



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL KARTAL TUAL ADALAR PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.11-01-347
ARALIK, 2018


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12624 ada 4 parsel, 12626 ada 1 parsel ve 12341 ada 69 parsel üzerinde yer alan Tual Adalar Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 542 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.11-01-280
RAPOR TARİHİ	04.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12624/4	3.762,68	182/17931	05.02.2016/3142
	12626/1	21.000,50	181/17809	04.12.2015/28250
	12341/69	14.030,52	187/18455	12.10.2017/22704
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PAREL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12624	4	Konut Alanı	E=1,75
	12626	1	Konut Alanı	E=2,00
	12341	69	Ortaöğretim alanı	-

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	114.893.555 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	82.336.980 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	363.418.494 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	116.961.600 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	29
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	37
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	38
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	39
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	40
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	40
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	40
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	41
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	41
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	41
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	41
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	42

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	42
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	42
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	42
6.4 Emsal Araştırması	43
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	43
6.4.2 Konut Emsal Araştırması	44
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması	46
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	47
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	49
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	50
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	52
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	53
8. SONUÇ	54
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	54
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	54
RAPOR EKLERİ:	55

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

04.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.11-01-347

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12624 ada 4 parsel, 12626 ada 1 parsel ve 12341 ada 69 parsel üzerinde yer alan Tual Adalar Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin ve proje bünyesinde yer alan 542 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.11.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2018 tarihinde imzalanan 2018/221 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12624 ada 4 parsel, 12626 ada 1 parsel ve 12341 ada 69 parsel üzerinde yer alan Tual Adalar Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin ve proje bünyesinde yer alan 542 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	29.11.2018 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 5,1649 ₺ esas alınmıştır.
₺/₺	29.11.2018 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 5,1742 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kâr) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

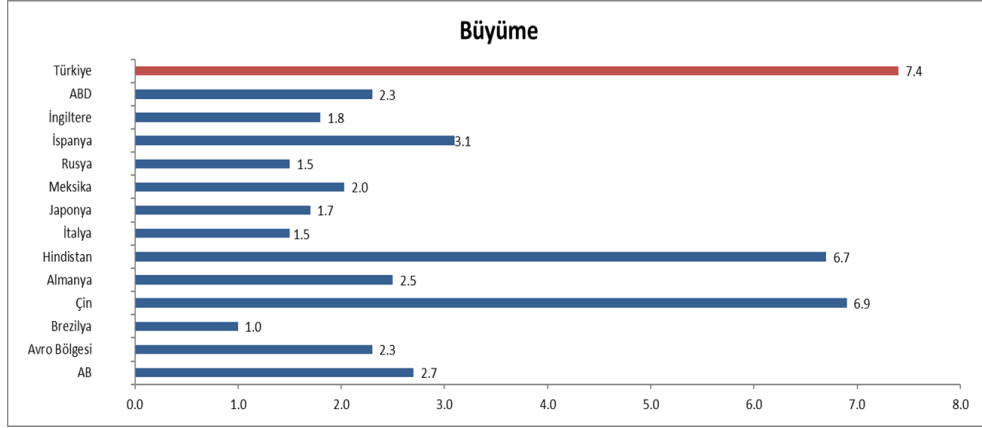
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

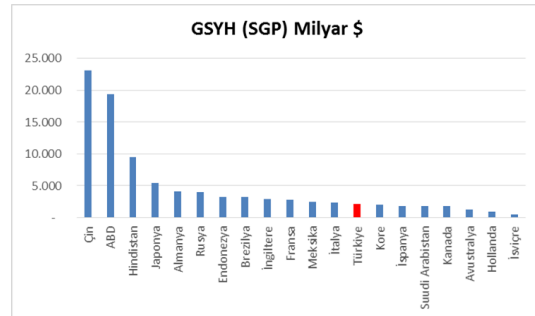
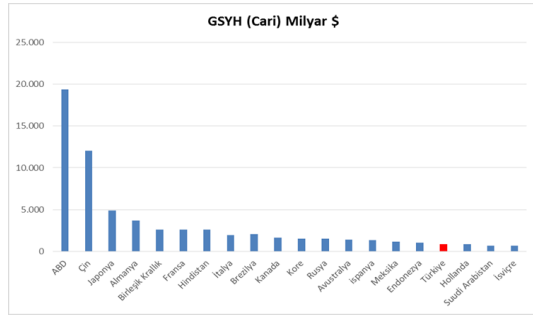
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



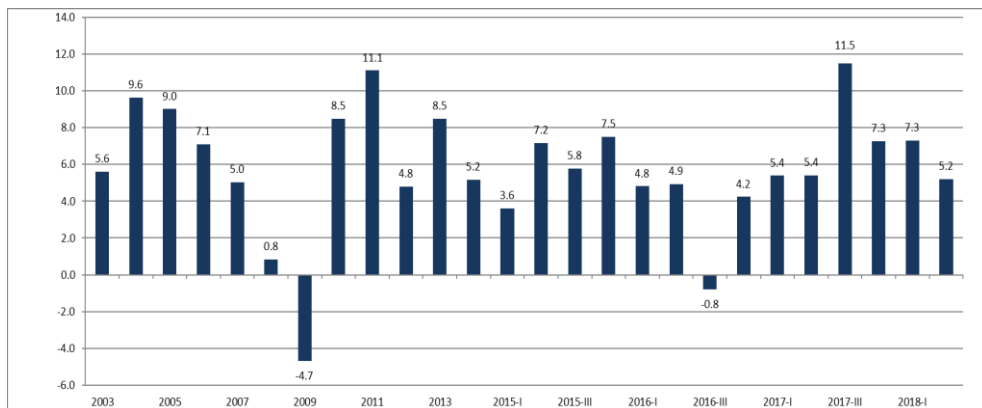
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



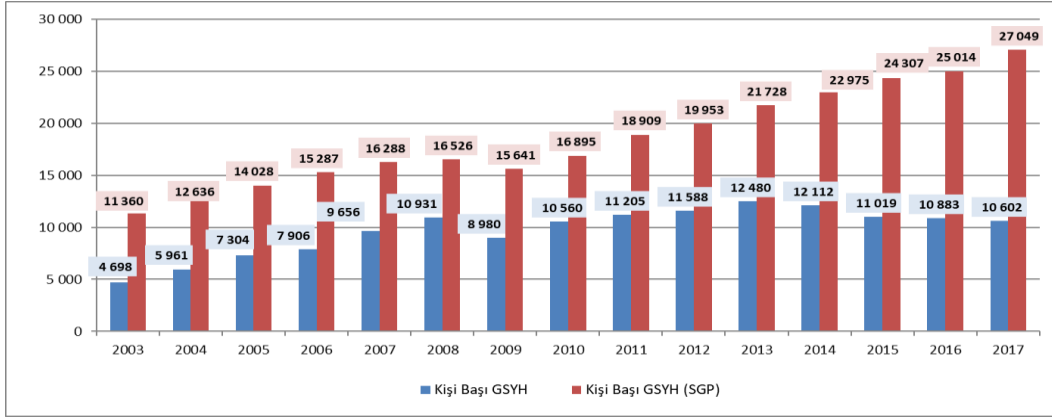
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



