

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN TUAL ADALAR PROJESİ

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	07.01.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	08.01.2010
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	21.01.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	22.01.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2001026
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE 12624 ADA 4 PARSEL VE 12626 ADA 1 PARSELDE YER ALAN TUAL ADALAR
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	YAKACIK YENİ MAHALLE, YAMAN SOKAK, NO: 19/2 TUAL ADALAR PROJESİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 8 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Geçici Kabul
- Ek 13** - Yönetim Planı

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- \* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Tual Adalar projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan kat irifakı kurulup mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. de bulunan 8 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Tual Adalar projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait hisselerin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 8 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2001026 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1910126		
<b>Rapor Tarihi</b>	30.10.2019		
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	207.593.800		

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.01.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, YAKACIK MAHALLESİ, ADA: 12624 PARSEL:4, ADA: 12626 PARSEL:1, ADA: 12341 PARSEL:69
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN TUAL ADALAR PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	12624 ADA 4 PARSEL E:1.75 HMAX=SERBEST KONUT 12626 ADA 1 PARSEL E:2.00 HMAX=SERBEST KONUT 12341 ADA 69 PARSEL ORTAÖĞRETİM ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	207.593.800,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	93.159.400 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	372.714.404,54 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	116.961.600 TL



## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları (12626 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KARTAL  
Bucağı :  
Mahallesi : YAKACIK  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 12626  
Parsel No : 1  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 21000,50  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ

## 2.1 - Tapu Kayıtları (12624 ada 4 parsel)

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KARTAL  
Bucağı :  
Mahallesi : YAKACIK  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 12624  
Parsel No : 4  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 3762,68  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ

## 2.1 - Tapu Kayıtları (12341 ada 69 parsel)

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KARTAL  
Bucağı :  
Mahallesi : YAKACIK  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 12341  
Parsel No : 69  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 14030,52  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
192544/350763  
Yevmiye No : 22704  
Cilt No : 187  
Sayfa No : 18455  
Tapu Tarihi : 12.10.2017

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.10.2019-16.10.2019-08.01.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

**12624 ada 4 parsel;**

Beyan:

\* Yönetim Planı: 20.06.2019 11/07/2019 - 16932

**12626 ada 1 parsel;**

Beyan:

\* Yönetim Planı: 05.07.2019 11/07/2019 - 16933

Şerh:

\* Şerh 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 99 yıllığı 1 krş bedelle kira şerhi) 08.05.2017 - 10982

**12341 ada 69 parsel;**

Beyan:

\* Diğer (Konusu: Ortaöğretim Tesis Alanıdır. ) Tarh: 16/09/2015 Sayı:21925

\* Dosyasında Sakı Vaziyet Planında Gösterildiği Üzere 9 Adet Otopark Gayrimenkulun Ortak Mahallerinden Olup Başka Amaçla Kullanılamaz

Şerhi:11/1/1994 10/01/1994 - 111

***Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.***

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar için Kartal Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, 12341 ada 66, 67 ve 68 parseller 12.10.2017 tarih 22704 yevmiye numarası ile tevhide sonucu 14.030,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 12341 ada 69 parselin olduğu, 12624 ada 1, 2 ve 3 parseller 12.10.2017 tarih 22704 yevmiye numarası ile tevhide sonucu 3.762,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 12624 ada 4 parselin olduğu bilgisi alınmıştır.

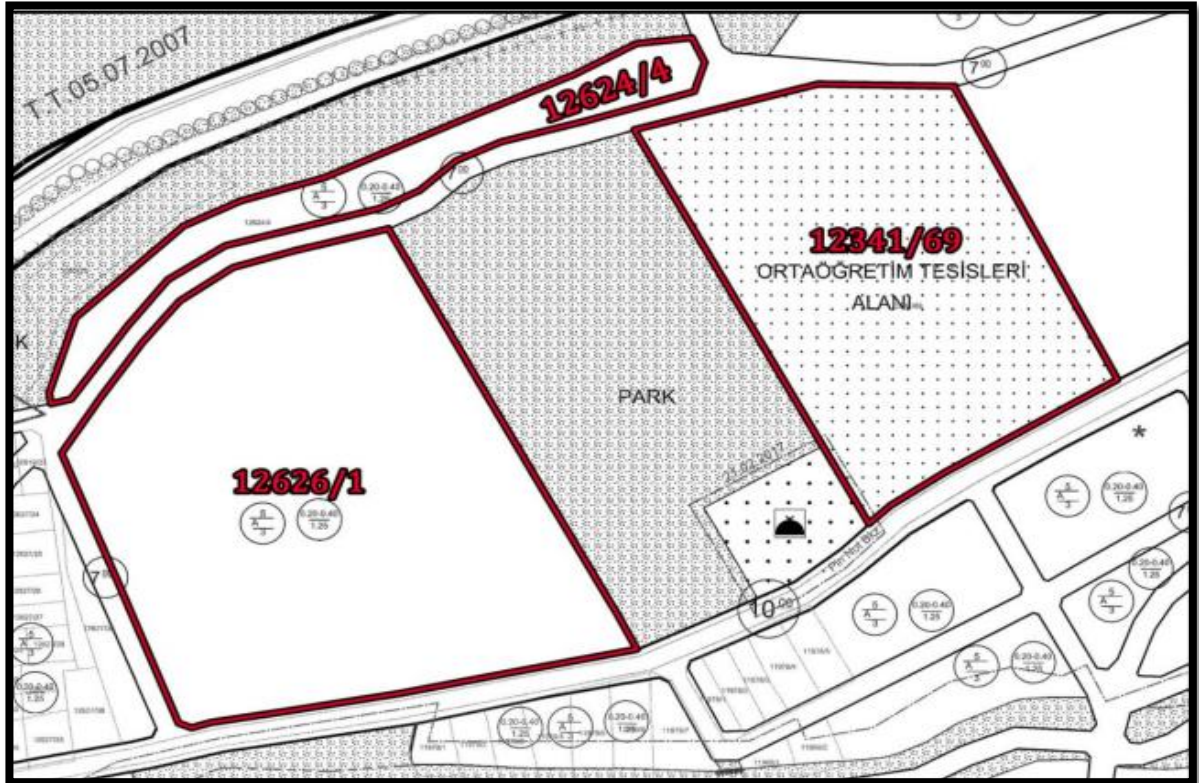
Kartal Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 12626 ada 1 parselin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeyken 04.12.2015 tarih 28250 yevmiye numaralı satış işlemi sonucu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

