

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE
İSTMARİNA PROJESİ
9051 ADA 1 PARSEL
238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2021
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	EML-2109038
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ, ANKARA CADDESİ, İSTMARİNA PROJESİ, NO: 147 KARTAL-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 3 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 4 - Tapu Sureti- Belgeler
- Ek 5 - Yapılaşma Belgeleri
- Ek 6 - Taşınmazların Değer Tablosu
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 238 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 238 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-2109038 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT 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 önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu proje şirketimizce daha önce değerlendirme konu olmuştur.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1902010	EML-2007096	EML-2008086
Rapor Tarihi	22.02.2019	20.08.2020	31.12.2020
Rapor Konusu	9048 ADA 2 PARSEL, 9049 ADA 1 PARSEL, 9050 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN İSTMARİNA PROJESİ	İSTMARİNA PROJESİ 9051 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 1 ADET DAİRE	İSTMARİNA PROJESİ 9051 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 297 ADET B.B.
Raporu Hazırlayanlar	Kemal ÇOLPAN- (Lisans No:408093) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-(Lisans No:405453) Eren KURT-(Lisans No:402003)	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-(Lisans No:405453) Eren KURT-(Lisans No:402003)	Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	70.140.000	595.000	770.519.298

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9051 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARİNA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051 ADA 1 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI 238 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DÜKKAN, DAİRE
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	KAKS: 2,70, H(MAX)=SERBEST, "KONUT+TİCARET ALANI"

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	808.352.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

9051 ADA 1 PARSEL:

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 9051
Parsel No : 1
Alanı : 45,286.02 m²

Vasfı : 11 ADET AHŞAP DÜKKAN, AVM,A,B,C,D VE E BLOKTAN İBARET
BETONARME APARTMAN VE ARSASI

Sınırı : PLANINDADIR

Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ

Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)

Yevmiye No : Mülkiyet listesi

Cilt No : Mülkiyet listesi

Sayfa No : Mülkiyet listesi

Tapu Tarihi : Mülkiyet listesi

Blok No : Mülkiyet listesi

B.B. No : Mülkiyet listesi

Kat : Mülkiyet listesi

Niteliği : Mülkiyet listesi

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 29.11.2021 tarihinde müşteri tarafından alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

9051 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazlar üzerinde müşterek olarak:

İrtifak Hakkı:

A.M haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m²lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı, (Tarih: 12/05/1973 - Yevmiye: 4196)
(İlgili irtifak hakları eski tarihli olup, kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan:

*İst. 2 Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 13/04/2005 Tarih 290 Sayılı Koruma Kurulu Kararı Vardır. 11/05/2005 Sayı 1070 Yev:4902 (Tarih: 11/05/2005 - Yevmiye: 4902)
*Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01/06/2005 YEV:5924) (Tarih: 01/06/2005 - Yevmiye: 5924)
*Yönetim Planı: 30/07/2018 (Tarih: 06/08/2018 - Yevmiye: 17892)
*....KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 15/08/2018 - Yevmiye: 18664)
* Diğer (Konusu: Koruma Alanının Kendi Parseli Olduğuna Dair Belirtme Vardır Tarih:14/11/2019 Sayı: 939821) (İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü) (27/11/2019 tarih 30759)
(Söz konusu beyanlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Serh:

*0.01 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş Lehine Yıllığı 1Krş Bedelle 99 Yıl Süreli Kira Şerhi) (Tarih: 15/10/2015 - Yevmiye: 23814)
(İlgili kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında 9051 ada 1 parselde yer alan taşınmazlar 06.08.2018 tarih ve 17892 yevmiye ile kat irtifakına geçiş ve cins değişikliği nedeni ile tescil edilmiş durumdadır. 15.08.2018 tarih 18644 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

9051 ada 1 parsel 05.11.2012 onay tarihli 674 Ada 1, 4, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1,2 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mer'i Planı'nda KAKS: 2,70, ön bahçe mesafesi: 5 m., yan bahçe mesafesi: 5 m., arka bahçe mesafesi: 5 m., inşaat nizamı: avan proje, kat adedi: serbest, bina derinliği: avan proje yapılaşma şartlarında konut+ticaret alanında kalmaktadır.

01.11.2017 tarih ve E.26985 sayılı İmar Durumu yazısına göre;

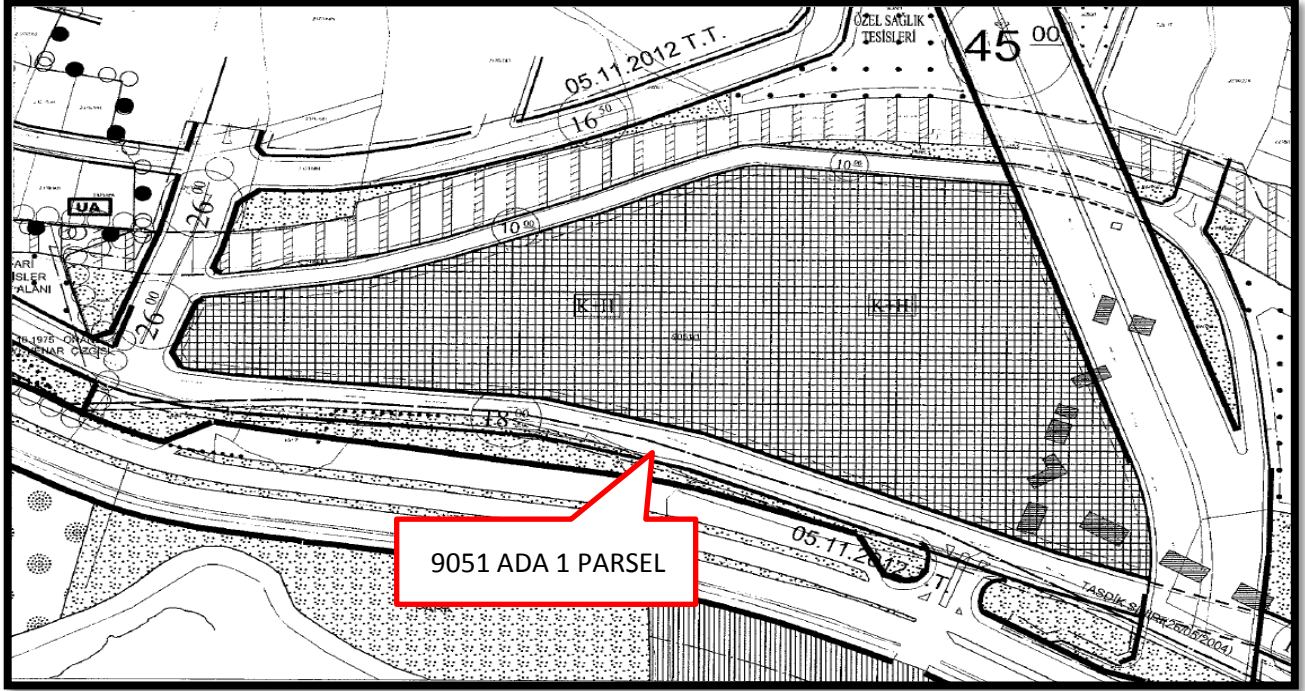
A. Genel Hükümler:

1. Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama ilçe belediyelerince onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
2. Yapılarık ayrıık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
3. Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
4. Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m.'dir.
5. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Anadolu Yakasına Ait Mikro Bölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.10.2012 gün 732 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
7. Uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Başkanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü DLII Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.
8. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B. Özel Hükümler

"K+H" Rumuzlu Konut+Hizmet Alanları:

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



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 05.11.2012 onay tarihli 674 Ada 1, 4, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1,2 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hali hazırda geçerlidir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dijital ortamda tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlara ait bila tarihli onaylı kat irtifakına esas tadilat projeleri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü dijital sistemi üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu 9051 ada 1 parselde 14.03.2014 tarih 3-15 sayılı Yeni Yapı Ruhsatları, 31.12.2015 tarih 08-054 sayılı Tadilat Ruhsatları, 22.03.2016 tarih 1-41 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatları, 15.05.2018 tarih 170 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgelerin detayları aşağıda yer alan tablolarda belirtilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ 9051 ADA 1 PARSEL									
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	YAPI SINIFI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
DÜKKAN 1	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	116,08	0,00	116,08
DÜKKAN 2	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	43,98	0,00	43,98
DÜKKAN 3	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	86,61	0,00	86,61
DÜKKAN 4	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	21,82	0,00	21,82
DEPOLU DÜKKAN 5	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	471,01	0,00	471,01
DEPOLU DÜKKAN 6	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	339,27	0,00	339,27
DEPOLU DÜKKAN 7	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	345,56	0,00	345,56
DÜKKAN 8	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	135,06	0,00	135,06
DEPOLU DÜKKAN 9	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	368,99	0,00	368,99
DÜKKAN 10	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	352,46	0,00	352,46
DEPOLU DÜKKAN 11	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	159,10	0,00	159,10
AVM	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Dükkan	235	V-A	23.417,82	108.827,69	137.727,33
				Kapalı spor salonu	1		2.106,89		
				Sinema binası	10		3.374,93		
A BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok dairesel ikamet binası	371	V-A	15.108,50	22.633,24	37.741,74
B BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok dairesel ikamet binası	420	V-A	17.301,65	26.994,63	44.296,28
C BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok dairesel ikamet binası	211	V-A	20.885,85	38.254,23	59.140,08
D BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok dairesel ikamet binası	253	V-A	22.192,74	46.854,59	69.047,33
E BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok dairesel ikamet binası	208	V-A	20.885,85	39.932,91	60.818,76
AVM	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Ofis ve işyeri	1	V-A	50.290,61	101.253,67	151.544,28
A BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	371	V-A	17.410,38	19.996,49	37.406,87
B BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	420	V-A	20.084,77	23.478,44	43.563,21
C BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	216	V-A	26.873,73	32.560,40	59.434,13
D BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	269	V-A	28.601,51	40.567,14	69.168,65
E BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	225	V-A	26.910,24	33.360,39	60.270,63
AVM	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Ofis ve işyeri	1	V-A	50.290,61	101.253,67	151.544,28
A BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	371	V-A	17.410,38	19.996,49	37.406,87
B BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	420	V-A	20.084,77	23.478,44	43.563,21
C BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	216	V-A	26.873,73	32.560,40	59.434,13
D BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	269	V-A	28.601,51	40.567,15	69.168,66
E BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	225	V-A	26.910,24	33.360,39	60.270,63
AVM	10.05.2018	210	Tadilat Ruhsatı	Ofis ve işyeri	227	V-A	44.951,63	106.592,65	151.544,28

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ 9051 ADA 1 PARSEL									
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	371	V-A	17.410,38	19.996,49	37.406,87
B BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	420	V-A	20.084,77	23.478,44	43.563,21
C BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	216	V-A	26.873,73	32.560,40	59.434,13
D BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	269	V-A	28.601,51	40.567,15	69.168,66
E BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	225	V-A	26.910,24	33.360,39	60.270,63
AVM	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve işyeri	227	V-A	44.951,63	106.592,65	151.544,28
Dükkan-1	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	116,08	0,00	116,08
Dükkan-2	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	43,98	0,00	43,98
Dükkan-3	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	86,61	0,00	86,61
Dükkan-4	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	21,82	0,00	21,82
Depolu Dükkan-5	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	471,01	0,00	471,01
Depolu Dükkan-6	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	339,27	0,00	339,27
Depolu Dükkan-7	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	345,56	0,00	345,56
Dükkan-8	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	135,06	0,00	135,06
Depolu Dükkan-9	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	368,99	0,00	368,99
Dükkan-10	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	352,46	0,00	352,46
Depolu Dükkan-11	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Koruma Altındaki Bina	1	V-D	159,10	0,00	159,10

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari projeleri onaylanmış ve yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

Yukarıda iskan ve ruhsat tablosu sunulmuştur. Taşınmaz için mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

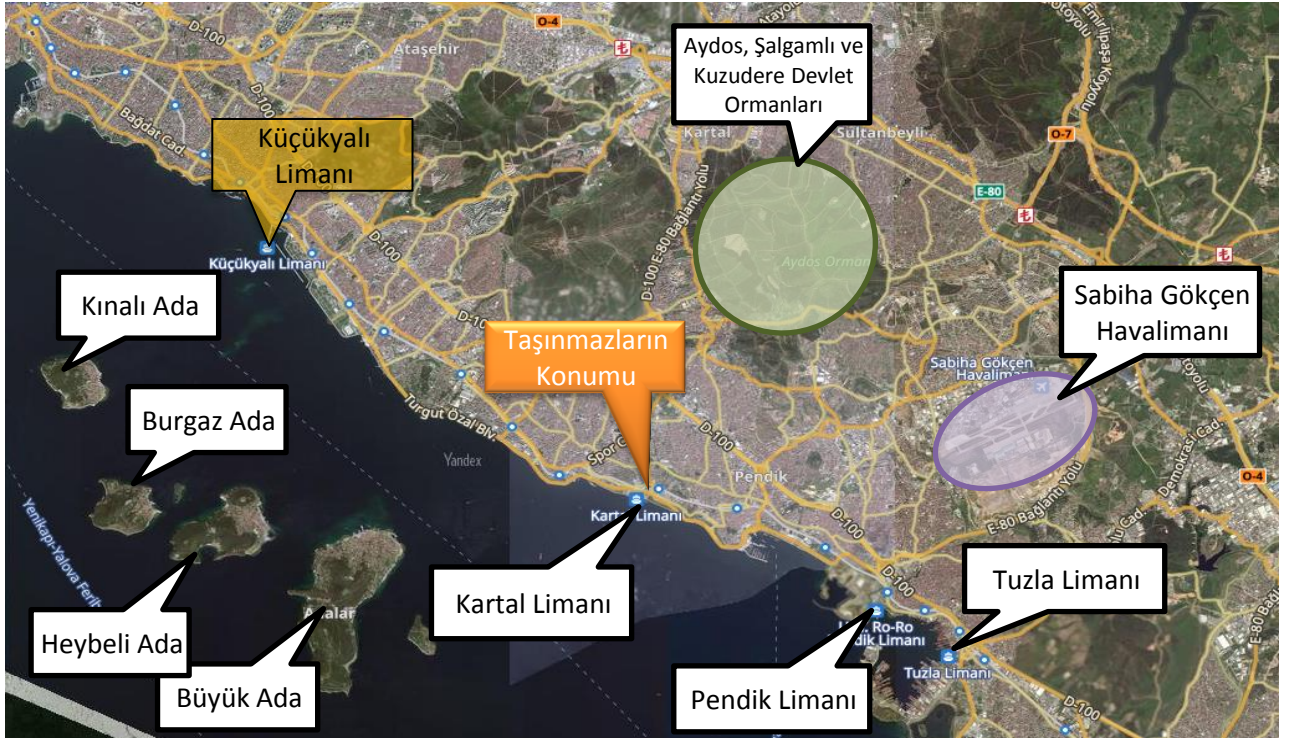
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

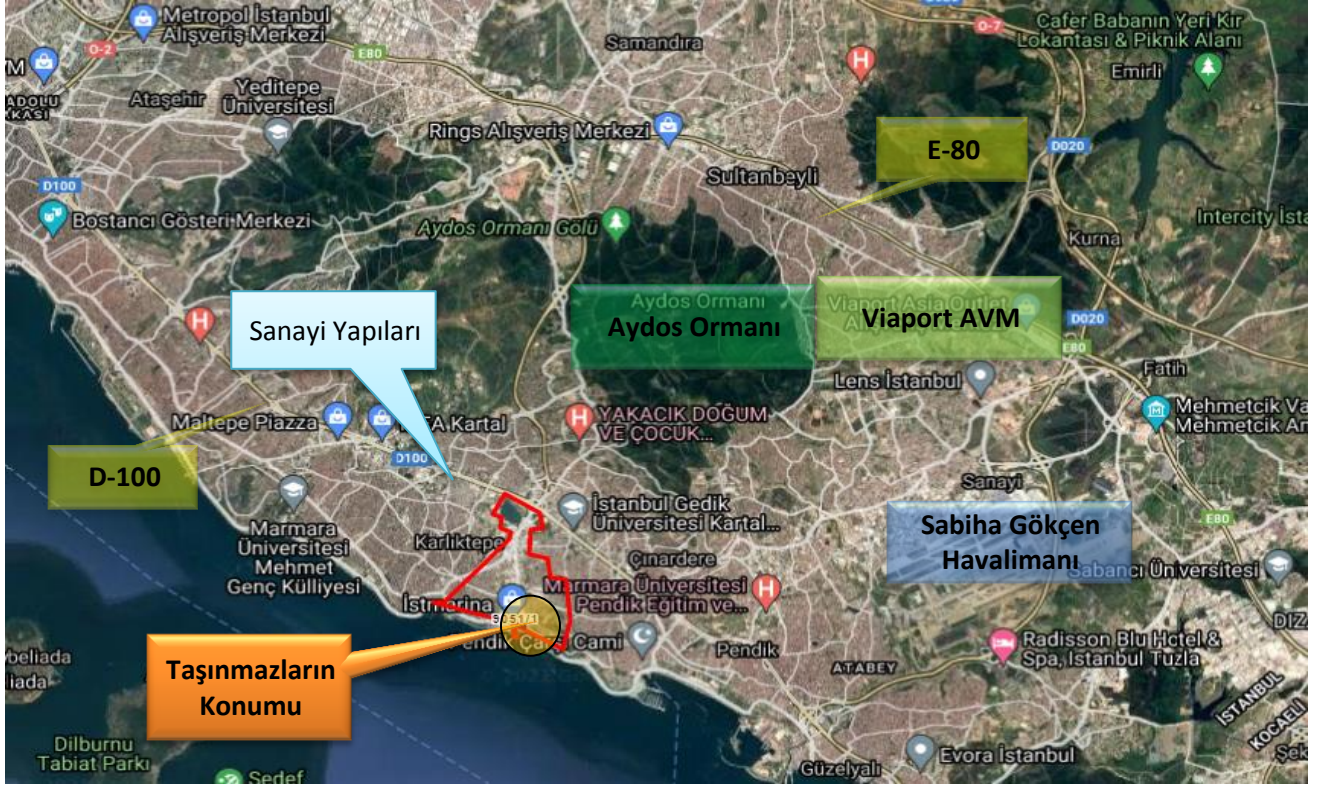
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu 45.286,02 m² yüzölçümlü 11 Adet Ahşap Dükkan, AVM, A, B, C, D Ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman Ve Arsası vasıflı, 9051 ada 1 parselde yer alan 238 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