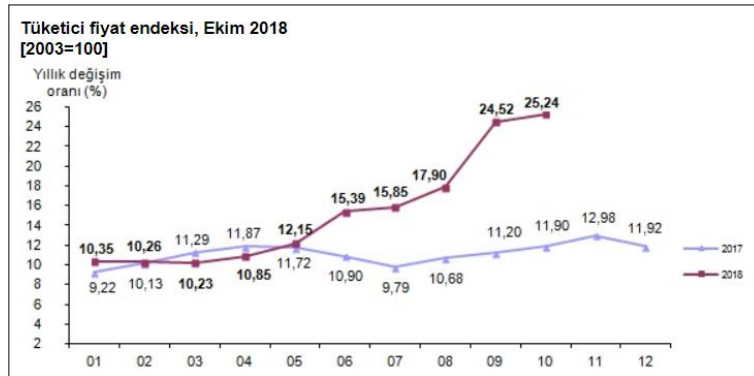
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



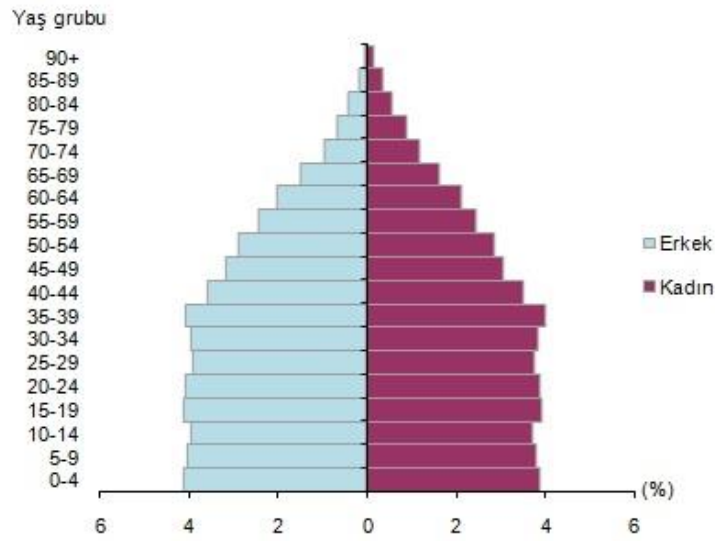
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara



Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir,



Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

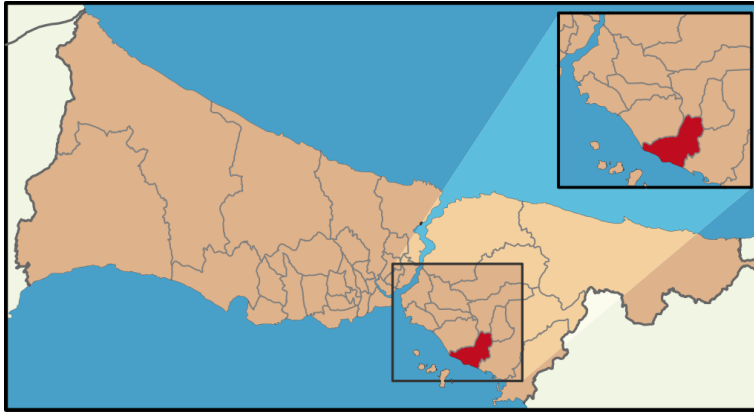
oluşturur. Dışalım ve dışsıtım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Kartal: İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, 2008 sayımına göre 501,209 (TÜİK) ve mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km²'dir. Kartal'ın önemli akarsularından Paşaköy Deresi, Kavaklıdere ve Fındıklı Dere Ömerli Barajı'na dökülür.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında kalan Kartal kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı ve Akdeniz'in ılıman güneşli ikliminin etkisinde kalır. Bu nedenle kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez. Kış aralık ayından Nisan ayına kadar sürer, ortalama 7 gün kar yağar, yaklaşık 25 gün de don olur.[6] Yazları sıcak ve kurak olup ortalama sıcaklık 24 derecedir. Kış ortalama sıcaklığı ise 5-6 derece civarındadır. İlçede poyraz ve lodos hakim rüzgarlardır.



Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri

Kartal ve Yalova arasında çalışan Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yüksek öğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 12626 ada 1 parsel, 12624 ada 4 parsel ve 12341 ada 69 parsel üzerinde yer alan Tual Adalar Projesinde yer almaktadır.