12624 ada 4 parsel ve 12626 ada 1 parsel üzerinde 11.07.2019 tarih 16932 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat irtifakı kurulan parsellerde 12626 ada 4 parsel 71 adet, 12626 ada 1 parselde 223 adet bağımsız bölüm Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindedir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede, rapora konu parsellerin 05.07.2007/14.10.2011/21.02.2017/22.01.2018/18.05.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiş olup parsellerin fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur. 12624 ada 4 parsel; Emsal:1.75, H:Serbest, Konut alanında, 12626 ada 1 parsel; Emsal:2.00, H:Serbest, Konut alanında, 12341 ada 69 parsel; orta öğretim alanında kalmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerden 12341 ada 69 parselin, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c Maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alanları kapsamında kalması ve parselin bulunduğu bölgeyi kapsayan imar planı notlarında 18.05.2018 tarihinde yapılan tadilat ile eklenen maddeler doğrultusunda parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi için ilgili kuruma terkinin yapılması gerekmektedir.



### **A- PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenen Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle Kentsel Yeşil Alanlar ( Yol, Yeşil Alan, Park, Spor Alanı, Sağlık Tesisleri, Resmi Bina, Sosyal Tesisler, Teknik Hizmet Alanlar Vb.) Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz. Bu Alanlarda İnşaat Uygulaması Avan Proje İle Yapılacak Olup Taks Ve Kaks Çevre Yapılanma Koşullarına Göre Büyükşehir Belediyesince Belirlenecektir.

Bu Alanlarda Bina Boyutları Ve Yükseklikleri İse Avan Proje İle Büyükşehir Belediyesince Belirlenecektir.

2. (Aje) Ayrıntılı Jeoteknik Etüd Gerektiren Alanlarda Sondaja Dayalı Ayrıntılı Çalışmalar Yapılıp İlgili Bakanlığa Onaylatılacaktır.

3. Eğimden Dolayı Kazanılan Ve İskan Olarak Kullanılan Katlar Emsal Değerine Dahil Edilecektir.

4. Bu Plan Kapsamında Öngörülen Tüm Yapılanma Alanlarındaki İki Katı Geçen Tüm Binalar Da En Az Bir Bodrum Kat Yapılacak Olup Yapıların Temel Derinliğinin Yapı Yüksekliğine Oranı 1/6 Dan Az Olmayacaktır.

5. Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İski Yönetmeliği Ve İlgili Diğer Yönetmeliklerin Hükümleri Geçerlidir.

6. Planda Yazılmayan Hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

7. Plan Sınırları İçerisinde Bulunan Mevcut Ağaçlık Alanlar Korunacaktır.

8. Mevcut Trafolar Korunacaktır. Trafo Yeri İhtiyacı Duyulan Yerlerde Park, Yeşil Ve Donatı Alanlarında Lgili Kurumun Görüşü Alınarak Trafo Yeri Ayrılacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediyesince Onaylanacak Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır.

9. İfraz Hattı Parsel Sınıridir.

10. Tüm Plan Alanında Yapılacak Yapılar İçin Alınacak Önlemlerin Türü, Şekli Ve Taşıma Değerleri Uygulama aşamasında Zemin Etüdü Raporlarına Göre Belirlenecektir.

11. Emsal Değerleri Net Parsel Üzerinden Uygulanacaktır.

12. Açık Ve Kapalı Çıkmalar Emsale Dahildir.

13. Plan Tasdik Sınırları İçerisinde (İrtifa) Taks Ve Kaks Limtleri Dahilinde Serbest Uygulanacaktır. Ancak Bina Yükseklikleri Ve Bunlara Tekabül Eden Kat Adetlerinin Tayininde Her 3.00 Mt'nin Bir Kat Kabul Edilmesiyle İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

14. Parsellerde Yapılacak Binalar, Yapı Adasındaki Mevcut Binaların Ön Cephe Hatlarının Belirlediği Hattın Önüne Geçemez. Ancak Korunması Gerekli Ağaçların Bulunduğu Hallerde Yapı Yerinin Tespiti Bu Husustan Bağımsız Olarak İlçe Belediyesince Yapılır. Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri Minimum 3.00 Mt'dir. 5 Kat (15.50 M. İrtifa) Dan Sonraki Her Kat İçin Bu Mesafe 0.50 Mt Arttırılır.

15. İfraz Hattı Bir Parseli Böldüğünde Tevhidi Gereken Parselin Yapılanabilmek İçin Bu Parçaya İhtiyaç Yoksa, Artık Parça Planın Getirdiği Şartlarda Tek Başına Yapılanamıyorsa İfraz Hattı Bölünen Parselin Sınırı Kabul Edilir.

16. Mar Adalarının Yol Cephesinde Bulunan Yol Kenarı Pasif Yeşil Bantlar, Dere Ve Enh Yeşilleri Parselin Mahreci Kabul Edilir. İmar Planlarında 4.00 Mt Veya Daha Geniş Yaya Yolu Ve Ağaçlandırılacak Yaya Yollarından Otopark Giriş-Çıkışı Yapılabilir.

17. Konut Alanlarında Yapılması Gereken Bodrumun Kısmı Değilde Tam Olarak ( Zemin Kat Konturunda) Yapılması Halinde Çıkan Alan Binaya Ait Ortak Mahal Olarak Kabul Edilir Ve İmar Yönetmeliğinin 4.03. Maddesinde Ortak Alanlarla İlgili Öngörülen Maks Limitleri Aşmama Koşulu

Dikkate Alınmaz.

18. Parsel Derinlikleri, Konut, Ticaret Bölgelerinde;

A) Ön Bahçesiz Nizamda 6.00 Metre + H/2 Metreden

B) Ön Bahçeli Nizamda Ön Bahçe +6.00 Metre +H/2 Metreden Az Olamaz.

Bu Maddenin Onaylanmasından Önce İfraz Edilmiş Parsellerde Bu Şart Aranmaz.