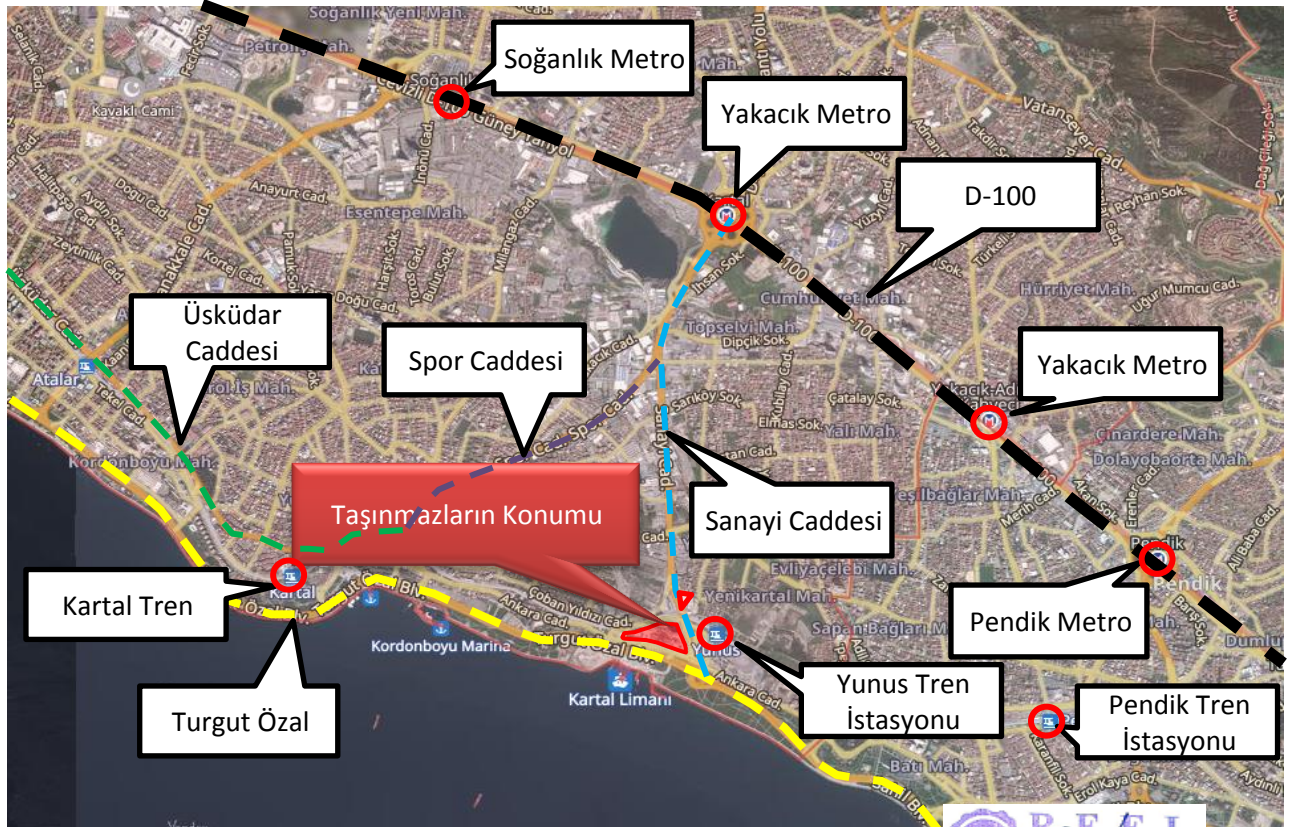
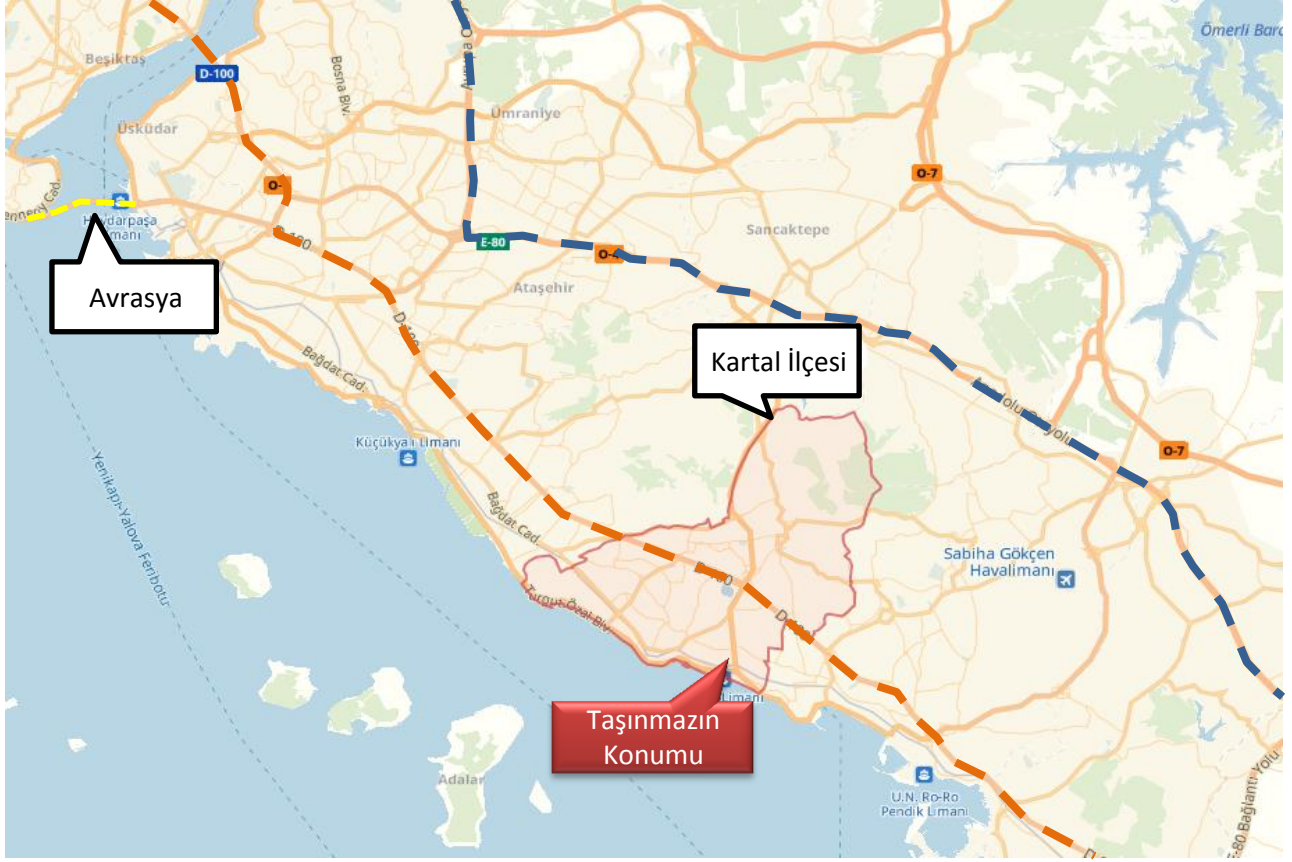
Değerlemesi yapılan proje, Kartal İlçesi Kordonboyu ve Yunus Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsellere ana ulaşım aksı Ankara Caddesi'dir. Taşınmazların akın çevrede Residence Eagle, Helis More Residence, Daire Kartal, Manzara Adalar gibi projeler ile Kartal Limanı, Kartal Sahil Parkı, Kartal Yunus Tren İstasyonu, Kartal Yunus Stadı, Kültür Parkı, Türk Kızılayı Kartal Anadolu Lisesi, Kartal Fatma Aliye Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Eczacıbaşı Yapı Gereçleri Fabrikası ve Pendik Stadyumu yer almaktadır. Yakın çevresinde apartman tipinde konut yerleşim birimleri ile orta-üst gruba hitap eden yeni inşa edilmiş konut projeleri yer almaktadır.