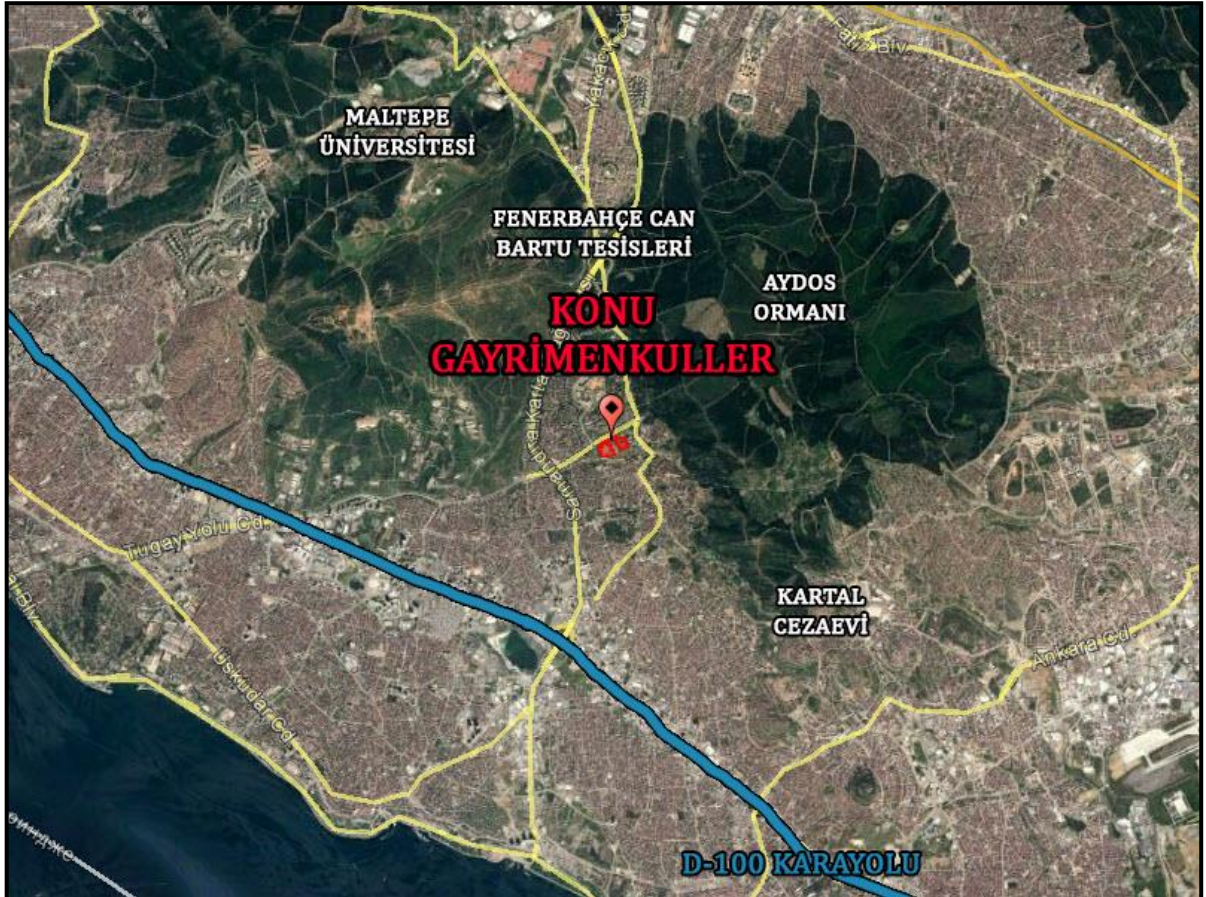
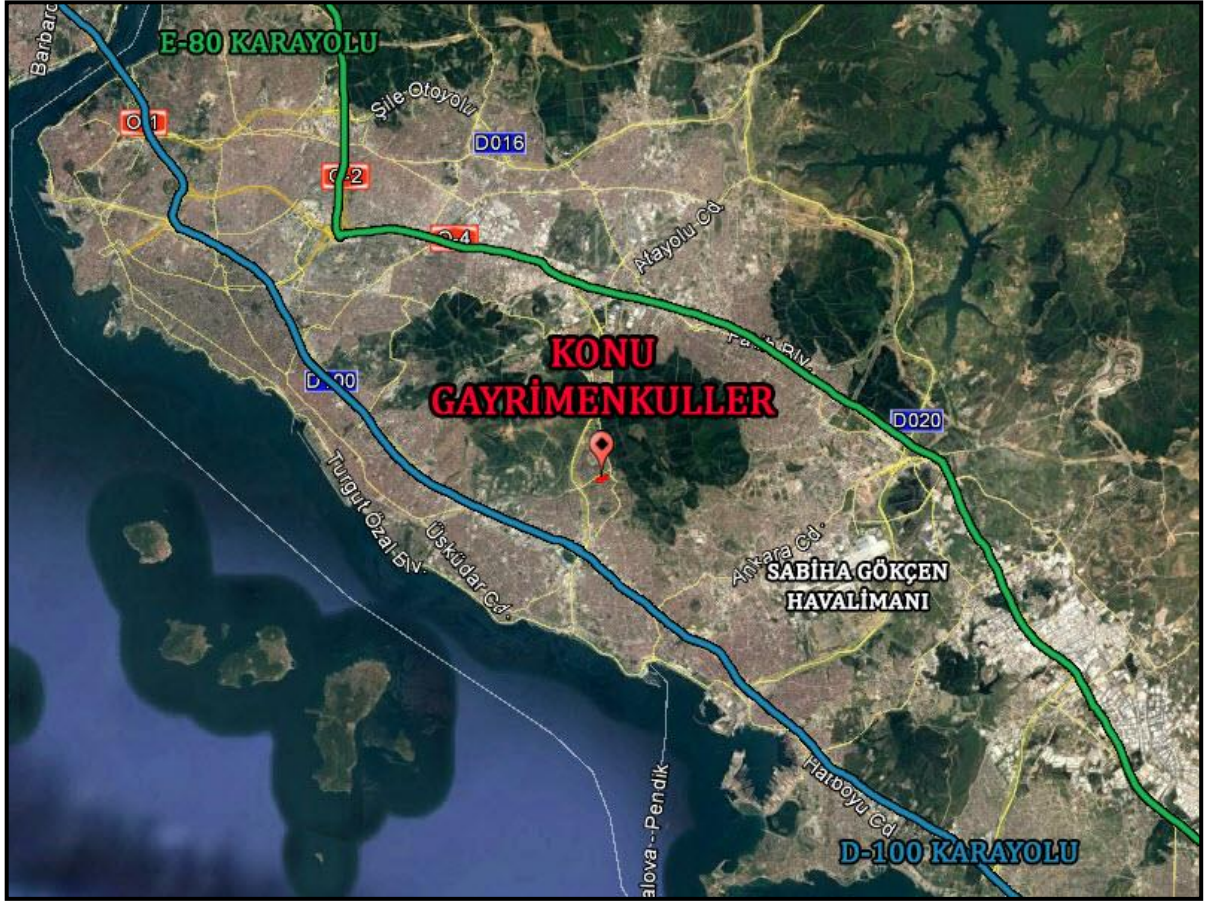
Projenin kuzeyinde 5-10 katlı ortalama 15 senelik Firuz Hanım Sitesi, Atölyeler Sitesi, Terkos Sitesi, Çelik Sitesi gibi konut siteleri, güney ve doğusunda 2-3 katlı yapılar bulunmakta olup bölge İstanbul'un ana ulaşım aksları olan D-100 ve E-80 Karayollarına yakın konumludur. Parseller takribi 40,926388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