19. Çatı Eğimi %33'ü Geçemez. Teras Çatı Katı Yapılabilir. Ancak Binaya Ait Ortak Alandır.

20. Binaların 0.00 Kotu Tespiti Ve Bahçe Düzenlemesi Aşağıdaki Şekilde Belirlenir;

A) Yola Göre Yükselen Kotta Ve Dik Meyilli (Eğimi %15 Den Fazla) Arazilerde Bina Tabi Zemin Köşe Kotları Ortalaması 0.00 Kotu Olarak Uygulanır Ve Su Basman Seviyesi 1.00 Metreyi Geçemez.

B) Yola Göre Düşen Kotlu Ve Dik Meyilli (Eğimi %15 Den Fazla) Arazilerde Bina Tabi Zemin Ön Köşe Kotları Ortalaması 0.00 Kotu Olarak Uygulanır Ve Su Basman Seviyesi 1.00 Metreyi Geçemez.

C) Dik Meyilli Arazilerde Arazi Kesiti Tabi Zemin Hattına Göre +0.50 Ve 0.50 Metrelik Kotlarda Tefsiye Suretiyle Bahçe Düzenlemesi Yapılabilir. Ancak Teraslar Arasındaki Kot Farkının 0.50 Metreyi Geçmemesi Sağlanır.

D) Normal Eğimdeki (Eğimi %15 Den Az) Arazilerde İstanbul İmar Yönetmeliğine Göre Kot Verilir.

21. Binaların Otopark İhtiyacı Meri Otopark Yönetmeliğine Göre Hesaplanacaktır. Otopark Düzenlemeleri İse Aşağıdaki Şekilde Yapılır;

21.1. Parsellerin Bodrum Katlarında Bodrum Kat Tavan Döşemesi Tabi Zeminin 50 Cm Altında Kalmak Ve Yol Cephelerinde Planda Öngörülen Ön Bahçe Çekme Mesafesi Kadar Çekilmesi Koşuluyla Komşu Parsel Sınırlarına Kadar Parsel Tamamında Veya Bir Kısımında Otopark Düzenlenebilir. Bina Bahçesinde Yeterli Otopark Ayrılması, Mümkün Olan Parseller İçinde Bodrumda Kapalı Otopark Düzenlemesine İzin Verilir.

21.2. Yola Göre Yükselen Kotta Ve Dik Meyilli Arazilerde Ön Bahçe Mesafesi İçerisinde Mevcut Ve Korunması Gerekli Ağaç Bulunmayan Kısımda En Az 1.50 Mt Parsele Giriş Koridoru Ayrıldıktan Sonra (Parsel Cephesi X 6.00 Metre) Ölçülerindeki Arazinin Yol Seviyesine Kadar Hafredilerek Açık Otopark Olarak Düzenlenmesine İzin Verilebilir. Düzenleme Alanı Çevresine Tabi Zemin Kotuna Kadra İstinat Duvarı Yapılarak İstinat Duvarının Tabi Zemin Kotundan En Fazla 0.20 Metre (Tehlikeli Hallerde 1.00 Mt) Yükselmesine İzin Verilir.

21.3. Yola Göre Düşen Kotlu Dik Meyilli Arazilerde, Nön Bahçe Mesafesi İçinde Mevcut Ve Korunması Gerekli Ağaçlar Bulunmayan Kısımda En Az 1.50 Mt Parsele Giriş Koridoru Ayrıldıktan Sonra (Parsel Cephesi X 6.00 Metre) Ölçülerindeki Arazinin Yol Seviyesine Kadar Tesfiyesi İle Açık Otopark Olarak Düzenlenmesine İzin Verilebilir. Düzenleme Alanı Çevresine, Yol Kotuna Kadar İstinat Duvar Yapılarak İstinat Duvarının Yol Kotundan En Fazla 0.20 Mt (Tehlikeli Hallerde 1.00 Mt) Yükselmesine İzin Verilir.

21.4. Yola Göre Yükselen Setli Arazilerde Mevcut Ve Korunması Gerekli Ağaçların Bulunmadığı Kısımlarda, En Fazla 1.50 Mt Parsele Giriş Koridoru Ayrıldıktan Sonra (Parsel Cephesi X 6.00 Metre) Ölçülerinde Set Altı Garajının Yapılmasına Yönetmelik Şartlarında İzin Verilebilir.

22. Üzerinde Ruhsatlı Yapılar Bulunan İmar İstikametine Ve Komşu Parsellere Tecavüzü Bulunmayan Parsellerden Kaks Limitleri Dahilinde İlave Talepleri Halinde Statik Koşulları El Verdiği Ölçülerde Ve Plan Fonksiyonlarına Uygun Olması Koşuluyla Kat İlavesi Yapılabilir. Plandaki Ön, Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri Dikkate Alınmaksızın Mevcut Bina Dış Konturları Korunarak Kaks Nisbetinde İlave Kat İzni Verilir.

Mevcut Bina Son Kat Alanının %60 İndan Fazla Kaks Artığı Bulunması Durumunda Kaks Değeri İhmal Edilerek Son Kat Tam Kata İbra Edilir.

23. Planın Tasdik Tarihinden Önce Parselasyonu Tamamlanmış Yerlerde Yönetmeliğin 5.01 Ve 5.02 Maddelerinde Belirtilen Şartlar Aranmaz. Bu Tür Parsellerde Yönetmeliğin 6.01 Maddesi Kapsamında Uygulama Yapılmadığı Hallerde Komşu Parselin Muvafakatı Aranmadan İkiz, Üçüz Çözümlere Gidilebilir. Ancak Gerekli Durumlarda Belediye Uygun Kurallar Getirmeye Yetkilidir.

24. Planda Yapılaşma Koşulları Belirtilmeyen Yapı Adalarında Çevre Yapılaşma Göre Yapı Nizam Ve Şartlarını Belirlemeye Belediye Başkanlığı Yetkilidir.

25. Bu Bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasaklı Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Planlama Sahası İçerisinde Radar Görüşünü Engelleyecek Yüksek Yapılaşmaların Oluşmaması Verilmeden Önce 15. Füze Üs Komutanlığından Görüş Alınır.

## B- ÖZEL HÜKÜMLER

### B1-Konut Alanlarında

1. Konut Alanlarında E= 1.25 Emsal Uygulanabilmesi İçin En Az 600 M2 Parsel Oluşturulması Zorunludur.

2. 600 M2 Den Küçük Parsellerde Münferit Uygulamalarda E=0.75

600 M2 Den Büyük 1000 M2 Den Küçük Parsellerin Uygulamalarında E= 1.25, 1000 M2 Den Büyük 2000 M2 Den Küçük Parsellerin Uygulamalarında E= 1.50,

2000 M2 Den Büyük 5000 M2 Den Küçük Parsellerin Uygulamalarında E= 1.75,

5000 M2 Den Büyük Parseller İçin Uygulamalarda E=2.00

3. Ada Bazında Yapılacak Uygulamalarda Ada Büyüklüğüne Bakılmaksızın E=1.75 Olarak Uygulama Yapılabilir.

### B-2 GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNDE

775 Sayılı Yasa Uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi Olarak Uygulama Yapılacak Alanlardır.

## B-2 DONATI ALANLARI

### B-2.1. YEŞİL ALANLAR

#### B.2.1.1. PARKLAR-ÇOCUK BAHÇELERİ

\*Aktif Yeşil Alan Olarak Düzenlenecek Alanlardır. Bölgenin Yeşil Alan Ve Park Gereksinimini Karşılacak Bu Alanlarda Çevreyle Uyumlu Doğal Değerleri Ortaya Çıkaracak Uygun Peyzaj Düzenleme Projelerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

\* Mevcut Ağaçlar Korunacaktır.



#### B.2.1.2. SPOR ALANLARI

\* Bu Alanda Açık Spor Tesisleri Yapılabilir. Haftada Bir Gün Pazar Yeri Olarak Kullanılabilir.

\*Uygulama İbb Tarafından Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılacaktır.

B-2.2. Tasfiye Edilerek Yeşil Alana Dönüşecek Alanlar

\*Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı İlgili Kurumların Uygun Görüşü Alınmak Kaydıyla Bu Alanda Açık Otopark Düzenlenebilir. Enh Altı Pasif Yeşil Alan Olarak Düzenlenmiştir.

\* Dere Koruma Bandı

Dere Koruma Bandı Hem Derenin Korunması Açısından Hemde Bölgenin Rekreasyon Gereksinimine Yanıt Vermek Üzere Yeşil Alan Ve Park Olarak Düzenlenmiştir.

#### 20.11.2009 TASDİK TARİHLİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Alanı İçerisinde 2981/3290 Sayılı Yasa Kapsamında Hisseli Parsellerin Ve Kamu Parsellerinin Bulunduğu Alanlarda Bu Planın Onama Tarihine Kadar Yapılmış Olan Ve Devam Eden Uygulamalar 2981/3290 Saha Ve Yönetmeliklere Göre Tamamlanır. Ancak Yeni Uygulama Yapılamaz.

600 M2 Ve Üzeri Büyüklüklerdeki Parsel Ve Parsellerin Donatı Alınması Sonucunda 600 M2 Nin Altında Kalmaları Durumunda Uygulama 600 M2 Nin Üzerinden Ve Emsal Hesabı Net Parsel Üzerinden Yapılacaktır.

Mahreci Olmayan Parseller Dere Bandından Mahreç Sağlayabilir. İlgili Kurumdan (Teiaş) Olumlu Görüş Alınması Durumunda Enerji Nakil Hattı Sınırı İçinde Kalan Parsellerde Çevre Yapılanma Koşulları Ve Plan Notlarına Göre Konut Yapılabilir.

#### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeyi kapsayan 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı Uygulama İmar Planınının 14.10.2011 - 21.02.2017 - 22.01.2018 - 18.05.2018 tarihlerinde tadilat geçirdiği bilgisi alınmıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Kartal belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

Değerleme tarihi itibarıyla enerji kimlik belgelerinin alınmadığı bilgisi edinilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
12624	4	A	10.05.2017	2-061	YENİ YAPI	MESKEN	32	4C	2	9	11	2.395,76		1.807,88	4.448,00
						OFİS İŞYERİ	4						244,36		
12624	4	B	10.05.2017	2-061	YENİ YAPI	MESKEN	20	3B	2	5	7	1.040,76		1.154,14	2.436,00
						OFİS İŞYERİ	4						241,10		
12624	4	C	10.05.2017	2-061	YENİ YAPI	MESKEN	8	3B	2	5	7	608,24		569,14	1.272,00
						OFİS İŞYERİ	3						94,62		
12624	4	A	28.12.2018	649	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	32	4C	2	9	11	2.395,76		1.807,88	4.448,00
						OFİS İŞYERİ	4						244,36		
12624	4	B	28.12.2018	649	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	20	3B	2	5	7	1.040,76		1.154,14	2.436,00
						OFİS İŞYERİ	4						241,10		
12624	4	C	28.12.2018	649	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	2	5	7	608,24		569,14	1.272,00
						OFİS İŞYERİ	3						94,62		
12626	1	A	21.01.2016	00-037	YENİ YAPI	MESKEN	184	VA	2	27	29	12.565,00		11.185,00	23.750,00
12626	1	B	21.01.2016	00-037	YENİ YAPI	MESKEN	118	VA	4	30	34	12.995,00		12.664,00	25.659,00
12626	1	C	21.01.2016	00-037	YENİ YAPI	MESKEN	131	VA	2	28	30	11.698,00		10.610,00	22.308,00
12626	1	D1	21.01.2016	00-037	YENİ YAPI	MESKEN	11	3B	0	4	4	1.310,00		6.893,00	8.203,00
12626	1	D2	21.01.2016	00-037	YENİ YAPI	MESKEN	13	3B	1	4	5	1.485,00		7.232,00	8.717,00
12626	1	D3	21.01.2016	00-037	YENİ YAPI	MESKEN	14	3B	1	4	5	1.702,00		7.141,00	8.843,00

### 2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 57,76 olarak belirlenmiştir. 12624 ada 4 parseldeki binalar kaba inşaat aşamasında iken 12626 ada 1 parselde yer alan bloklarda ince işçiliklerin tamamlanma aşamasında olduğu görülmüştür.