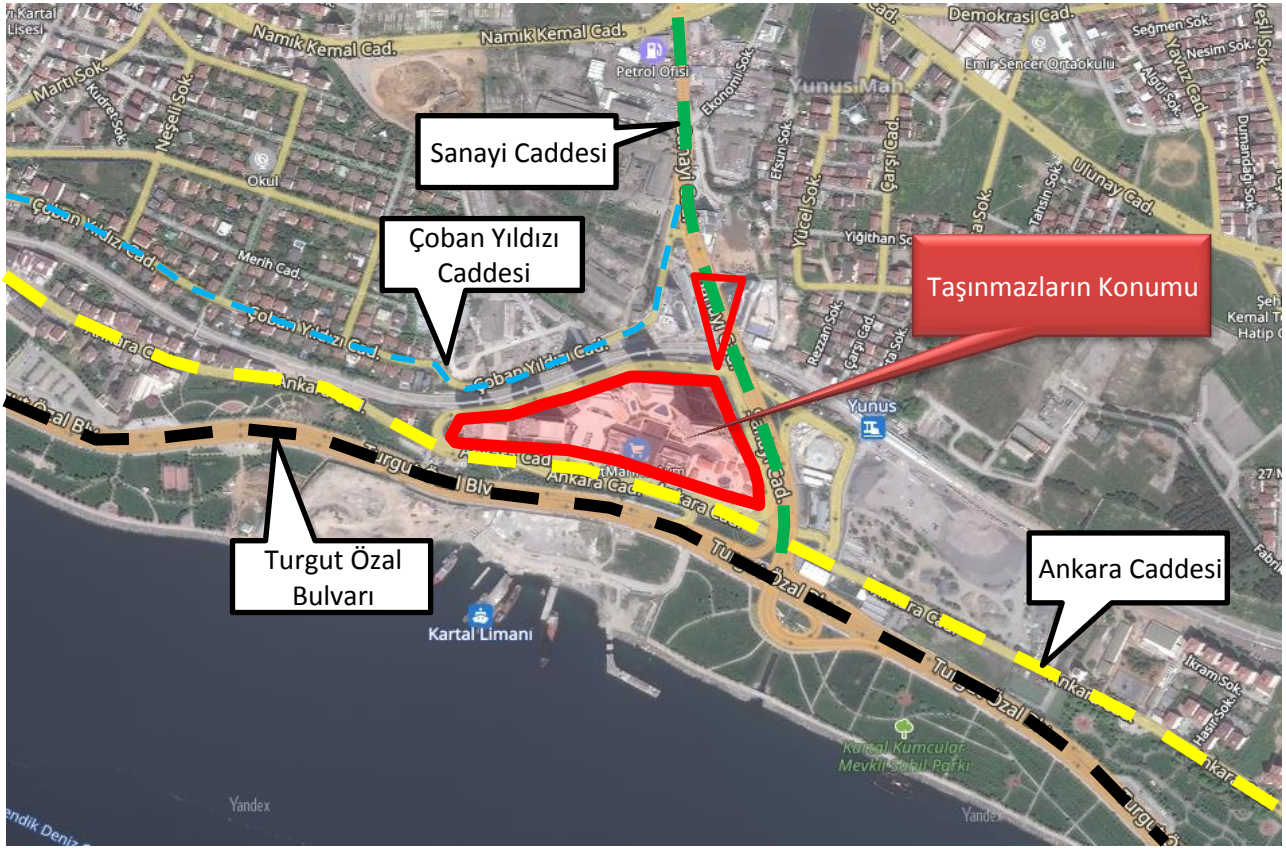




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar merkezi konumda olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Avrupa Yakası tarafından D-100 karayolu üzerinden sırasıyla Sanayi Caddesi, Turgut Özal Bulvarı, Kıyı Sokak ve Ankara Caddesi aracılığıyla, E-80 üzerinden Samandıra Kartal Bağlantısı, Sanayi Caddesi, Turgut Özal Bulvarı, Kıyı Sokak ve Ankara Caddesi aracılığıyla, Şile Otoyolunda ise sırasıyla Ankara Caddesi, Hükümet Caddesi, Atatürk Caddesi, Osmangazi Caddesi, Ulubatlı Hasan Caddesi, Mehmet Akif Caddesi, Tuna Caddesi, Yakacık Caddesi, Samandıra Kartal Bağlantısı, Sanayi Caddesi ve Ankara Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projeye ulaşım toplu taşıma araçları ile Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ve Yunus Tren İstasyonu ile sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

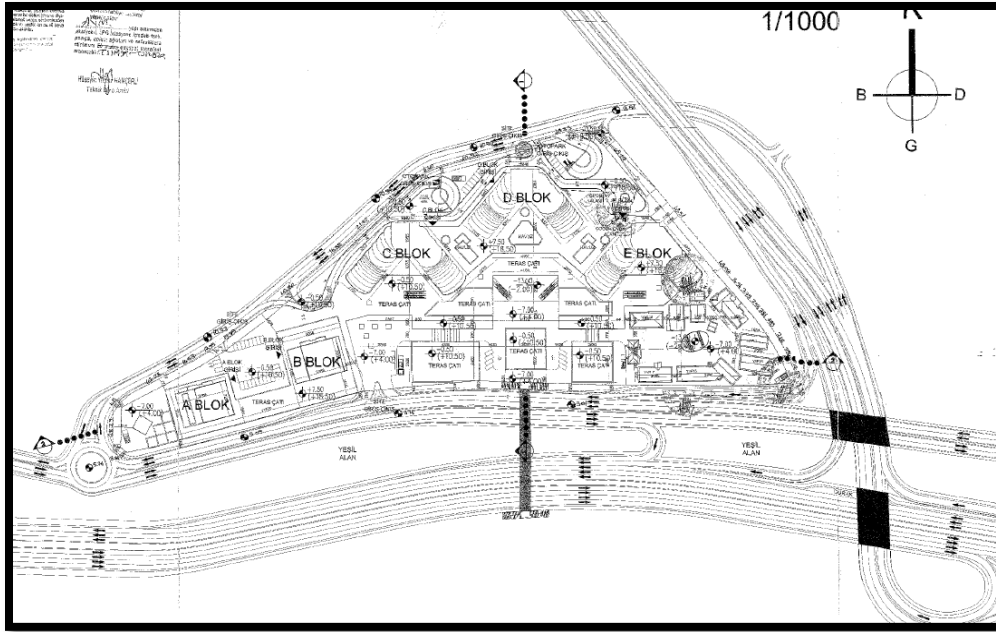
Değerleme konusu taşınmazlar İstmarına Projesi kapsamında yer almaktadır. Emlak GYO Kartal arsası üzerinde kurulan proje, 64.502 m² arsa üzerinde şekillenmiştir. Proje kapsamında 1463 konut 258 ticari birim olarak geliştirme yapılmıştır. Yaklaşık 142.000 m² inşaat alanı ile 5 Blok halinde 31-39 katlı konut blokları, AVM, Ticaret Bloku, Okul ve Hastane kısımlarından oluşmaktadır. Ayrıca Cami bölümü bulunmaktadır. Proje 2014 - 2015 yılında Dünyanın En İyi Yapı Geliştirme Projesi seçilmiştir. Dünyada karma yaşam olarak sunulan projeler kapsamında başı çekmektedir. AVM kısmında 200'e yakın mağaza bulunmakta olup açık ve kapalı alışveriş mekanları ile farklı konseptte sahip restoranlardan oluşmaktadır. AVM kısmının üzerinde 5 adet konut bloku yükselmiştir. Proje kapsamında, özel okul hastane yüzme havuzları bulunmaktadır. Projede konut bloklarının tamamında deniz manzarası bulunmaktadır.

Projenin bir diğer özelliği ise Marmaraya bağlantısı bulunmaktadır. Ulaşım imkanlarının çok geniş olduğu projede ayrıca, helikopter pisti ve deniz uçağı pisti yer almaktadır. Proje içerisinde AVM, Konut ve Ticaret blokları tamamlanmış kullanıma açılmıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı 9051 ada 1 parsel sayılı "11 Adet Ahşap Dükkan, AVM, A, B, C, D ve E Blokta İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı taşınmaz 45.286,02 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir.