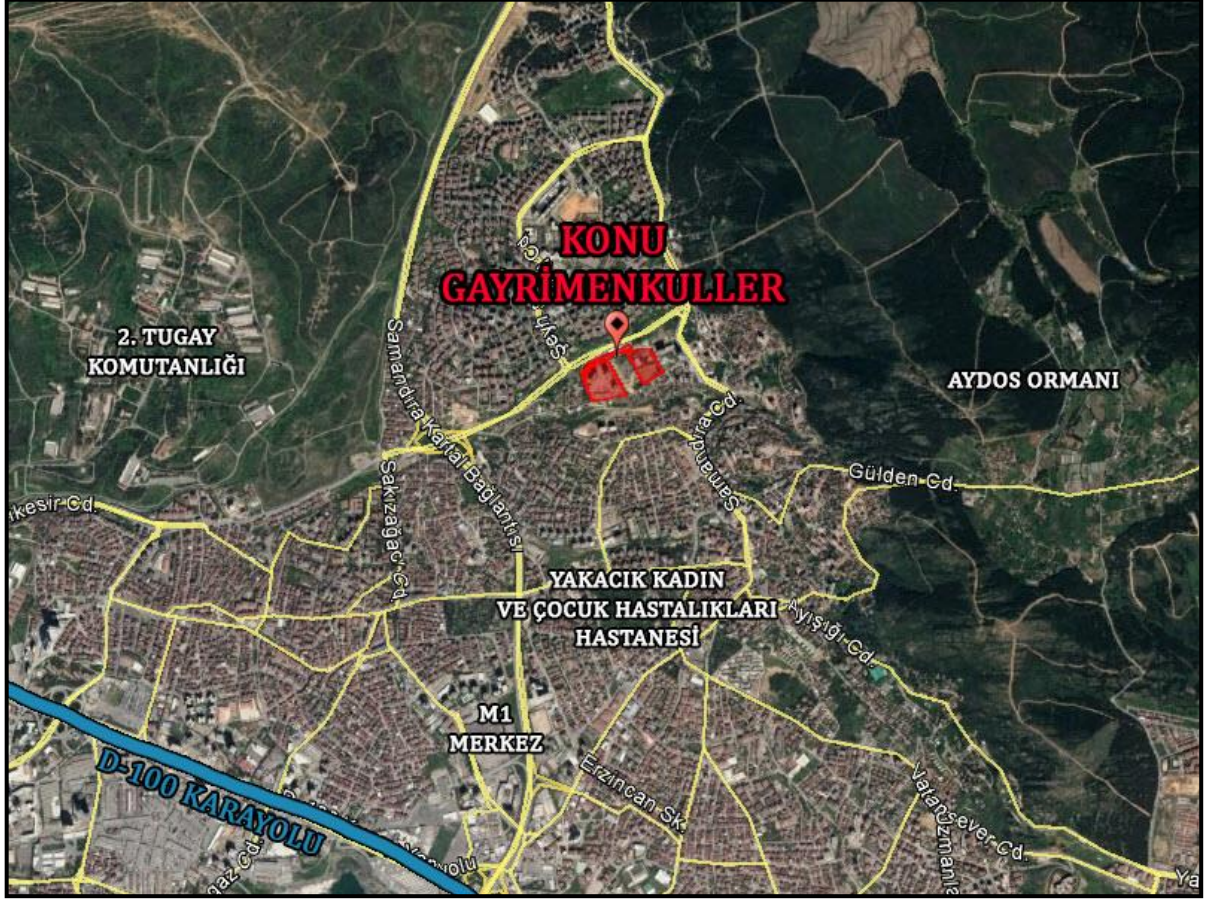
Rapora konu Tual Adalar Projesine ulaşım D-100 Karayolu üzerinde İstanbul-Kocaeli istikametinde yol alırken Kartal Kavşağından sağ dönülür ve D-100 - E-80 Bağlantı Yoluna çıkılır. Bağlantı yolu üzerinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir ve sağ dönerek projenin cepheli olduğu Şehit Aydın Çelik Caddesine üzerinde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



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 16.11.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazlara ait Emlak Konut GYO hisse bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm	Pay	Payda	EKGYO Hissesine Düşen Alan, m ²	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
12341	69	Arsa	14.030,52	192544	350763	7.701,76	Tevhit	12.10.2017	22704
12624	4	Arsa	3.762,68	1	1	3.762,68	Tevhit	5.02.2016	3142
12626	1	Arsa	21.000,50	1	1	21.000,50	Satış	4.12.2015	28250
Toplam			38.793,70			32.464,94			

12341 ada 69 parselin tapu kayıtlarında;

- “Diğer (Konusu: Ortaöğretim Tesis Alanıdır.) Tarih: 16.09.2015 Sayı:21925” beyanı bulunmaktadır.
- 10.01.1994 tarih 111 yevmiye numarası ile “Dosyasında sakı vaziyet planında gösterildiği üzere 9 adet otopark gayrimenkulün ortak mahallerinden olup başka amaçla kullanılamaz şerhi:11.01.1994 Y:111” beyanı bulunmaktadır.

12624 ada 4 parselin tapu kayıtlarında;

- 09.12.2013 tarih 23979 yevmiye numarası “0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına 1 krş bedelle)” şerhi bulunmaktadır.

12626 ada 1 parselin tapu kayıtlarında;

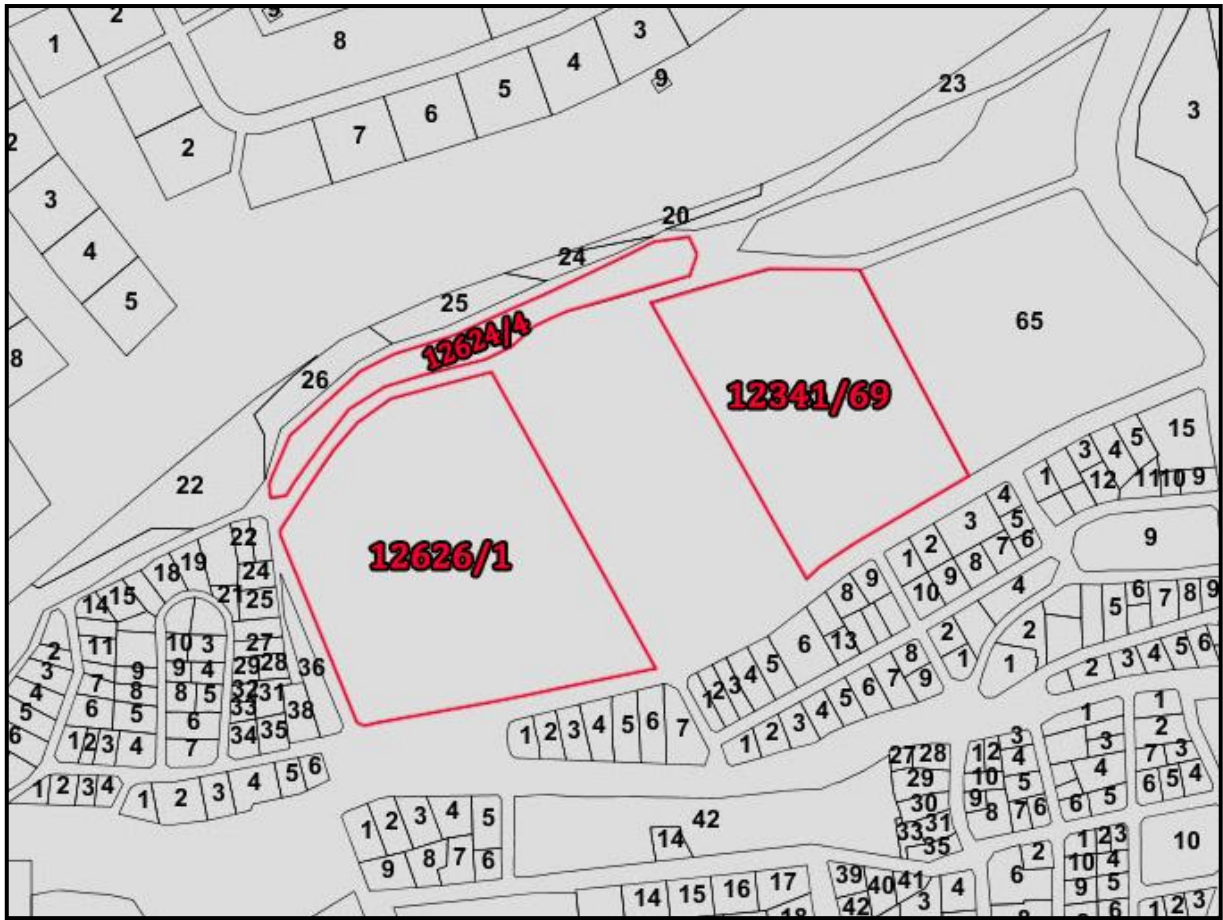
- 08.05.2017 tarih 10982 yevmiye numarası “0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 krş bedelle kira şerhi)” şerhi bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Raporu konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm, m ²
İstanbul	Kartal	Yakacık	12341	69	Arsa	14.030,52
İstanbul	Kartal	Yakacık	12624	4	Arsa	3.762,68
İstanbul	Kartal	Yakacık	12626	1	Arsa	21.000,50
Toplam						38.793,70

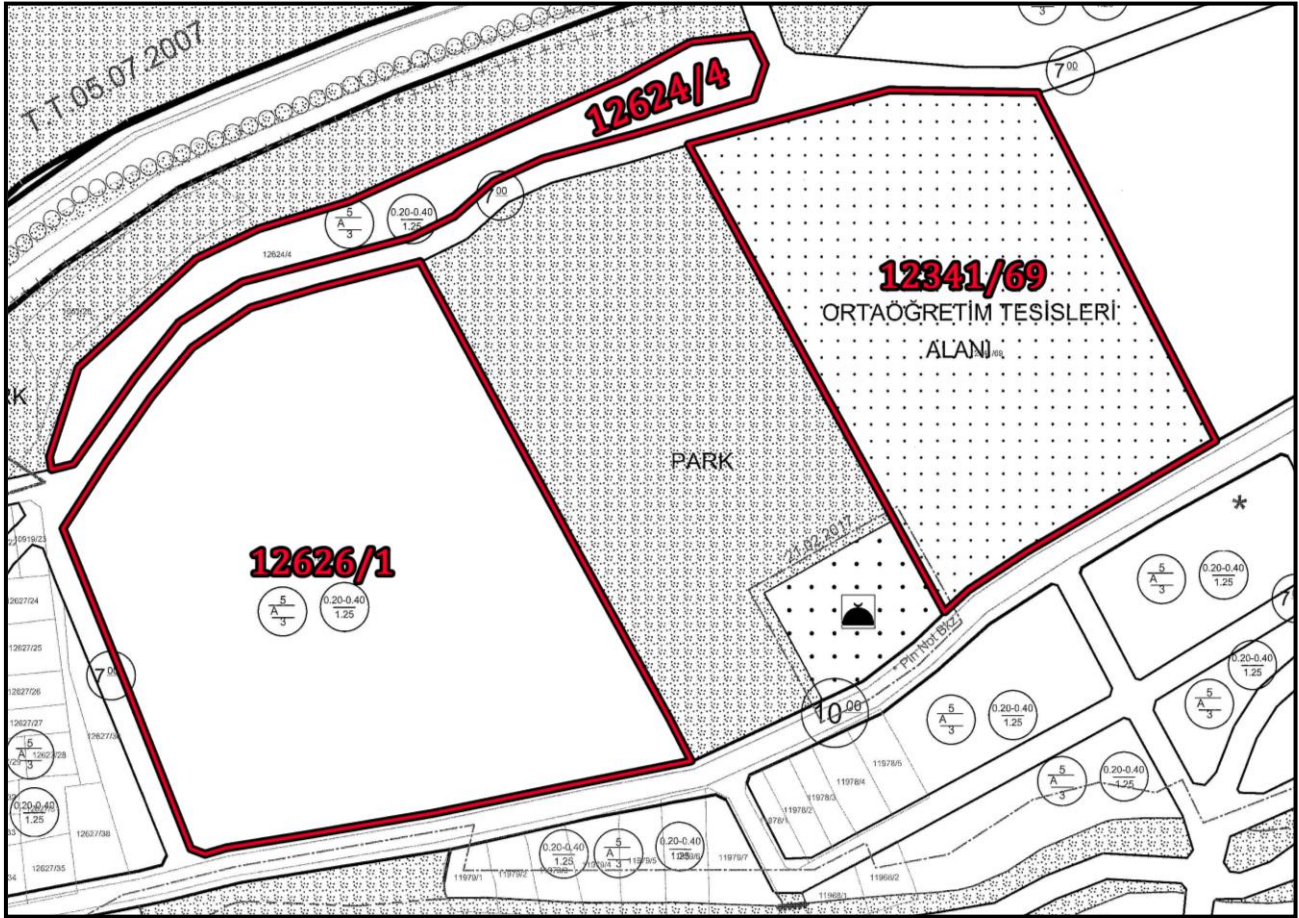


5.5 İmar Durum Bilgileri

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 aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	İmar Fonksiyonu	KAKS
12341	69	Arsa	Orta Öğretim Tesisi	-
12624	4	Arsa	Konut Alanı	1,75
12626	1	Arsa	Konut Alanı	2,00

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 Hükümleri

- 1) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenen Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Spor Alanı, Eğitim Ve Sağlık Tesisleri, Resmi Bina, Sosyal Tesisler, Teknik Hizmet Alanları 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 Belediyesi'nce 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 Alanlarında 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 İlgili Kurumun Görüşü Alınarak Trafo Yeri Ayrılabilir. 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 H(İrtifa), Taks Ve Kaks Limitleri Dahilinde Serbest Uygulanacaktır. Ancak Bina Yükseklikleri Ve Buna Tekabül Eden Kat Adetlerinin Tayininde Her 3.00 Mt'nin Bir Kat Kabul Edilmesi İle 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 Metredir. 5 Kat (15.50 M.İrtifa) Dan Sonraki Her Kat İçin Bu Mesafe 0.50 M. Artırılır.
- 15) İfraz Hattı Bir Parseli Böldüğünde Tevhidi Gereken Parselin Yapılanabilmek İçin Bu

Parçaya İhtiyacı Yoksa, Artık Parça Planın Getirdiği Şartlarda Tek Başına Yapılamıyorsa İfraz Hattı Bölünen Parselin Sınırı Kabul Edilir.