### 2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri

Merkezefendi Mahallesi, Mevlana Cad., No: 96/4 Zeytinburnu/İstanbul adresli SED Yapı Denetim Limited Şirketi,

Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi, 1992. Sokak, No:16/136 Esenyurt/İstanbul adresli AGA Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Yeni Mahallesi, 12624 ada 4 nolu ve 12626 ada 1 parselde yer alan toplam 24.763,18 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Tual Adalar Projesidir. 12341 ada 69 parsel orta öğretim okul alanı olup, alanı 14.030,52 m<sup>2</sup> dir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Projenin kuzeyinde 5-10 katlı ortalama 15 senelik Firuz Hanım Sitesi, Atölyeler Sitesi, Terkos Sitesi, Çelik Sitesi gibi konut siteleri, güney ve doğusunda 2-3 katlı yapılar bulunmakta olup bölge İstanbul'un ana ulaşım aksları olan D-100 ve E-80 Karayollarına yakın konumdadır. Parseller takribi 40,926388 kuzey, 29,217644 doğu koordinatlarında yer almaktadırlar.

Rapora konu Tual Adalar Projesine ulaşım D-100 Karayolu üzerinde İstanbul-Kocaeli istikametinde yol alırken Kartal Kavşağından sağ dönülür ve D-100 – E-80 Bağlantı Yoluna çıkılır. Bağlantı yolu üzerinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir ve sağ dönerek projenin cepheli olduğu Şehit Aydın Çelik Caddesine üzerinde 500 m ilerledikten sonra Tual Adalar Projesine ulaşılır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 25 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 31 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 48 km, Sabiha Gökçen Havaalanına takribi 13 km, İstanbul Havalimanına 68 km uzaklıktadır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Tual Adalar projesi 2 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 12624 ada 4 parsel 3.762,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 3 adet blok bulunmakta olup, (A-B-C bloklar) konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 40 adet 1+1, 16 adet 2+1, 4 adet 3+1 daire tipleri ve 11 adet dükkan bulunmaktadır.

126262 ada 1 parsel 21.000,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, yaklaşık dörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 6 adet blok bulunmakta olup, (A-B-C-D1-D2-D2 bloklar) konut ünitelerin olduğu bloklar yer almakta olup, 128 adet 1+1, 158 adet 2+1, 165 adet 3+1, 20 adet 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

12341 ada 69 parsel 14.030,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde orta öğretim okulu inşaa edilecektir. Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul A.Ş., Aydos Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. ve Maliye Hazinesine aittir.

Değerleme konusu Tual Adalar projesi toplamda 542 adet bağımsız birimden (531 adet konut, 11 adet ticaret) oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 105.636 m<sup>2</sup> dir.

Projede satılabilir konut alanı 65.663,37 m<sup>2</sup>, satılabilir dükkan alanı 577,15 m<sup>2</sup> dir. Toplam satılabilir alanı 66.240,52 m<sup>2</sup> dir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, 12624 ada 4 parselde bloklar kabası bitmiş, 126262 ada 1 parselde yer alan blokların iç mekan da ince işçilikleri devam etmekte olduğu gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesininin bütün bloklar için ortalama %57,76 olduğu bilgisi alınmıştır.





## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir.

#### 4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir.

Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 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.

2018 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 461.155'tür.





#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığına göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi, Kartal Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- \* Ulaşım imkanları iyidir.
- \* Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* İnşaat halindedir.
- \* Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İstanbul Kartal Yakacık Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin kat irtifak listesi dikkate alınarak 8 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 Hilal İstanbul Gayrimenkul

Tel 0 216 801 18 65

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Gümüşpınar Mahallesinde cadde üzerinde yer almakta olan net 6.004 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 2,00 ticaret + konut imarlı arsanın satış ilanidir. Kısa süre önce 25.500.000.-TL bedeli ile satılıken mevcutta 32.500.000.-TL istenmektedir. İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	6004	.-M <sup>2</sup>	32.500.000	.-TL	5.413	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

#### 2 Area Gayrimenkul

Tel 0 532 353 09 44

Kartal E-5 güzergahında yer alan 6871 m<sup>2</sup>'lik arsadır. Arsa kısmen park, kısmen ticaret+konut alanında kalmaktadır. ~4.615 m<sup>2</sup> lik kısmi imarlı alan olarak beyan edilmiştir. Emsal: 2.00'dir. Plan notlarına göre Emsalin 2.50 olarak kullanılabilceği belirtilmiştir. (Yakacık 12252 ada 152 parsel)

<b>SATILIK</b>	6871	.-M <sup>2</sup>	35.000.000	.-TL	5.094	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

#### 3 Aydınoğlu İnşaat Emlak

Tel 0 532 168 53 53

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda aynı mahalle içerisinde cadde üzerinde yer almakta olan net 417 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,50 konut imarlı arsanın satış ilanidir.

<b>SATILIK</b>	417	.-M <sup>2</sup>	1.650.000	.-TL	3.957	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

#### 4 Atalay Emlak

Tel 0 216 482 80 90

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Uğur Mumcu Mahallesi içerisinde ara sokak üzerinde yer almakta olan bitişik 3 parsel toplam 2.778 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,50 konut imarlıdır.

<b>SATILIK</b>	2778 .-M <sup>2</sup>	13.500.000 .-TL	4.860 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

#### 5 KEKLİK EMLAK

Tel 0 532 266 96 10

Yakacık 949 ada 3 parsel Cadde üzerinde yer almaktadır. Kısmen park, kısmen konut imarlıdır. 3.772,81 m<sup>2</sup> tapu alanı bulunmakta olup konut imarlı kısmı ~3.126 m<sup>2</sup> 'dir.

<b>SATILIK</b>	3772,8 .-M <sup>2</sup>	15.000.000 .-TL	3.976 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	-----------------	---------------------------

#### 6 Deniz Emlak

Tel 0 216 377 20 28

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Gümüşpınar Mahallesi içerisinde ara sokak üzerinde yer almakta olan net 225 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,50 konut imarlı arsanın satış ilanidir.

<b>SATILIK</b>	225 .-M <sup>2</sup>	800.000 .-TL	3.556 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 7 KA Yapı

Tel 0 216 457 14 40


Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Uğur Mumcu Mahallesi içerisinde ara sokak üzerinde yer almakta olan net 230 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,50 ticaret + konut imarlı arsanın satış ilanidir.

<b>SATILIK</b>	230 .-M <sup>2</sup>	995.000 .-TL	4.326 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



**Konut Emsalleri**

**\* UPRISE ELITE**



Uprise Elite 3 yüksek blok, bir residence ve Teras Evler'den oluşuyor. Projede 750 adet daire ile 8 adet ticaret alanları yer alıyor. Projede tenis kortu, ikisi açık biri kapalı üç ayrı havuz ile çocuk havuzu, fitness center, basketbol sahası, sauna, buhar odası, squash ve çeşitli spor alanları bulunmaktadır. Residence bloğunda yer alacak 'business center'da teknolojik donanımlara sahip toplantı odaları, lobi, ticaret alanları, okuma salonu, posta odası, revir ve kafeterya gibi birimlerle birlikte kuru temizleme, kuaför gibi hizmetler de veriliyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
intengo 0 543 312 27 85	2+1	19	73 m <sup>2</sup>	445.000 TL	6.096 TL/m <sup>2</sup>
3K Proje 0 532 317 10 82	3+1	4	180 m <sup>2</sup>	1.950.000 TL	10.833 TL/m <sup>2</sup>
3K Proje 0 532 317 10 82	1+1	2	57 m <sup>2</sup>	307.000 TL	5.386 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					7.438 TL/m <sup>2</sup>
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
3K Proje 0 532 317 10 82	2+1	5	96 m <sup>2</sup>	2.100 TL	22 TL/m <sup>2</sup>
Remax Joker 0 533 332 76 12	4+1	1	230 m <sup>2</sup>	5.900 TL	26 TL/m <sup>2</sup>
3K Proje 0 532 317 10 82	1+1	11	70 m <sup>2</sup>	1.550 TL	22 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					23 TL/m <sup>2</sup>



**\* YAKACIK BAĞBAHÇE EVLERİ**



Kavanlar Yapı A.Ş. tarafından Kartal Yakacık'ta 26 dönüm alana kurulan Bağbahçe Evleri, 92 konuttan meydana geliyor. 10 blok halinde tasarlanan projede 2+1 daireler 106-113 metrekare, 3+1 normal daireler 134-135 metrekare, 3+1 bahçe dubleksleri 167-170 metrekare, 4+1 bahçe dubleksleri ise 201-203 metrekare olarak inşa ediliyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Pozitif 0 216 372 03 60	3+1	1	170 m <sup>2</sup>	1.195.000 TL	7.029 TL/m <sup>2</sup>
Royal Team Gayrimenkul 0 533 529 81 09	4+1	Bahçe	203 m <sup>2</sup>	1.275.000 TL	6.281 TL/m <sup>2</sup>
Özbir Grup İnşaat 0 532 391 06 33	2+1	2	120 m <sup>2</sup>	775.000 TL	6.458 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					6.590 TL/m <sup>2</sup>
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Pozitif 0 216 372 03 60	3+1	2	150 m <sup>2</sup>	2.850 TL	19 TL/m <sup>2</sup>

**\* PIAZZA**



Maltepe Cevizlik Mahallesi'ndeki 42 bin metrekarelik arsa üzerine kurulan Piazza, karma konseptli bir proje olarak inşa ediliyor. Projede 21 katlı ofis bloğu, 29 katlı konut bloğunda 230 daire ve 56 bin metrekare kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yer alıyor. Piazza'da 113 adet 1+1, 99 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire yer alıyor. Piazza'daki 1+1'ler 57 ila 95 metrekare, 2+1'ler 95 ila 205 metrekare, 3+1'ler 105 ila 212 metrekare büyüklüğe sahip.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Negs International 0 542 713 95 94	1+1	29	72 m <sup>2</sup>	620.000 TL	8.611 TL/m <sup>2</sup>
Aremas 0 538 046 95 52	2+1	19	102 m <sup>2</sup>	853.000 TL	8.363 TL/m <sup>2</sup>
Nermin Kaya 0 532 507 96 69	3+1	10	156 m <sup>2</sup>	1.750.000 TL	11.218 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					9.397 TL/m <sup>2</sup>

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Aremaş</b> 0 538 046 95 52	<b>2+1</b>	<b>26</b>	<b>102 m<sup>2</sup></b>	3.000 TL	29 TL/m <sup>2</sup>
<b>Aremaş</b> 0 538 046 95 52	<b>1+1</b>	<b>22</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	2.300 TL	35 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					32 TL/m <sup>2</sup>

**\* AND PASTEL**



AND Gayrimenkul imzası taşıyan AND Pastel projesi 7 blokta 1.200 konuttan meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. 45 bin metrekarelik arsa üzerine kurulan projenin inşaat alanı 250 bin metrekare. Projede dairelerin brüt alanları 74 ile 204 metrekare arasında değişiyor. Net metrekareleri ise 40 metrekareden başlıyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Remax Altın Kalamış</b> 0 216 330 04 30	<b>4+1</b>	<b>3</b>	<b>187 m<sup>2</sup></b>	1.270.000 TL	6.791 TL/m <sup>2</sup>
<b>Remax İkon</b> 0 216 383 94 95	<b>1+1</b>	<b>1</b>	<b>73 m<sup>2</sup></b>	435.000 TL	5.959 TL/m <sup>2</sup>
<b>Frekans Danışmanlık</b> 0 532 060 15 57	<b>2+1</b>	<b>20</b>	<b>95 m<sup>2</sup></b>	650.000 TL	6.842 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					6.531 TL/m <sup>2</sup>

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Proje İstanbul</b> 0 532 574 99 98	<b>1+1</b>	<b>10</b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>	1.650 TL	23 TL/m <sup>2</sup>
<b>Remax Sonuç</b> 0 216 359 90 90	<b>3+1</b>	<b>5</b>	<b>178 m<sup>2</sup></b>	3.900 TL	22 TL/m <sup>2</sup>
<b>Best Price Real Estate</b> 0 532 226 23 59	<b>3+1</b>	<b>7</b>	<b>167 m<sup>2</sup></b>	3.400 TL	20 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					22 TL/m <sup>2</sup>

