksek olacağı ve bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2015 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

- Proje inşaatına 2013'de başlanıp 2015'de tamamlanması planlanmaktadır.
- İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2014	2015	2015
İnşaat gerçekleşme oranı	% 0	% 80	% 20

• **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri **26.790.436,-TL (~ 26.790.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.

- Yakın bölgede yer alan konut projelerine ve ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak rezidans dairelerin ortalama m² satış değerinin 4.500,-TL, ticaret alanlarının ortalama m² satış değerinin 5.500,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015 ve 2016 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
Ticari Alan	2.088
Konut Alanı	18.787
TOPLAM	20.875

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 0	% 80	% 20

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri **97.522.274,-TL (~ 97.520.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	97.520.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 26.790.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	70.730.000

8.2.2. Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde hasılat paylaşım oranlarının % 30 ile % 40 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin gerçekleşen hasılat payı % 35'tir.

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

$97.520.000,-\text{TL} \times \% 35 = \mathbf{34.132.000,-\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

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

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	70.730.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	34.132.000

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri **34.132.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
21.191.627,25	34.132.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **21.191.627,25 TL** takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM
**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ
TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL
İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU**
2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	01 Kasım 2012			
Rapor Tarihi	08 Kasım 2012			
Rapor No	031 - 2012/1786			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
674	1	40.451,73	2.250	91.016.000
674	4	2.594,00	1.900	4.928.000
674	5	1.536,00	1.900	2.918.000
674	6	1.470,00	1.900	2.793.000
674	7	1.126,00	2.150	2.420.000
675	1	625,00	1.900	1.187.000
675	2	1.218,40	1.900	2.314.000
676	108	28.756,19	2.125	61.106.000
720	2	5.119,26	2.150	11.006.000
720	4	6.084,00	2.150	13.080.000
720	8	1.666,00	1.850	3.082.000
720	19	5.812,00	2.150	12.495.000
720	34	3.123,00	1.825	5.700.000
			TOPLAM	214.045.000

Yukarıda belirtilen yüzölçümler ve Pazar değerleri taşınmazların kadastral imar çapı ile ayrılmadan önceki durumlarını ifade etmektedir.

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	21 Mart 2013			
Ekspertiz Tarihi	25 Mart 2013			
Rapor Tarihi	08 Nisan 2013			
Rapor No	031 - 2013 / 1513			
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
9048	1	143,09	4.000	570.000
9048	2	1.403,89	4.000	5.615.000
9049	1	4.665,28	3.800	17.730.000
9050	1	2.332,78	3.275	7.640.000
9051	1	45.286,02	4.050	183.410.000
676	108	7.583,32	2.125	16.115.000
720	2	464,86	2.150	1.000.000
720	8	1.666	1.850	3.080.000
720	34	163,49	1.825	300.000
			TOPLAM	235.460.000

10. BÖLÜM

SONUÇ

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

21.191.627,25 TL (Yirmibirmilyonyüzdoksanbirbinaltıyüzyirmiyedi Türk Lirası Yirmibeş Kuruş) kıymet takdir edilmiştir.

(21.191.627,25 TL ÷ 2,3110 TL/USD (*) ≅ **9.170.000,-USD**)

(21.191.627,25 TL ÷ 2,8265 TL/EURO (*) ≅ **7.497.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3110 TL ve 1,-EURO = 2,8265 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 25.006.120,16 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

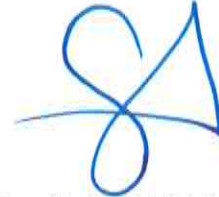
Bilgilerinize sunulur. 22 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 16 Aralık 2014)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar planı suretleri
- Kadastro ayırma çapları
- Kurul kararları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri