

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE
YER ALAN 9 ADET PARSEL
(TOKİ ' NE AİT HİSSELER)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2013
RAPOR TARİHİ	30.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310022-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9 ADET PARSEL (TOKİ' YE AİT HİSSELER)
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, YUNUS MAHALLESİ, 676 ADA 108 NO'LU PARSEL ve 9051 ADA 1 PARSEL İLE , KORDONBOYU MAHALLESİ 720 ADA 2, 8 ve 34 NO'LU PARSELLER, 9048 ADA 1 ve 2 NO'LU PARSELLER, 9049 ADA 1 NO'LU PARSEL, 9050 ADA 1 NO'LU PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - İNA Tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Protokol Yazısı
- Ek 6 - Koruma Kurulu Kararları
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8 - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan mülkiyeti TOKİ' ye ait olan, Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 24.04.2012 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınan 9 adet taşınmaz hisselerinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan mülkiyeti TOKİ' ne ait olan, Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 24.04.2012 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınan 9 adet taşınmaz hisselerinin, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2013 tarih ve EML-1310022 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

A. Özgün HERGÜL değerlendirme çalışmasında yardımcı olmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1204002		
Rapor Tarihi	11.04.2012		
Rapor Konusu	13 Adet Parsel*		
Raporu Hazırlayanlar	Berrin K.Sever H.İbrahim Akyıldız		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	207.000.000		

**11.04.2012 tarihli değerlendirme raporu; 674 ada 1, 4, 5, 6, 7 parseller, 675 ada 1, 2 parseller, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19, 34 parselleri kapsamaktadır. İş bu raporda 674 ada 1, 4, 5, 6, 7 parseller, 675 ada 1, 2 parseller, 720 ada 19, 4 parseller imar uygulaması görülmüş olup 9051 ada 1 parsel, 9048 ada 1, 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel olarak tescillenmiştir.*

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
9 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	242.353.851,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	ÇAVUŞOĞLU
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
177	720	8	Tarla	1.666,00	Tam	1.666,00	6	582	18157	03.10.2011
G22a1 5a1c	720	34	Tarla	163,49	Tam	163,49	33	3229	5470	19.03.2013
G22a1 5a4b	9048	1	Arsa	598,93	57338/240000	143,09	61	5969	5470	19.03.2013
G22a1 5a4b	9048	2	Arsa	1.403,89	Tam	1.403,89	61	5970	5470	19.03.2013
G22a1 5a4b	9049	1	Arsa	4.665,28	Tam	4.665,28	61	5971	5470	19.03.2013
5 ADET PARSELİN TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI						8.041,75 m²				

*TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

İli : İSTANBUL
 İlçesi : KARTAL
 Bucağı : -
 Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU
 Köyü : -
 Sokağı : -
 Mevkii : -
 Sınırı : -
 Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
 Sahibi : TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
G22a1 5a4b	676	108	İki Kargir Dokuz Ahşap Bina	7.583,32	Tam	7.583,32	60	5873	5470	19.03.2013
G22a1 5a1c	720	2	Tarla	464,86	Tam	464,86	3	210	5470	19.03.2013
G22a1 5a4a	9051	1	Arsa	45.286,02	Tam	45.286,02	61	5973	5470	19.03.2013
G22a1 5a4b	9050	1	Arsa	2.332,78	Tam	2.332,78	61	5972	5470	19.03.2013
4 ADET PARSELİN TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI						55.666,98 m²				

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE; 9050 ada 1 parsel ve 720 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda belirtilmiştir.

9051 Ada 1 Parsel:

Beyanlar:

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

Teferruat Bilgileri:

- 17.08.1967 tarih ve 5202 yevmiye no'lu evrakı müsbiteye göre teferruat.
- Evrak ı müsbiteye nazaran ceman yedi kalemde 2.644.907,50 liralık teferruat. (09.09.1970 tarih ve 9834 yevmiye no ile)
- Evrak ı müsbiteye göre ceman üç kalemde 19.403.460 TL'lik teferruat. (19.03.1985 tarih ve 948 yevmiye no ile)
- Evrakına nazaran 2 kalemde 42.500.000 TL'lik teferruat. (16.05.1986 tarih ve 2021 yevmiye no ile)
- Evrak müsbitesine göre ceman 3 kalemde 11.596.686 TL aylık teferruat.

Gayrimenkul Hak ve Mükellefiyetleri:

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

9049 Ada 1 Parsel:

Gayrimenkul Hak ve Mükellefiyetleri:

- Haritasında sarı boya ile taralı 190 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)
- Haritasında sarı boya ile taralı 574 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

9048 Ada 1 Parsel:

Beyanlar:

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

Teferruat Bilgileri:

- Evrak müsbitesine göre ceman 3 kalemde 11.596.686 TL'lik aylık teferruat.
- 23.10.1963 tarih ve 3885 yevmiye numaralı evrakı müsbiteye göre teferruat.

9048 Ada 2 Parsel:

Teferruat Bilgileri:

- Evrak müsbitesine göre ceman 3 kalemde 11.596.686 TL'lik aylık teferruat.

676 Ada 108 Parsel:

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

720 Ada 34 Parsel:

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

720 Ada 8 Parsel:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 / 5044)

Not: Kamulaştırma şerhi: İmar planında kamu yararına tahsis edilmiş taşınmazların kamulaştırması gerekiyor ise bu taşınmaza veya taşınmazlar için Belediye Encümeninden kamulaştırmasına karar alınır. Karara müteakip, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 7. Maddesine göre tapu kütüğüne idari kamulaştırma şerhi tescil edilir. İdare tarafından şerh tarihinden altı ay içerisinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili istediğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu dairesine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu dairesinde resen silinir.

676 ada, 108 no'lu parselin tapu kayıtları üzerinde "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)" notları bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2012 tarih ve 860 no'lu kararında "676 ada 108 no'lu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan yine kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'ye devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı" belirtilmiştir.

9051 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde "*Üzerinde Şahsı AKAR tarafından inşa edilmiş ahşap kulübe vardır.*" ibaresi yer almasına karşın yerine yapılan incelemelerde parsel üzerinde bahsedilen nitelikte ahşap bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde teferruat bilgileri, hak ve mükellefiyetler, şerhler ve beyanlar tasarrufu engellemektedir.

Taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmakta olup henüz T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan tapu devirleri yapılmamıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 24.04.2012 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapor konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait iken mülkiyetin bedelsiz devir işlemi ile 676 ada 108 parsel 01.12.2011 tarih ve 21814 yevmiye numarası ile 720 ada 2, 8 ve 34 parseller ise 03.10.2011 tarih ve 18157 yevmiye numarası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçtiği belirlenmiştir. Daha sonra gerçekleşen 18. maddeye istinaden yapılan imar uygulamaları sonucunda 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 ve 34 parseller 9048 ada 1 ve 2 parseller, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel, 9051 ada 1 parsel no'lu taşınmazlar 19.03.2013 tarih ve 5470 yevmiye numarası ile TOKİ adına tescil edilmiştir. 720 ada 8 parselin ise tapu tescil tarihi 03.10.2011, yevmiyesi ise 18157 dir.

ADA	PARSEL	İŞLEM	TARİH	YEVMIYE NO
676	108	İfraz	09.03.2013	5470
720	2	İfraz	09.03.2013	5470
720	34	İfraz	09.03.2013	5470
9048	1	İmar Uygulaması	09.03.2013	5470
9048	2	İmar Uygulaması	09.03.2013	5470
9049	1	İmar Uygulaması	09.03.2013	5470
9050	1	İmar Uygulaması	09.03.2013	5470
9051	1	İmar Uygulaması	09.03.2013	5470
720	8	İmar Uygulaması henüz yapılmamıştır.		

Taşınmazların tabi tutulmuş oldukları 18.Madde Uygulamasına ilişkin Açıklama

Kartal, Çavuşoğlu Mahallesinde Şirket portföyünde bulunan 13 adet taşınmazdan, 12 adedi (720 Ada 8 Parsel imar uyg. İşlemine tabi olmamıştır) 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması işlemine tabi tutulmuş, 5 adet imar parseli, imar uygulaması işlemine tabi olmayan kısımları itibariyle 3 adet taşınmaz oluşmuştur. Tamamı imar uygulaması işlemine tabi olmayan 720 Ada 8 Parsel sayılı taşınmaz ile birlikte toplam 9 adet taşınmaz Şirket portföyünde yer almaktadır. Aşağıdaki tablolarda imar uygulaması işleminin şematik gösterimi yer almaktadır.