\* **AC MOMENT**



AC Yapı tarafından Kartal Soğanlık'ta inşa edilmekte olan Moment İstanbul; 10.157 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 117.365 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 2.411 m<sup>2</sup> peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Proje İstanbul 0 532 163 89 81	2+1	23	128 m <sup>2</sup>	530.000 TL	4.141 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 532 163 89 81	1+1	bahçe	75 m <sup>2</sup>	265.000 TL	3.533 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					3.837 TL/m <sup>2</sup>

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Neg İnternational 0 542 713 95 94	1,5+1	30+	100 m <sup>2</sup>	2.100 TL	21 TL/m <sup>2</sup>
Emlak Kuvvetleri 0 216 355 13 54	2+1	8	128 m <sup>2</sup>	2.200 TL	17 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					19 TL/m <sup>2</sup>

\* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 39.600 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

32 katlı tek blok şeklinde tasarlanan Pega Kartal'da Türk hamamı, sauna, Lobby Lounge, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu, 7/24 concierge hizmetleri, açık ve kapalı otopark gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Smart Proje 0 532 315 05 05	1+1	12	70 m <sup>2</sup>	400.000 TL	5.714 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	2+1	bahçe	139 m <sup>2</sup>	669.000 TL	4.813 TL/m <sup>2</sup>
Kalyon Gayirmenkul 0 216 290 10 92	1+1	8	67 m <sup>2</sup>	310.000 TL	4.627 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					5.051 TL/m <sup>2</sup>

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Sahibi 0 507 237 82 45	1+1	11	127 m <sup>2</sup>	2.250 TL	18 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	1+1	18	68 m <sup>2</sup>	1.450 TL	21 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					20 TL/m <sup>2</sup>

**\* TUAL ADALAR**

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Semte Gayrimenkul 0 216 473 75 75	2+1	9	126 m <sup>2</sup>	820.000 TL	6.508 TL/m <sup>2</sup>
Royal Team Gayirmenkul 0 216 648 21 63	1+1	bahçe	72 m <sup>2</sup>	498.000 TL	6.917 TL/m <sup>2</sup>
Proje Emlak G.D. 0 554 879 40 07	3+1	29	168 m <sup>2</sup>	1.265.000 TL	7.530 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					6.985 TL/m <sup>2</sup>

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Dora 0 216 371 82 62	1+1	23	73 m <sup>2</sup>	1.900 TL	26 TL/m <sup>2</sup>
Proje Emlak G.D. 0 554 879 40 07	3+1	24	165 m <sup>2</sup>	3.000 TL	18 TL/m <sup>2</sup>
Royal Team Gayirmenkul 0 216 648 21 63	2+1	16	125 m <sup>2</sup>	2.950 TL	24 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama					23 TL/m <sup>2</sup>

**Ticari Emsaller**

**1 Kircioğlu Emlak**

Tel 0 216 451 02 61

Yakınında yer alan cadde üzerinde konumlu olduğu beyan edilen, 35 m<sup>2</sup> depo + 85 m<sup>2</sup> giriş + 25 m<sup>2</sup> ön kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 600.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	600.000 .-TL	5.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**2 Remax Mars**

Tel 0 532 332 01 83

Kartal Fera Life Projesinde giriş dükkanlarının üst katında yer alan dükkanlardan 180 m<sup>2</sup> alanlı pazarlanan taşınmaz 2.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	180 .-M <sup>2</sup>	2.750.000 .-TL	15.278 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 3 Emlak Life

Tel 0 533 280 08 36

Panorama Cadde de yer alan depolu ve ön kullanımlı olarak pazarlanan 600 m<sup>2</sup> dükkan için 3.490.000.-TL satış bedeli ve 18.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	600 .-M <sup>2</sup>	3.490.000 .-TL	5.817 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	600 .-M <sup>2</sup>	18.000 .-TL	30 .-TL/M <sup>2</sup>

### 4 Çınar Emlak

Tel 0 216 309 87 31

Samandıra ana cadde üzerinde yer aldığı beyan edilen 100 m<sup>2</sup> depo + 350 m<sup>2</sup> giriş + 350 m<sup>2</sup> üst kat olmak üzere toplamda 800 m<sup>2</sup> dükkan 13.500.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	800 .-M <sup>2</sup>	13.500 .-TL	17 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

### 5 Semte Gayrimenkul

Tel 0 538 763 65 60

Kartal Fera Life Projesinde giriş dükkanlarının üst katında yer alan dükkanlardan 90 m<sup>2</sup> alanlı pazarlanan taşınmaz 7.500.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	7.500 .-TL	83 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 3.000-4.500.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Emsal karşılaştırma tablosu 12624 ada 4 parsel için hazırlanmış olup, 12626 ada 1 parselin değeri takdir edilirken bu birim değer baz alınmıştır.

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir.

Değerleme konusu 12341 ada 69 parsel, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseldir. Bu sebeple söz konusu parselde değer takdirinde bulunulmamıştır.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup, ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 5.900.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m<sup>2</sup> lik ortalama bir daire için hazırlanmıştır)

Ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 19.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 10.150.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak ortalama 100 m<sup>2</sup> dükkan için hazırlanmıştır)

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (12624 ADA 4 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-5
SATIŞ FİYATI		32.500.000	35.000.000	15.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3.762,68 m <sup>2</sup>	6.004	6.871	3.772,81
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		5.413	5.094	3.976
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1,75	E:2:00	E:2:50	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Tic. + Konut	Tic. + Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Terki Mevcut	Terki Mevcut
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Kı Kurulu	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-16%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-36%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.550</b>	<b>3.789</b>	<b>3.283</b>	<b>3.578</b>

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
12624	4	3.762,68	3.550	13.357.514,00	13.357.500,00
12626	1	21.000,50	3.800	79.801.900,00	79.801.900,00
<b>TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)</b>				<b>93.159.400,00</b>	