Parsel üzerinde AVM, 5 adet apartman bloğu ile 11 adet ahşap dükkan yer almaktadır. 9051 ada 1 parsel üzerinde toplam 423.828,2 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

Projede 6., 5., 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlar birlikte inşa edilmiştir. 6. ve 5. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, 4. ve 3. bodrum katlarda otopark alanları ile kapalı havuz, fitness/spa alanları ve diğer ortak alanlar, 2., 1. bodrum katlar ile zemin ve 1. normal katta AVM alanı yer almaktadır. AVM girişi güney yönünden Ankara Caddesi üzerinden ve kuzey yönünden sağlanmaktadır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: V-A
Kullanım Amacı	: KONUT + AVM + TİCARİ
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE GIYDIRME
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR

Cephesi

: DÖRT CEPHE

Deprem Bölgesi

1.Derece

2.Derece

3.Derece

4.Derece

5.Derece

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar shell&core pazarlanmaktadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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, 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) hazırlanmış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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.

2020 yılı itibarıyla Kartal İlçe nüfusu 474.514 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibariyle tahmini veriler
Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

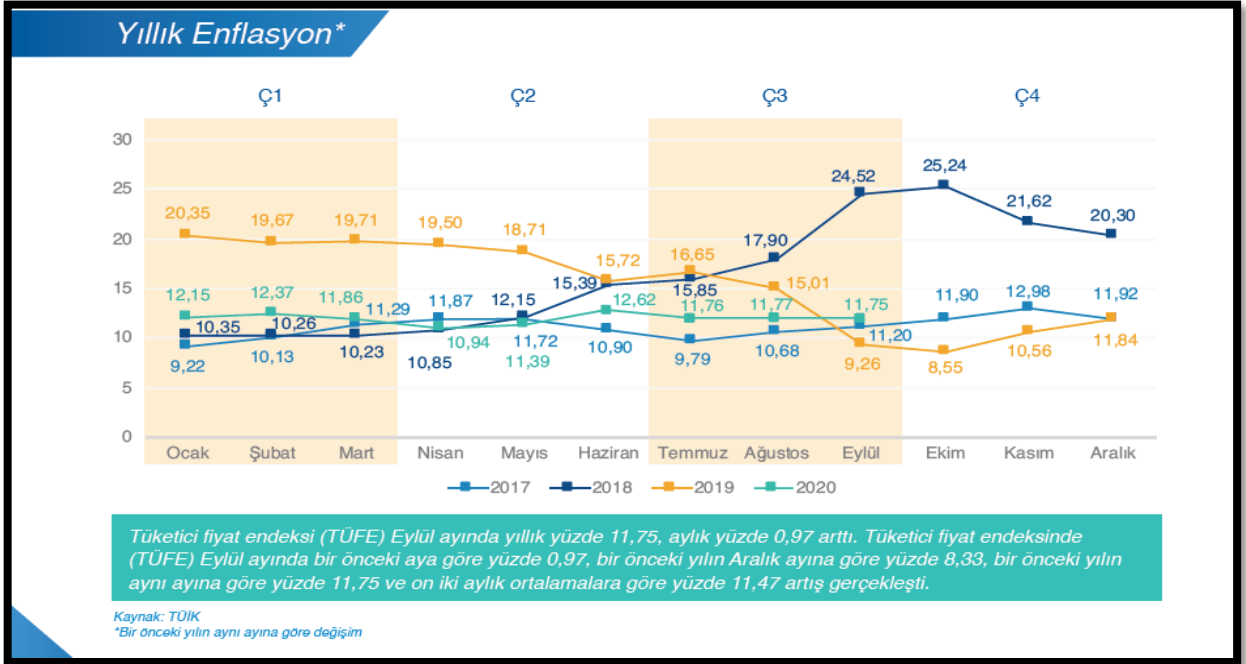
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında "COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 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. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantepi-Akaretler-Barbaros-Maçka-Tepvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

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

- * D-100 Karayoluna yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Sahile yakın konumludur.
- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Karma yaşam projeleri kapsamında dünya çapında ödül almış projedir.
- * Lüks yapı sınıfında dizayn edilmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Sosyal özellikleri bölgedeki projelere göre çok fazladır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Projenin tamamı bitmemiş olup konut ve Avm kısmında yaşam başlamış, hastane inşaat aşamasındadır.

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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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 taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; İstmarina Projesindeki 238 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* İSTMARİNA				
				
Emlak Konut GYO'nun Kartal'da satışa çıkardığı 64 bin 502 metrekarelik arsayı kazanan Dap Yapı İnşaat ortaklığı imzası taşıyan İstmarina projesi 1463 konut ve 258 ticari birimden oluşuyor. 141 bin 896 metrekarelik inşaat alanına sahip olan İstmarina projesi 31-39 katlı 5 blok halinde yükseliyor.				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gün Gayrimenkul 0531 782 54 07	1+0 22. kat	52m ²	1.150.000 TL	22.115 TL/m ²
Nazlı Sadigova Gayrimenkul 0212 942 82 29	1+1 7. kat	98m ²	1.650.000 TL	16.837 TL/m ²
Century21 Albatros 0212 883 00 22	2+1 5. kat	130m ²	2.250.000 TL	17.308 TL/m ²
West Gayrimenkul 0212 352 43 43	2+1 3 kat	197m ²	3.475.000 TL	17.640 TL/m ²
Suna Çelik Gayrimenkul 0530 957 11 21	2+1 30 kat	159m ²	3.200.000 TL	20.126 TL/m ²
Marin Yatırım 0216 848 37 58	2+1 30. kat	260m ²	5.600.000 TL	21.538 TL/m ²
KC Yatırım 0216 650 22 50	3,5+1 20. kat	428m ²	9.500.000 TL	22.196 TL/m ²
Ortalama				19.680 TL/m ²

* **REFERANS KARTAL**



Kiler GYO ve Biskon Yapı imzası taşıyan Referans Kartal Towers projesi 24 ve 31 katlı 2 blokta 451 konut ve 800 metrekarelik ticari ünitelerden meydana gelen projede 1+1 dairelerin büyüklükleri 49 metrekareden başlarken, 3+1 dairelerin alanları 155 ila 172 metrekare arasında değişmektedir. Penthouse dairelerin büyüklükleri ise 211 metrekare ile 404 metrekare arasında değişiklik göstermektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0212 655 56 57	1+1 3. kat	147m ²	1.800.000 TL	12.245 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	2+1 3 kat	113m ²	1.450.000 TL	12.832 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	4+1 30+ kat	211m ²	4.150.000 TL	19.668 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	3+1 30+ kat	274m ²	3.450.000 TL	12.591 TL/m ²
Ortalama				14.334 TL/m²

* **MANZARA ADALAR**



Manzara Adalar, dünyanın önde gelen mimarlık firması Perkins Eastman'ın özgün tasarımı ile güven, konfor ve ferahlığı bir araya getirmiştir. Manzara Adalar 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 3+2 Tripleks, 4+1 ve 5+1 Dupleks Penthouse gibi farklı tiplerde toplam 975 konut ve ofis ünitelerinden oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Özmatlı Emlak 0530 912 54 74	1+1 25. kat	65m ²	880.000 TL	13.538 TL/m ²
Remax Perfect 0216 373 40 40	2+1 4. kat	157m ²	1.600.000 TL	10.191 TL/m ²
Pelin Işık PG Gayrimenkul 0505 036 42 35	3+1 25. kat	220m ²	2.600.000 TL	11.818 TL/m ²
Özmatlı Emlak 0530 912 54 74	3+1 30. kat	159m ²	2.280.000 TL	14.340 TL/m ²
				12.472 TL/m²