Sıra	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	İmar Uyg. Giren Kısım (m ²)	İmar Uyg. İle oluşan Parseller	
1	Kartal	Çavuşoğlu	674	1	40.451,73	TAMAMI	8 ADET 9051 Ada 1 Parsel, 9048 Ada 1 Parsel, 9048 Ada 2 Parsel, 9049 Ada 1 Parsel, 9050 Ada 1 Parsel, 676/108 (imar uyg.girmeyen kısmı) 720/2 (imar uyg. girmeyen kısmı) 720/34 (imar uyg. girmeyen kısmı)	
2	Kartal	Çavuşoğlu	674	4	2.594,00			
3	Kartal	Çavuşoğlu	674	5	1.536,00			
4	Kartal	Çavuşoğlu	674	6	1.470,00			
5	Kartal	Çavuşoğlu	674	7	1.126,00			
6	Kartal	Çavuşoğlu	675	1	625,00			
7	Kartal	Çavuşoğlu	675	2	1.218,40			
8	Kartal	Çavuşoğlu	720	19	5.812,00			
9	Kartal	Çavuşoğlu	720	4	6.084,00			
10	Kartal	Çavuşoğlu	676	108	28.756,19			21172,87
11	Kartal	Çavuşoğlu	720	2	5.119,26			4654,4
12	Kartal	Çavuşoğlu	720	34	3.123,00			2959,51
13	Kartal	Çavuşoğlu	720	8	1.666,00	Tabi olmamıştır	720 ada 8 parsel	

Sıra	İlçe	Mahalle	Uygulama Öncesi			İmar Uyg. Giren Kısım (m ²)	İmar Uyg. Girmeyen Kısım (m ²)	Uygulama Sonrası		
			Ada	Parsel	Yüzölçümü			Ada	Parsel	Yüzölçümü
1	Kartal	Çavuşoğlu	674	1	40.451,73	40.451,73	0,00	9051	1	45.286,02
2	Kartal	Çavuşoğlu	674	4	2.594,00	2.594,00	0,00	9048	1	143,09
3	Kartal	Çavuşoğlu	674	5	1.536,00	1.536,00	0,00	9048	2	1.403,89
4	Kartal	Çavuşoğlu	674	6	1.470,00	1.470,00	0,00	9049	1	4.665,28
5	Kartal	Çavuşoğlu	674	7	1.126,00	1.126,00	0,00	9050	1	2.332,78
6	Kartal	Çavuşoğlu	675	1	625,00	625,00	0,00	DOP Kesintisi ~(%39,9903)		35.872,85
7	Kartal	Çavuşoğlu	675	2	1.218,40	1.218,40	0,00			
8	Kartal	Çavuşoğlu	720	19	5.812,00	5.812,00	0,00			
9	Kartal	Çavuşoğlu	720	4	6.084,00	6.084,00	0,00			
10	Kartal	Çavuşoğlu	676	108	28.756,19	21.172,87	7.583,32	676	108	7.583,32
11	Kartal	Çavuşoğlu	720	2	5.119,26	4.654,40	464,86	720	2	464,86
12	Kartal	Çavuşoğlu	720	34	3.123,00	2.959,51	163,49	720	34	163,49
13	Kartal	Çavuşoğlu	720	8	1.666,00	0,00	1.666,00	720	8	1.666,00
TOPLAM					99.581,58	89.703,91	9.877,67			99.581,58

Tablodan da anlaşılacağı üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalan 13 adet parselin bulunduğu alan 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine uyarınca imar uygulamasına tabi tutulmuştur. Uygulama sınırı belirlenirken plan sınırının tamamı dahil edilmemiş olup 720 ada 8 parselin tamamı ile 720 ada 2 parsel, 720 ada 34 parsel ve 676 ada 108 parselin bir kısmı 18.Madde Uygulam sınırı diında tutulmuştur. Uygulama dışında tutulan alanlar ayrıma çapı ile ifraz edilerek eski parsel isimleri ile tescil edilmişlerdir.

Parsellerin imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda 5 adet imar parseli ve ayrıca uygulamaya giren parsellerin ifraz edilerek uygulama dışında tutulan kısımları (3 adet kadastral parsel) ile uygulamaya tabi tutulmamış olan 720 ada 8 parsel isimli kadastral parsel olmak üzere toplamda 5 adet imar parseli ve 4 adet kadastral parsel oluşmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin hâlihazırda sınırları içerisinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır.

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

Plan Notları:

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

Genel Hükümler:

- Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama ilçe Belediye'since onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
- Yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m'dir.