<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	UPRISE ELİTE	BAĞBAHÇE EVLERİ	PEGA KARTAL
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100			
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.438	6.590	5.051
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER		Bitmiş	Bitmiş	Bitmiş
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-13%	-13%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-15%	2%	-8%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.900</b>	<b>6.322</b>	<b>6.722</b>	<b>4.657</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		600.000	2.750.000	3.490.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	120	180	600
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		5.000	15.278	5.817
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 40%
KAT	ZEMİN	DEPOLU DÜK. KÖTÜ 25%	BENZER 0%	DEPOLU DÜK. KÖTÜ 25%
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
NİTELİK	YENİ PROJE	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
CEPHE		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
DİĞER BİLGİLER	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-11%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		25%	-1%	55%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>10.150</b>	<b>6.250</b>	<b>15.183</b>	<b>9.016</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan emsal:2.00 konut alanında kalan 12626 ada 1 parselin birim değerinin 3.800 - TL/M<sup>2</sup>, emsal:1.75 konut alanında kalan 12624 ada 4 parselin birim değerinin 3.550 -TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1210.- TL/m<sup>2</sup>, 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 1630.-TL/m<sup>2</sup>, 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2010.-TL/m<sup>2</sup>dir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
12624 ada 4 parsel								
A BLOK	1.630	.-TL/M <sup>2</sup>	X	4.448,00	M <sup>2</sup>	=	7.250.240	.-TL
B BLOK	1.210	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.436,00	M <sup>2</sup>	=	2.947.560	.-TL
C BLOK	1.210	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.272,00	M <sup>2</sup>	=	1.539.120	.-TL
12626 ada 1 parsel								
A BLOK	2.010	.-TL/M <sup>2</sup>	X	23.750,00	M <sup>2</sup>	=	47.737.500	.-TL
B BLOK	2.010	.-TL/M <sup>2</sup>	X	25.659,00	M <sup>2</sup>	=	51.574.590	.-TL
C BLOK	2.010	.-TL/M <sup>2</sup>	X	22.308,00	M <sup>2</sup>	=	44.839.080	.-TL
D-1 BLOK	1.210	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.203,00	M <sup>2</sup>	=	9.925.630	.-TL
D-2 BLOK	1.210	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.717,00	M <sup>2</sup>	=	10.547.570	.-TL
D-3 BLOK	1.210	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.843,00	M <sup>2</sup>	=	10.700.030	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	<b>187.061.320</b>	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %1 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %3 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondulu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 187.061.320
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 3.741.226
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 190.802.546
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B)	= 1.908.025
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>	= <b>192.710.572</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %3) (C)	= 5.724.076
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>	= <b>198.434.648</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı	= <b>57,76%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>	= <b>111.300.626</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	93.159.400 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	192.710.572 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %3) (C) =	5.724.076
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	42.880.496 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =</b>	<b>334.474.544 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =</b>	<b>334.470.000 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	192.710.572 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	57,76%
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =</b>	<b>111.309.626 TL</b>

#### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(10/2)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 57,76%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 6,43%

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 42.880.496 .-TL**

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 6,43%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>	<b>2.756.739 .-TL</b>
---	-----------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 5.724.076 .-TL**

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 6,43%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =</b>	<b>367.995 .-TL</b>
--	---------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	93.159.400	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	111.309.626	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	367.995	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	2.756.739	.-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 207.593.760</b>	<b>.-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 207.593.800</b>	<b>.-TL</b>

■ **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>334.470.000 TL</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>207.593.800 TL</b>

### MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %29,50' dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

<b>PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =</b>	<b>207.593.800 .-TL</b>
<b>SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =</b>	<b>29,50% .-TL</b>

<b>PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 29,50) (TL) =</b>	<b>61.240.171 .-TL</b>
---	------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

<b>PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) =</b>	<b>93.159.400 .-TL</b>
--	------------------------

- **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)</b>	<b>93.159.400,00 TL</b>
--	-------------------------

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 15,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

#### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin ilerleme seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 15,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.



### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilmekte olan Tual Adalar Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas konut alanı 65.663,37 m<sup>2</sup>, dükkan alanı 577,15 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 66.240,52 m<sup>2</sup>'dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 5.600.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 577,15 m<sup>2</sup>'dir. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 10.050.-TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur. Nakit akışı tablosunda ilk dönem için ortalama 10.050.-TL/m<sup>2</sup> ticari birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~591.939.037.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 372.714.405.-TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>372.714.405 .-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 372.714.405 .-TL</b>	
<b>HASILAT PAY ORANI = 29,50% .-TL</b>	
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 109.950.749 .-TL</b> <b>(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 29,5) (TL)</b>	
<b>SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 116.961.600 .-TL</b>	

Taraflar arasında 21.11.2017 tarihinde imzalanan 3 Numaralı Ek Protokol ile Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 396.480.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 116.961.600 TL + KDV ve %29,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak güncellenmiştir.

<b>SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL)</b>	<b>= 116.961.600 .-TL</b>
--	---------------------------

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>2 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>93.159.400 TL</b>
---	----------------------

- Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>207.593.800 TL</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%29,50)</b>	<b>93.159.400 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>334.470.000 TL</b>

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>372.714.405 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%29,50)</b>	<b>116.961.600 TL</b>

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Proje kapsamında kat irtifakı kurularak mülkiyeti Emlak konut GYO A.Ş. Ye devredilen 8 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

<b>8 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>4.734.329,01 TL</b>
--	------------------------

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Kartal Yakacık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Dağ Mühendislik Müteahhitlik Tic. ve San. A.Ş. (Eski Ünvanı Dağ Mühendislik Müt. Tic. ve San. Ltd. Şti.) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 30.12.2014 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 420.000.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 123.900.000 TL + KDV ve %29,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

Taraflar arasında 21.11.2017 tarihinde imzalanan 3 Numaralı Ek Protokol ile Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 396.480.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 116.961.600 TL + KDV ve %29,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak güncellenmiştir.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

22.01.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
207.593.800	34.948.451	31.529.564	244.960.684
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
93.159.400	15.683.401	14.149.147	109.928.092
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
372.714.405	62.746.533	56.608.254	439.802.997
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
116.961.600	19.690.505	17.764.250	138.014.688

1 USD = 5,9400 .-TL 22.01.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5841 .-TL 22.01.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003