* **VERSUS DRAGOS**



Resim Yapı ve Gayrimenkul A.Ş. imzalı Versus Dragos projesi; 26 katlı 2 blokta bulunan 227 adet konuttan oluşmaktadır. Projede yüzme havuzları, çocuk parkları, spor alanları, kapalı otopark, kapalı spor salonu mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Remax Red 0216 373 97 97	1+1 2.kat	77m ²	880.000 TL	11.429 TL/m ²
Remax Red 0216 373 97 97	3+1 14.kat	250m ²	4.750.000 TL	19.000 TL/m ²
Mirza Gayrimenkul 0553 979 41 81	3+1 19.kat	193m ²	3.500.000 TL	18.135 TL/m ²
				16.188 TL/m²

* **LA MARİN KARTAL**



La Marin Kartal iki blokta 198 konuttan oluşuyor. La Marin projesinde bloklar 24 katlı olarak tasarlanmıştır. Projede 80 ila 122 metrekarelik 2+1'ler, 138 ila 161 metrekarelik 3+1'ler, 215 ila 298 metrekarelik 4+1'ler bulunmaktadır. La Marin Kartal'da; açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, aktivite alanları ve yazlık sinema, basketbol, satranç, çocuk oyun alanları ve ateş havuzu, yürüyüş alanları, 6000 m² yeşil alan, 1000 m² Wellness Garden, her daireye 2 m² depo alanı, 2 kat otopark ve bisiklet parkları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Remax Yasmin 0216 416 11 22	4+1 Bahçe katı	280m ²	3.850.000 TL	13.750 TL/m ²
Sercan İnşaat 0216 517 67 40	4+1 22. kat	250m ²	4.750.000 TL	19.000 TL/m ²
Realty World Czm 0216 445 15 84	2+1 3.kat	69m ²	1.000.000 TL	14.493 TL/m ²
				15.748 TL/m²

* **DAP DRAGOS ROYAL TOWERS**



Dap Dragos Royal Towers projesinde 1+1 ile 4+1 arasında, Loft ve Penthouse olmak üzere bulunduğu konuma göre değişiklik gösteren 212 adet konut bulunmaktadır. Dairelerin tümü Kınalı, Heybeli, Burgaz ve Büyükkada'nın manzarasına bakmaktadır.

Dragos Royal Towers'da rezidans hizmetleri dışında fitness center, açık/kapalı yüzme havuzları, tenis ve basketbol sahaları, yürüyüş/dinlenme alanları ve Spa merkezi bulunuyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World CZM 0530 526 65 28	2+1 8. kat	127m ²	1.500.000 TL	11.811 TL/m ²
Reha Medin Dragos 0216 383 12 62	2+1 13. kat	118m ²	2.200.000 TL	18.644 TL/m ²
Remax Vitrin 0216 352 86 73	2+1 10. kat	155m ²	2.250.000 TL	14.516 TL/m ²
Ortalama				14.990 TL/m²

* **PERAPARK**



Kartal Yaşar Doğu Caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m2 arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bizden Konut 0216 444 16 20	2+1 8. kat	83m ²	800.000 TL	9.639 TL/m ²
Bizden Konut 0216 444 16 20	2+1 4.kat	83m ²	900.000 TL	10.843 TL/m ²
Sahibi 0549 300 19 03	1+1 15. kat	119m ²	2.050.000 TL	17.227 TL/m ²
Ortalama				12.570 TL/m²

* **GÖKDENİZ KARTAL**



Gökdeniz Kartal; 7.080 m² arsa alanı üzerinde, 35.000m² inşaat alanı, 6.000 m² bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

Gökdeniz Kartal sosyal olanakları içerisinde, fitness center, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve otopark gibi birçok seçenek bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibi 0552 836 24 24	3+1 3. kat	170m ²	2.750.000 TL	16.176 TL/m ²
Remax Red 0216 373 97 97	3+1 11. kat	177m ²	2.400.000 TL	13.559 TL/m ²
Sahibi 0530 190 36 67	2+1 23. kat	170m ²	3.200.000 TL	18.824 TL/m ²
Ortalama				16.186 TL/m²

* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m² arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Evcil Emlak 0216 305 35 14	1+1 12. kat	63m ²	675.000 TL	10.714 TL/m ²
Atmaca Emlak 0216 374 13 34	3+1 10. kat	120m ²	1.750.000 TL	14.583 TL/m ²
Tümyef 0216 354 25 82	2+1 2. kat	100m ²	950.000 TL	9.500 TL/m ²
Ortalama				11.599 TL/m²

* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m2 arsa alanı üzerinde, 39.600 m2 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	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Fenomen 0216 455 20 55	3+1 10. kat	177m ²	1.790.000 TL	10.113 TL/m ²
Remax Fenomen 0216 455 20 55	2+1 18. kat	137m ²	1.390.000 TL	10.146 TL/m ²
Metropolist 0216 468 27 00	3+1 8. kat	176m ²	1.500.000 TL	8.523 TL/m ²
Ortalama				9.594 TL/m²

* **MOMENT İSTANBUL**



AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m2 arsa alanı üzerinde, 117.365 m2 inşaat alanı, 2.411 m2 peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

Moment İstanbul projesi kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Goldenberg Gençer Emlak 0216 347 53 00	2+1 25. kat	110m ²	1.200.000 TL	10.909 TL/m ²
Mungan Gayrimenkul 0216 504 23 95	2,5+1 21. kat	127m ²	1.590.000 TL	12.520 TL/m ²
AC Moment İstanbul 0216 377 82 82	2+1 16.kat	180m ²	1.600.000 TL	8.889 TL/m ²
Ortalama				10.773 TL/m²

* **MESA MARMARA**



Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından hayata geçirilen Mesa Marmara projesi 20 katlı tek kulede 105 konuttan meydana gelmektedir. Kartal sahilinde 3 bin 900 metrekare alana kurulan projede daireler deniz ve Adalar manzarasına sahip. Mesa Marmara'da 2+1 daireler 96 ila 111 metrekare, 3+1 daireler 122 metrekare olarak tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Lotus 0216 299 09 09	2+1 14 kat	90m ²	2.400.000 TL	26.667 TL/m ²
Remax Mentor 0216 488 20 30	3+1 13. kat	147m ²	3.250.000 TL	22.109 TL/m ²
Satış Ofisi 0212 655 56 57	2+1 3. kat	120m ²	1.450.000 TL	12.083 TL/m ²
Ortalama				20.286 TL/m²