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

17) Konut Alanlarında Yapılması Gereken Bodrumun Kısmi Değil De Tam Olarak (Zemin Kat Konturunda) Yapılması Halinde Çıkan Alan Binaya Ait Ortak Mahal Olarak Kabul Edilir Ve İmar Yönetmeliği'nin 4.3.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 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 Olan)

Arazilerde, Bina Tabı 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 Olan) Arazilerde, Bina Tabı 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 Olan) 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 Cepheslerinde, Planda Öngörülen Ön Bahçe Çekme Mesafesi Kadar Çekilmek Koşuluyla, Komşu Parsel Sınırlarına Kadar, Parsel Tamamında Veya Bir Kısımında Otopark Düzenlenebilir. Bina Bahçesinde Yeterli Otopark Ayrılması Mümkün Olan Parseller İçin De Bodrumda Kapalı Otopark Düzenlenmesine 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 Cephesix6.00 Mt) Ölçülerindeki Arazinin Yol Seviyesine Kadar

Hafredilerek Açık Otopark Olarak Düzenlenmesine İzin Verilebilir. Düzenleme Alanı Çevresine, Tabi Zemin Kotuna Kadar İstinat Duvarı Yapılarak, İstinat Duvarının Tabi Zemin Kotundan En Fazla 0.20 Mt. (Tehlikeli Hallerde 1.00 Mt.) Yükselmesine İzin Verilir.

21.3 Yola Göre Düşen Kotlu 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 Mt) Ölçülerindeki Arazinin Yol Seviyesine Kadar Tesfiyesi İle Açık Otopark Olarak Düzenlenmesine İzin Verilebilir. Düzenleme Alanı Çevresine, Yol Kotuna Kadar İstinat Duvarı Yapılarak, İstinat Duvarının Yol Kotundan En Fazla 0.20 Mt. (Tehlikeli Hallerde 1.0 Mt.)Yükselmesine İzin Verilir.

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

22) Üzerinde Ruhsatlı Yapılar Bulunan, İmar İstikametine Ve Komşu Parsellere Tecavüzü Bulunmayan Parsellerden, Kaks Limitleri Dahilinde İlave Talepleri Halinde, Statik Koşulların 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 Nispetinde İlave Kat İzni Verilir. Mevcut Bina Son Kat Alanının %60'undan Fazla Kaks Artığı Bulunması Durumunda Kaks Değeri İhmal Edilerek Son Kat Tam Kata İbra Edilir.

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

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

25) Bu Bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Geçerlidir.

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 Uygulamalarda E:1.25

1000 M2'den Büyük 2000 M2'den Küçük Parsellerin Uygulamalarda E:1.50

2000 M2'den Büyük 5000 M2'den Küçük Parsellerin Uygulamalarda E:1.75

5000 M2'den Büyük Parsellerdeki Uygulamalarda E:2.00

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

20.11.2009 T.T.

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 Sayılı Yasa Ve Yönetmelikleri Göre Tamamlanır. Ancak Yeni Uygulama Yapılamaz.

600 M2 Ve Üzeri Büyüklüklerdeki Parsel Veya Parsellerin Donatı Alınması Sonucunda 600 M2 Nin Altında Kalmaları Durumunda Uygumla 600m2 Nin Üzerinden Ve Emsal Hesabı Net Parsel Üzerinden Yapılacaktır.

Mahreci Olmayan Parseller Dere Bandından Mahreç Sağlayabilir.

İlgili Kurumdan (Teias) Olumlu Görüş Alınması Durumunda Enerji Nakil Hattı Sınırı İçinde Kalan Parsellerde Çevre Yapılanma Koşulları Ve Plan Notlarına Göre Konut Yapılabilir.

B.2 Donatı Alanları

B.2.1 Yeşil Alanlar

B.2.1.1 Parklar

• 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 Alanları

• Bu Alanlarda Açık Spor Tesisleri Yapılabilir.

• Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi Tarafından Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılacaktır.

B.2.2 Tasfiye Edilerek Yeşil Alana Dönüşecek Alanlar

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

İmar Planında Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı Fonksiyonlarına Ayrılan Bölgelerde Ve İmar Planı Notlarına Göre Bu Fonksiyonların Yapılabildiği Alanlarda Yapılacak Olan Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Özel Sosyal Kültürel Tesisi Binalarında, Binanın Tek Bağımsız Bölüm Olarak Yapılması, Bağımsız Bölüm Olarak Ticaret Ve Konut Birimlerinin Bulunmaması Ve Otopark İhtiyacının Parsel Bünyesinde Karşılanması Kaydıyla 1. Ve 2. Bodrum Katlarda Bu Fonksiyonlara Hizmet Edecek Şekilde Yapılan Konferans Salonu, Toplantı Salonu, Tiyatro, Müze, Sanat Galerisi, Teknik Odalar, Personel Soyunma-Giyinme Odaları, Personel Yemekhanesi, Tesis Yönetimi İle İlgili İdari Birimler, Spor Merkezi, Spa, Yüzme Havuzu, Kütüphane, Mescit, Yemek Salonu, Balo Salonu, Ameliyathane, Morg, Laboratuvar, Görüntüleme Merkezi, Yoğun Bakım Ünitesi, Temizlik Odaları Vb. Birimler Yapılabilir, Emsale Dâhil Değildir. Bu Alanlarda Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Taks Değeri Aşılmaz. Turizm Tesislerinde Bağımsız Bölüm Oluşturmamak Kaydı İle Tesise Hizmet Edecek Şekilde Ticari Birimler Yer Alabilir, Zemin Kat Yüksekliği 7 M'ye Kadar Yapılabilir.

İmar Planında Donatı Alanı Olarak Ayrılan Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park Alanı, Çocuk Bahçesi Alanı, Okul Alanları, Sağlık Alanları, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Merkezi Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Sosyal Kültürel Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı, Otopark Alanı, Toplu Taşıma Ve Triyaj Alanları Vb. Kamu Kullanımına Ayrılmış Tüm Alanlar) Kamu Eline Bedelsiz Geçmeden Parselin İmarlı Kısımlarında Uygulama Yapılamaz.

Bu Plan Notu İle Meri Plan Notları Arasında Çelişki Olması Halinde Plan Tasdik Tarihinden Önce İskân (Yapı Kullanma İzin Belgesi) Sürecini Tamamlamamış Yapılarda Geçerli Olacaktır. Yapı Kullanma İzin Belgesi Almış Yapıların 1. Ve 2. Bodrum Katlarında Uygulanır.

18.05.2018

KARTAL BELEDİYE MECLİSİNİN 07.10.2015 TARİH VE 2015/125 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA 12626 ADA 1 PARSEL İLE 12341 ADA 68 PARSELİN ARASINDA YER ALAN TESCİLSİZ KADASTRAL ALANA (PARK ALANININ BİR KISMININ DİNİ TESİS ALANINA ALINMASINA) DAİR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

1. Plan Değişikliği Teklifine Konu Alan Kartal, Yakacık 120 Pafta, 12626 Ada 1 Parsel İle 12341 Ada 68 Parsel Arasında Kalan Tescilsiz Kadastral Alanın (Eski 970 Ada 2 Parselin) Bir Kısımını Kapsamaktadır.
2. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alan "Cami Alanı"dır.
3. Uygulama Aşamasında Jeolojik, Jeoteknik Etüd Rapor Sonuçlarına, Deprem Yönetmeliğine Ve İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşlerine Uyulacaktır.
4. Açıklanmayan Hususlarda Mer'i Plan Ve Mer'i Plan Uygulama Hükümleri İle İlgili Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