19.01.2011 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Anadolu Yakasına Ait Mikro bölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında Belirtilen Hususlara uyulacaktır.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 gün 732 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

. Uygulama aşamasında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

"K+H" Rumuzlu Konut + Hizmet Alanları:

- Bu alanda konut, rezidans, alışveriş merkezi, otel, konaklama tesisleri, ticaret, ofis-büro, iş hanı, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro vb. sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günübirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanları, spor alanı, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.

- Eğimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta rezidans ve konut fonksiyonu yer alamaz. Bodrum katta iskan edilen kısmın oturma alanı parsel alanının % 40'ını geçemez.

- E: 2,70 olup, Hmaks: Serbesttir.

- Planlama alanındaki "K+H" notasyonlu Konut + Hizmet Alanında projenin ihtiyacı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

Ticaret Alanı:

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

- E: 2,50 Hmaks: Serbesttir.

Özel Sağlık Tesisleri Alanı:

- Bu alanda özel sağlık tesis veya sağlık sektörüne hizmet verecek tesisler yer alacaktır.

- E: 2,50 olup hmaks: Serbesttir. İskan edilen 1 bodrum kat emsal hesabına dahil edilmez.

Özel Eğitim Tesisleri Alanı:

- Yüksek öğrenim hariç her türlü eğitim tesisi ile kreş yapılabilir.

- E: 2,00 hmaks: Serbesttir.

Dini Tesis Alanı:

Dini tesis alanında belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Park Alanları:

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

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	9048	1	598,93	Ticaret Alanı	Emsal: 2,50 Hmax: Serbest
2	9048	2	1.403,89	Ticaret Alanı	Emsal: 2,50 Hmax: Serbest
3	9049	1	4.665,28	Özel Sağlık Tesisi	Emsal: 2,50 Hmax: Serbest
4	9050	1	2.332,78	Özel Eğitim Tesisi	Emsal: 2,00 Hmax: Serbest
5	9051	1	45.286,02	Konut + Hizmet Alanı	Emsal: 2,70 Hmax: Serbest
6	676	108	7.583,32	Park + Yol Alanı	
7	720	2	464,86	Yol Alanı	
8	720	8	1.666,00	Park + Yol Alanı	
9	720	34	163,49	Park + Yol Alanı	



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

Taşınmazların son 3 yıllık imar durumu değişikliği incelendiğinde;

Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilk olarak 23.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.

Plana yapılan itirazlar kapsamında revize edilerek 18.12.2009 tarihinde ikinci kez "revizyon plan" olarak onaylanmıştır.

18.12.2009 tarihinde tekrar onaylanan revizyon plana, İstanbul 1. İdare Mahkemesinde açılan dava sonucunda 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı karar gereğince "2577 sayılı Yargılama Usulü Kanununun 27/2. Maddesi uyarınca uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğuracak nitelikte bulunan dava konusu işlemin teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir.

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan 18.12.2009 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın şu an geçerliliği bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı için 13.05.2011 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olsa da 1/5000 ölçekli plana yapılan itirazlara istinaden değişiklikler yapılarak 03.06.2011 tarihinde tekrar askıya çıkarılmış ve onaylanmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal, Kordonboyu Mahallesi'nde yer alan 676 ada 108 no'lu parsel ile 9051 ada 1 no'lu parsel ile Yunus Mahallesi'nde yer alan 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9050 ada 1 no'lu parsel, 9049 ada 1 no'lu parseldir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	*Hisse Oranı	*Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)
1	9048	1	598,93	57338/240000	143,09
2	9048	2	1.403,89	TAM	1.403,89
3	9049	1	4.665,28	TAM	4.665,28
4	9050	1	2.332,78	TAM	2.332,78
5	9051	1	45.286,02	TAM	45.286,02
6	676	108	7.583,32	TAM	7.583,32
7	720	2	464,86	TAM	464,86
8	720	8	1.666,00	TAM	1.666,00
9	720	34	163,49	TAM	163,49
TOPLAM			64.164,57		63.708,73