* **DAP VAZO KULE**



Dap Yapı tarafından Maltepe Altayçeşme'de inşa edilmekte olan Dap Vazo Kule; 2 adet 22 katlı ve 1 adet 19 katlı olmak üzere 3 blok, 289 adet rezidans konut, 99 adet home ofis ve 11 adet ticari alandan meydana gelmektedir. DAP Vazo Kule'de 5 yıldızlı otel konforu, lobi, danışmanlık, kat hizmeti, 7/24 özel güvenlik, yürüyüş parkurları, fitness merkezi, Türk hamamı, açılır kapanır 4 mevsim yüzme havuzu, mini alışveriş merkezi, kafeler, restoranlar, otopark ve helikopter pisti bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İstanbul Gayrimenkul 0216 457 40 44	1+1 6. kat	60m ²	520.000 TL	8.667 TL/m ²
Goldmax Emlak 0216 306 04 06	1+0 8. kat	48m ²	550.000 TL	11.458 TL/m ²
Ift Business 0212 890 34 00	1+0 19. kat	45m ²	415.000 TL	9.222 TL/m ²
				9.782 TL/m²

* **DAP DALGA KULE**



Deniz dalgasından esinlenerek hayata geçirilen Dalga Kule projesinde A blokta 178 konut, B blokta 176 konut yer alıyor. Projede konutların yanı sıra 15 ticari ünite de bulunuyor. 30 bin metrekarelik inşaat alanına sahip olan Dalga Kule projesi 22 katlı iki blok halinde yükselmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gün Gayrimenkul 0531 782 54 07	1+0 18. kat	46m ²	479.000 TL	10.413 TL/m ²
Goldmax Emlak 0216 306 04 06	1+0 14. kat	60m ²	450.000 TL	7.500 TL/m ²
Proje Best Gayrimenkul 0216 688 48 14	2+1 15. kat	86m ²	1.075.000 TL	12.500 TL/m ²
				10.138 TL/m²



Emsal Krokisi



Satılık Dükkan Emsalleri

1 Etki Gayrimenkul

Tel 0216 352 62 63

Ankara Caddesi üzerinde, taşınmazlara yakın konumda yer alan zemin+asma katlı, toplam 116m² alanlı dükkan 2.350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	116 .-M ²	2.350.000 .-TL	20.259	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	--------	---------------------

2 Vip Star Gayrimenkul

Tel 0216 390 13 10

Ankara Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 45m² alanlı dükkan 850.000 TL bedelle satılıktır.3500 TL kira getisi bulunmaktadır.

SATILIK	45 .-M ²	850.000 .-TL	18.889	.-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	--------	---------------------

3 Remax Beta

Tel 0216 418 48 51

Ankara Caddesi'ne yakın konumda, Kartal tren istasyonu karşısında yer alan 13m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 410.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	13 .-M ²	410.000 .-TL	31.538	.-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	--------	---------------------

4 Remax Smart

Tel 0216 352 55 77

Ankara Caddesi üzerinde zemin+bodrum katta yer alan ve 250m² önkullanımı bulunan toplam 430m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 6.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	430	.-M ²	6.500.000	.-TL	15.116	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 Sencan İnşaat

Tel 0216 517 67 40

La Marin Kartal projesinde yer alan 3 katlı, toplam 450m² alanlı dükkan 4.500.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	450	.-M ²	4.500.000	.-TL	10.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Dellal Gayrimenkul

Tel 0850 433 55 25

Egemenlik Bulvarı'na cepheli 40m² kapalı alanlı, ayrıca 25m² önkullanımı bulunan dükkan 2.275.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	65	.-M ²	2.275.000	.-TL	35.000	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 Amiral Gayrimenkul

Tel 0216 370 01 23

Anlara Caddesi üzerinde 1.bodrum katta yer alan 18m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 210.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	18	.-M ²	210.000	.-TL	11.667	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

8 Kurumsal Gayrimenkul

Tel 0216 349 49 09

Rıhtım Caddesi üzerinde zemin katta yer alan toplam 700m² kapalı+650m² bahçe kullanımlı olmak üzere toplam 1350m² alanlı olarak pazarlanan 4 adet dükkan birlikte 31.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1350	.-M ²	31.500.000	.-TL	23.333	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

9 Çözüm Emlak

Tel 0216 418 48 51

Üsküdar Caddesi'ne yakın konumda 75m² bodrum+150m² zemin kat olmak üzere toplam 225m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	225	.-M ²	2.000.000	.-TL	8.889	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre ~7.500.-TL/m² ile ~27.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu baz değerler esas alınarak daire birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer takdirleri yapılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir. Emsal dükkanlar münferit binalarda yer alan taşınmazlar olup 9.000-35.000.-TL/m² birim değerler arasında geniş bir skalada yer almaktadır. Ticari birimlerin alanı, konumları, kat sayıları, ön bahçe kullanım alanlarının olup olmaması gibi birçok etkenin değerleri etkilediği görülmüş olup, değerlendirme konusu taşınmazların AVM blokta bir proje kapsamında yer alıyor olması değerlendirme dikkate alınmıştır.

Net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır. M² değerleri satışa esas brüt alanlar üzerinden oluşturulmuştur.

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 bulunmaktadır.

		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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)(AVM 1)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
SATIŞ DEĞERİ		2.350.000	850.000	410.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	38,82	116 20.259	45 18.889	13 31.538
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BENZER 0%	KÜÇÜK -15%
CEPHESİ	KAT	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-35%	-51%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	14.297	15.194	12.278	15.419

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş olup proje bazında ortalama birim m² değerleri hesaplanmıştır. Projelerin inşaat kalitesi, konumları, manzara faktörleri vb. özellikleri farklı olup, yukarıdaki tabloda karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmazların piyasada belirtilen rakamlar üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilinmekte olup, ortalama birim değerler üzerinden pazarlık payı düşülmüştür. Karşılaştırma tabloları her bir fonksiyondan bir adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin kira değeri katı, konumu, alanı vb. özellikleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	808.352.000 TL

6.2 - Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti kurulduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde 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 ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	808.352.000 TL
------------------------------------------	-----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise 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 ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, bulunduğu kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olan İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Sözleşme tarafları Emlak Konut GYO A.Ş şirket olarak, Yüklenici firmalar Pilot Ortak Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %0,50 payla, DAP Yapı İnşaat San. Ve Tic. Ltd.

Şti. %99,50 payla sözleşme bulunmaktadır. Sözleşme çerçevesinde proje için yüklenici firmalar alt yapı ve üst yapı işlerinin yanı sıra İmar Planında Dini Tesis Alanı olarak ayrılan kısımda 1 adet 2000 kişilik Camii inşaatının yapımını üstlenmektedir.

Sözleşmenin 4.Maddesine göre; Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri olarak öngördüğü 1.335.000.000 TL + KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Gelir Oranı %40 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 534.000.000 TL + KDV, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca şirkete ödemeyi kabul ettiği belirtilmiştir.

06.11.2015 tarihinde "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" nde Yüklenici ile yapılan Sözleşmeye Ek 5 No.lu Protokol ile Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri imzalanmış olup değerler revize edilmiştir. Ek5 Nolu Protokole göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.680.952.000,00 TL, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 672.380.800,00 TL olarak revize edilmiştir. Bu durum üzerinde yine Arsa Satışı Karşılığı Şirket Gelir Oranı %40 oranında olmaktadır.

Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %40 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.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 238 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

808.352.000 .-TL

(Sekiz Yüz Sekiz Milyon Üç Yüz Elli İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

953.855.360 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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.