21.02.2017

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Kartal Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü Arşivinde 15.11.2018 tarihinde yapılan araştırmalarda rapora konu parseller için alınmış olan yapı ruhsatları ve mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Ruhsat Bilgileri

12624 Ada 4 Parsel

Ada/Parsel	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
12624/4	A	10.05.2017	2-061	Yeni Yapı	Mesken	32	2.395,76	Yol Kotu Altı	2	IVC
					Ofis ve İşyeri	4	244,36	Yol Kotu Üstü	9	
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	61,51			
					Ortak Alan		1.746,37			
					Toplam	36	4.448,00		11	
12624/4	B	10.05.2017	2-061	Yeni Yapı	Mesken	20	1.040,76	Yol Kotu Altı	2	IIIB
					Ofis ve İşyeri	4	241,10	Yol Kotu Üstü	5	
					Ortak Alan		1.154,14			
					Toplam	11	2.436,00		7	
12624/4	C	10.05.2017	2-061	Yeni Yapı	Mesken	8	608,24	Yol Kotu Altı	2	IIIB
					Ofis ve İşyeri	3	94,62	Yol Kotu Üstü	5	
					Ortak Alan		569,14			
					Toplam	11	1.272,00		7	

12626 Ada 1 Parsel

Ada/Parsel	Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
12626/1	A	21.01.2016	00-037	Yeni Yapı	Mesken	184	12.565,00	Yol Kotu Altı	2	VA
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	50,00	Yol Kotu Üstü	27	
					Ortak Alan		11.135,00			
					Toplam	184	23.750,00		29	
	B	21.01.2016	00-037	Yeni Yapı	Mesken	118	12.995,00	Yol Kotu Altı	4	VA
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	50,00	Yol Kotu Üstü	30	
					Ortak Alan		12.614,00			
					Toplam	118	25.659,00		34	
	C	21.01.2016	00-037	Yeni Yapı	Mesken	131	11.698,00	Yol Kotu Altı	2	VA
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	50,00	Yol Kotu Üstü	28	
					Ortak Alan		10.560,00			
					Toplam	131	22.308,00		30	
	D-1	21.01.2016	00-037	Yeni Yapı	Mesken	11	1.310,00	Yol Kotu Altı	4	IIIB
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	50,00	Yol Kotu Üstü	4	
					Ortak Alan		6.843,00			
					Toplam	11	8.203,00		8	
	D-2	21.01.2016	00-037	Yeni Yapı	Mesken	13	1.485,00	Yol Kotu Altı	4	IIIB
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	50,00	Yol Kotu Üstü	5	
					Ortak Alan		7.182,00			
					Toplam	13	8.717,00		9	
	D-3	21.01.2016	00-037	Yeni Yapı	Mesken	14	1.702,00	Yol Kotu Altı	4	IIIB
					Ortak Alan		7.141,00	Yol Kotu Üstü	5	
					Toplam	14	8.843,00		9	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1992 Sokak Vetro City Sitesi No: 16/138 ESENYURT/İSTANBUL adresli Gün Yapı Denetim Limited Şirketi yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

12626 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 21.000,50 m² yüzölçümlü olup, geometrik olarak çokgen, topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Parselin üzerinde A, B, C, D1, D2 ve D3 Bloklar olmak üzere toplamda 6 adet blok ve projeni sosyal tesisleri bulunmaktadır. Parselin kuzey batı cephelerinden 7 metrelik, güney cephesinden ise 10 m olmak üzere 3 yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki projeye ait dağılımlar aşağıdaki gibidir.

	Daire Tipi	Adet	Alan, m ²
12626/1	1+1	128	9.536,14
	2+1	158	19.991,65
	3+1	165	26.998,08
	4+1	20	3.786,26
Toplam		471	60.312,13

12624 ada 4 parsel numaralı taşınmaz 3.762,68 m² yüzölçümlü olup, geometrik olarak eğrisel bir biçime sahip olup topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Parselin üzerinde A, B ve C Bloklar olmak üzere toplamda 3 adet blok bulunmaktadır. Parselin güney cephesinden ise 7 metrelik yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki projeye ait dağılımlar aşağıdaki gibidir.

	Daire Tipi	Adet	Alan, m ²
12624/4	1+1	40	2931,6
	2+1	16	1888,16
	3+1	4	531,48
	Dükkan	11	577,15
Toplam		71	5.928,39

Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre projenin tamamlanma oranı % 50,15'tir.

12341 ada 69 parseli kapsayan plan notu tadilatı sonucu parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi için ilgili kuruma bedelsiz devrinin yapılması gerekmektedir. Bu sebeple 12341 ada 69 parsel değerlendirme çalışmasına katılmamıştır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- D-100 Karayolu ve TEM Otoyoluna yakın konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin tamamlanmamış olması,
- 12341 ada 69 parselin imar fonksiyonundaki kısıtlayıcı etmenler,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

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 m² 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 m² 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.

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.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

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 madde sonucu parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi için ilgili kuruma bedelsiz devrinin yapılması gerekmektedir. Bu sebeple 12341 ada 69 parsel değerlendirme çalışmasına katılmamıştır.

Değerleme konusu 12624 ada 4 parsel ve 12626 ada 1 parsel için ise içinde ticari fonksiyonların yer aldığı bir konut projesi olarak değerlendirilmesinin en verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda, projede yer alan bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak 542 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu 12341 ada 69 parselin imar fonksiyonu doğrultusunda Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alanı kapsamında kaldığı ve parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi için ilgili kuruma bedelsiz devredilmesi gerektiği için değerlendirme çalışmasına katılmamıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde 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.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	İlgilisi	Açıklama
1	1.050.000,00	316,00	3.322,78	11548/2	Konut	1,25	Sahibi 0532 651 28 87	Müstakil Parsel
2	1.570.000,00	417,00	3.764,99	11698/49	Konut	1,50	Aydınöğlü İnşaat 0532 168 53 53	Müstakil Parsel
3	3.100.000,00	1.105,59	2.803,93	8573/1-2-3-4	Konut	1,50	Sahibi 0542 395 55 38	Müstakil Parsel
4	1.500.000,00	316,00	4.746,84	-	Konut	1,25	Ak Emlak 0536 340 83 68	Müstakil Parsel
5	2.350.000,00	487,34	4.822,10	8960/5	Konut	1,50	Sahibi 0532 441 32 35	Müstakil Parsel

6.4.2 Konut Emsal Araştırması

Manzara Adalar Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+0	71,00		501.000,00		7.056,34	
1+1	62,00	106,00	490.000,00	698.000,00	6.584,91	7.903,23
2+1	130,00	184,00	884.000,00	1.128.000,00	6.800,00	6.130,43
3+1	152,00	300,00	1.048.000,00	2.291.000,00	6.894,74	7.636,67
4+1	277,00	291,00	2.020.000,00	2.336.000,00	7.292,42	8.027,49
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %15 İndirim Bulunmaktadır.						