*TOKİ 'nin hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

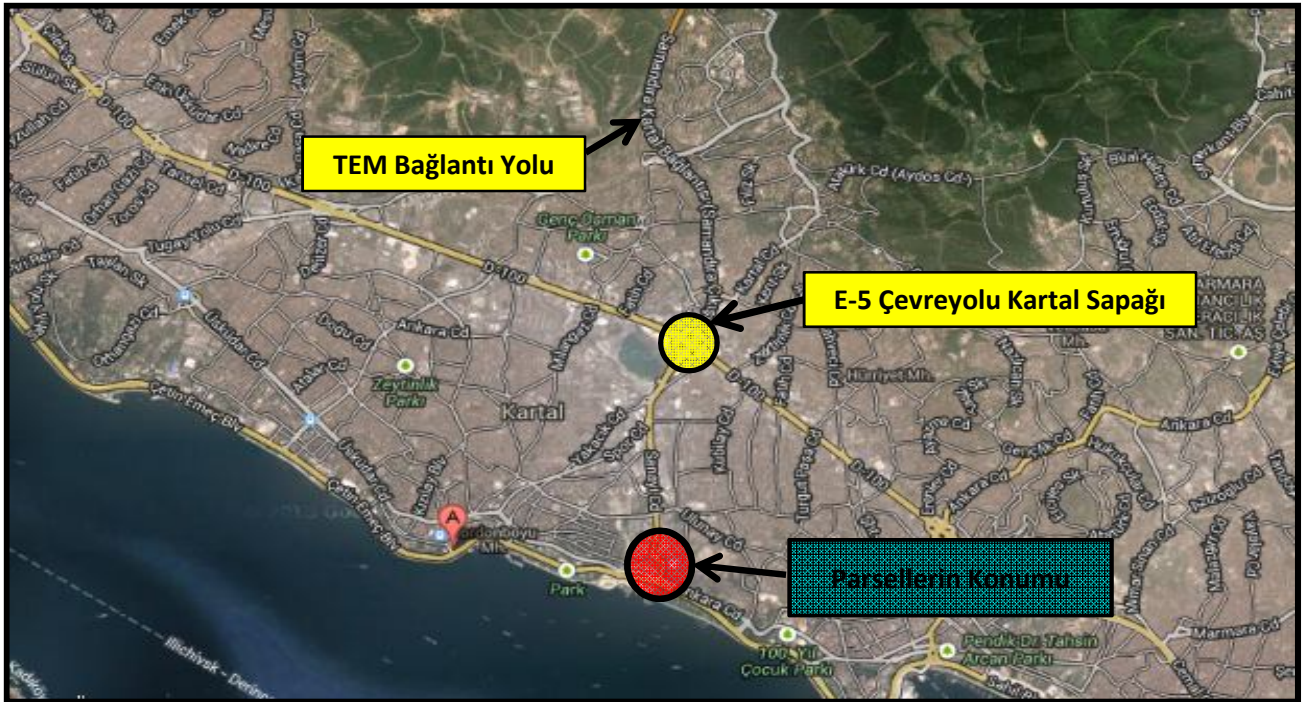
Taşınmazlar Kartal İlçesi içerisinde sahil yolu üzerinde ve yakınında yer almaktadırlar. Kartal-Pendik sahil hattının hemen hemen ortasında Kartal İlçe merkezine yaklaşık 2.5 km mesafede yer almaktadırlar. Parsellerin denize mesafesi yaklaşık 60 -100 m aralığındadır.