Daire Kartal Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺	
1+1	Tip 1	53,80	342.900,00	460.000,00	6.373,61	8.550,19	
	Tip 5	57,57	60,18	355.000,00	498.824,00	6.166,41	8.288,87
	Tip 6	80,78	83,81	520.000,00	652.000,00	6.437,24	7.779,50
	Tip 7	85,48	95,55	540.000,00	669.900,00	6.317,27	7.010,99
	Tip 8	69,86	72,66	450.000,00	580.000,00	6.441,45	7.982,38
	Tip 10	59,35	59,35	445.000,00	508.800,00	7.497,89	8.572,87
2+1	Tip2	99,94	106,42	602.100,00	800.000,00	6.024,61	7.517,38
	Tip 3	105,17	105,97	620.000,00	800.000,00	5.895,22	7.549,31
	Tip 9	109,06	114,67	735.000,00	840.000,00	6.739,41	7.325,37
	Tip 12	155,84	162,40	1.066.500,00	1.290.500,00	6.843,56	7.946,43
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.							
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.							

Bumerang İstanbul Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	64,00		581.500,00	800.000,00	9.085,94	12.500,00
2+1	112,00	123,00	789.000,00	1.782.000,00	7.044,64	14.487,80
3+1	150,00		1.100.000,00	1.860.000,00	7.333,33	12.400,00
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.						

Helis More Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
Stüdyo	56,00		476.000,00		8.500,00	
1+1	72,00	76,00	612.000,00	646.000,00	8.500,00	8.500,00
2+1	139,00		1.181.500,00		8.500,00	
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.						

Twin Towers Kartal Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	74,00		434.000,00		5.864,86	
2+1	120,00		704.000,00		5.866,67	
2+1 D	235,00		1.437.000,00		6.114,89	
3+1	130,00		795.000,00		6.115,38	
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde İndirim Bulunmaktadır.						

Yükselen Evler Yakacık Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre 3+1 daire tipinde 115,00 m² alanlı olduğu beyan edilen dairelerin 450.000,00 ₺ - 490.000,00 ₺ (3.913,04 ₺/ m² - 4.260,86 ₺/ m²) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması

Rapora konu projeye yakın konumlu bulunan 2.el satılık dükkanlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Zemin Kat Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²	Asma Kat Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺	İlgilisi
140,00	0,00	0,00	40,00	1.000.000,00	6.521,74	Aklife Gayrimenkul 0532 410 63 07
275,00	275,00	0,00	50,00	3.350.000,00	9.294,80	Lisan İnşaat 0535 975 20 44
250,00	250,00	0,00	0,00	3.450.000,00	11.040,00	RemaxBiz 0532 100 87 34
600,00	400,00	0,00	0,00	7.500.000,00	10.714,29	Wimex Türkiye 0533 318 11 10
90,00	0,00	100,00	0,00	760.000,00	5.428,57	Sahibi 0554 835 33 34
450,00	0,00	0,00	0,00	3.950.000,00	8.777,78	Remax Dora 0533 240 09 08
195,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	10.256,41	Remax Dora 0533 240 09 08
700,00	0,00	700,00	0,00	9.000.000,00	8.571,43	Remax Dora 0533 240 09 08

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlendirme yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu 12624 ada 4 ve 12626 ada 1 parsel numaralı taşınmazların, konumu, ana caddeye cepheli olmaları, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada/Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Birim Değer,₺/m ²	Değer,₺
12624/4	3.762,68	3.500	13.169.380
12626/1	21.000,50	3.750	78.751.875
Toplam	24.763,18	Toplam Değer	91.921.255

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (V-A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m², IV-C yapı sınıfı 1.308,00,00 ₺/m², III-B yapı sınıfı 966,00 ₺/m²)

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 50,15 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
12624/4	A	4.448,00	IVC	1.308,00	5.817.984,00
	B	2.436,00	IIIB	966,00	2.353.176,00
	C	1.272,00	IIIB	966,00	1.228.752,00
12626/1	A	23.750,00	VA	1.642,00	38.997.500,00
	B	25.659,00	VA	1.642,00	42.132.078,00
	C	22.308,00	VA	1.642,00	36.629.736,00
	D-1	8.203,00	IIIB	966,00	7.924.098,00
	D-2	8.717,00	IIIB	966,00	8.420.622,00
	D-3	8.843,00	IIIB	966,00	8.542.338,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5%	7.602.314,20
Toplam					159.648.598,20

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	91.921.255
Yapının Tamamlanma Oranı	50,15%
Yapının Mevcut Durum Değeri	80.063.772
Toplam Değer	171.985.027

olarak hesap edilmiştir.

Arsa Değeri	171.985.027
Emlak Konut A.Ş. Payı, %	29,50%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺	50.735.583
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺ (Arsa Değeri)	91.921.255

Sözleşmeye göre projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri $171.985.027 \text{ ₺} \times 0,295 = 50.735.583 \text{ ₺}$ olarak hesap edilmiştir.

Bu değer Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan, projenin mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, boş arsa değeri olan **91.921.255 ₺** olarak kabul edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	91.921.255
Yapı Değeri	159.648.598
Toplam Değer	251.569.853

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri **251.569.853 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden "Ortaöğretim Tesis Alanı" imarlı 12341 ada 69 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 gerekmesi sebebiyle Gelir Yaklaşımı Yöntemine dahil edilmemiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	24.763,18
Satılabilir Konut Alanı, m ²	65.663,37
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	577,15
Toplam Satılabilir Alan, m²	66.240,52
Toplam İnşaat Alanı, m²	105.636,00

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Konut Satış Hızı, %	55,00%	1%	34%	10%
Dükkan Satış Hızı, %	65,00%	0%	25%	10%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 5.500,00 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 10.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	5.500,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	1.064,88
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	10.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	1.936,15

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 29.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,1649 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 29.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,1742 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	363.418.494
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	29,50%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat, ₺	107.208.456

İstanbul Kartal Yakacık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %29,50, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 116.961.600,00 TL+KDV'dir.

Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı 107.168.793 TL hesaplanmıştır. Sözleşme ile yüklenicinin taahhüt ettiği miktar (Emlak Konut GYO A.Ş. Asgari Şirket Payı Toplam Geliri) **116.961.600 TL** Projenin Tamamlanması Durumundaki Değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer olarak kabul edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevede; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	251.569.853
Gelir Yaklaşımı	363.418.494

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 *Tapu ve Takyidat Bilgileri*, 5.5 *İmar Durum Bilgileri*, 5.6 *Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve 5.9 *Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12626 ada 1 parsel ve 12624 ada 4 parsel üzerinde yer alan Tual Adalar Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin ve proje bünyesinde yer alan 542 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 12126 ada 1 parsel ve 12124 ada 4 parsel üzerinde yer alan Tual Adalar Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Projenin Mevcut Durum Değeri	114.893.555
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri	82.336.980
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	363.418.494
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri	116.961.600



Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902