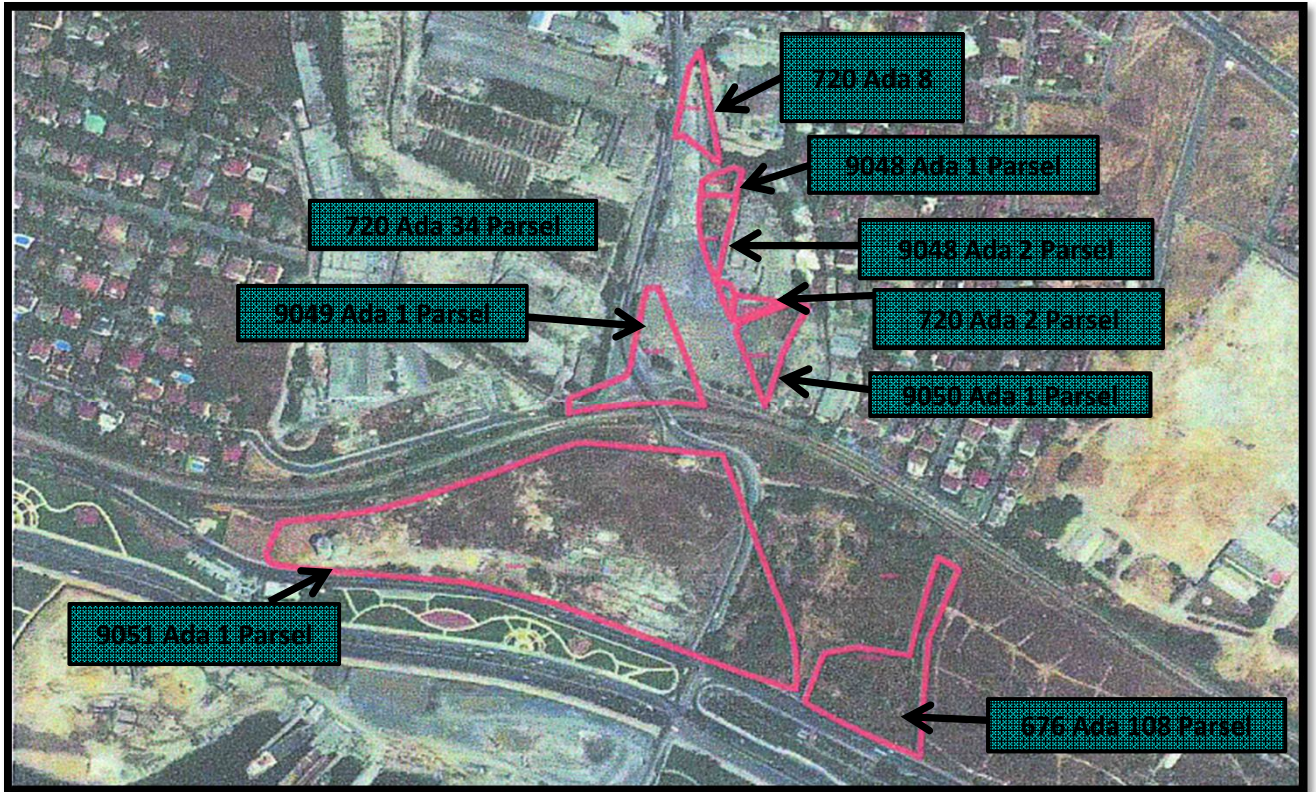
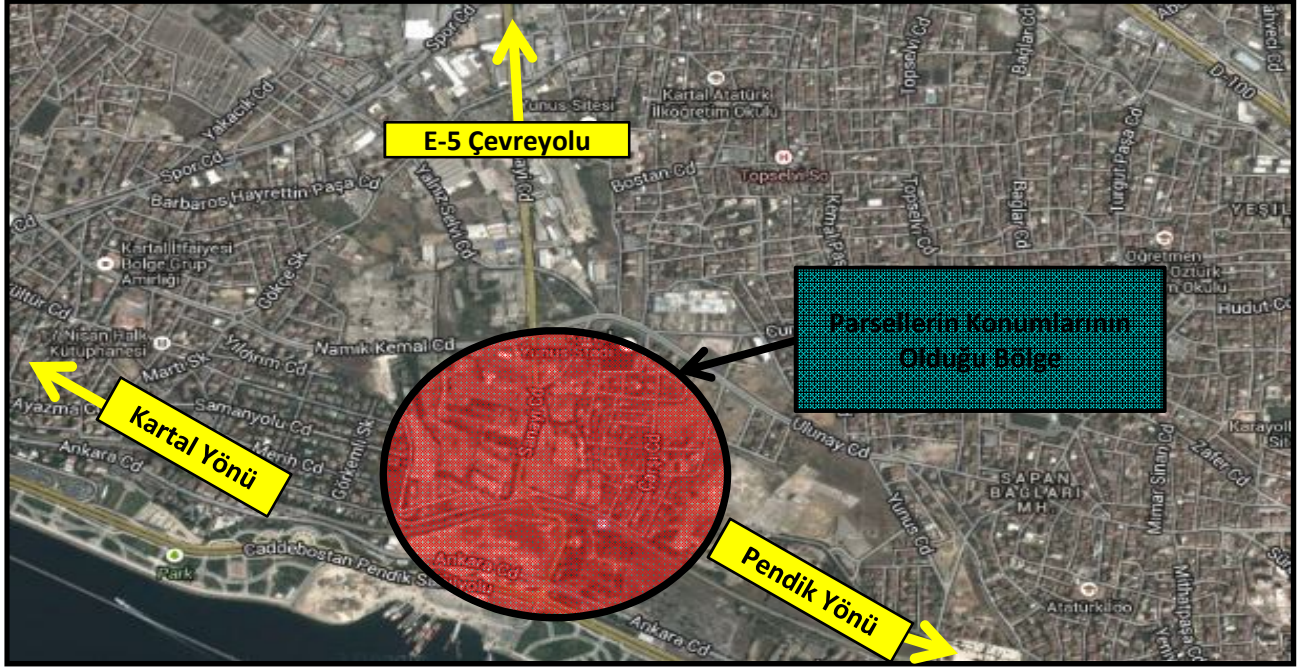
Parsellerin yakın çevresinde sanayi tesisleri, boş arsalar, konut yerleşim birimleri yer almaktadır. Bölge kentsel dönüşüm alanı olarak bilinmektedir. Yapılaşma yoğunluğu orta düzeydedir. Yapılaşma blok ve ayırık nizam olup çarpık bir yapılaşma gözlemlenmiştir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma Kartal sahil yolundan veya E-5 çevreyolu Kartal sapağından içeri girilerek Sanayi Caddesi ve Ankara Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Bülent Ecevit Kültür Merkezi nirengi noktası olarak gösterilebilir.

Ulaşım alternatifleri iyi durumdadır. Sahil hattından geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Sabiha Gökçen Havalimanı yaklaşık 10km, Kartal Kent merkezi yaklaşık 2.5 km, E-5 Çevreyolu yaklaşık 3 km mesafededir.





3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar hafif eğimli ve düz bir arazi yapısına sahiptirler. Geometrik olarak üçgen, dörtgen ve yamuk şekline sahiptirler. Halihazırda parsellerin bir kısmı ağaçlık bir alanda yer almaktadırlar. Herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul ilinin Anadolu yakasında yer alan Kartal ilçesi; kuzeyde Sancaktepe ve Sultanbeyli, doğuda Pendik, batıda Maltepe, güneyde ise Marmara Denizi ile sınırlanmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 426.680 kişidir. Kartal'a ulaşım karayolu, denizyolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır.

Havayolu ulaşımı ise Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı üzerinden kolayca yapılabilmektedir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova İline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım Anadolu Otoyolu ve E5 üzerindedir. Kadıköy – Tuzla arasında önemli ulaşım alternatifleri; Bağdat Caddesi (Minibüs yolu) ve sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

Ayrıca Kartal İlçesi'nde Kentsel Dönüşüm Projesi ile şu anda tüm dikkatleri üzerine çekmektedir. Bu proje ile bölgede nitelikli iş gücünü barındıran, bir ticaret merkezi oluşturmayı hedeflenmektedir. Dünyanın önemli metropollerinde bulunan İstanbul'u tek merkezli olmaktan çıkarmayı amaçlamaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, Planlama Müdürlüğü, Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmazlar 1/1000 ölçekli planlarda yer almaktadırlar.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.
- * Parseller gelişim potansiyeli olan bir noktada konumlanmışlardır.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır.
- * Denize yakın konumda yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İmar Uygulaması henüz yapılmamış kadastral parsel niteliğinde olan 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 parsel, 720 ada 8 parsel ve 720 ada 34 parsel no'lu taşınmazlar mevcut plan şartlarında yol ve park alanında kalmaktadırlar.
- * Bölgenin tümü ile dönüşüm sürecinin orta vadede gerçekleşeceği düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Efes Emlak

Tel 0 535 772 83 34

Aynı bölge içerisinde 15.315 m² yüzölçümlü brüt parsel için 40.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK	15315	.-M ²	40.000.000	.-TL	2.612	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Alcore Gayrimenkul

Tel 0 531 865 65 63

Aynı kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde yer alan 175.000 m² yüzölçümlü brüt parsel için 650.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK	175000	.-M ²	650.000.000	.-TL	3.714	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-------------	------	-------	---------------------

* Selahattin Yüksel

Tel 0216 371 93 80

Kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde yer alan 1.115 m² yüzölçümlü parselin 3.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1115	.-M ²	3.000.000	.-TL	2.691	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Konut Proje Emsalleri

* Espadon Residans

Projede 59 m²- 160 m² arasında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 tipte dairelerin pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Daire fiyatları 250.000-580.000 TL arasında değişmektedir. Ortalama birim m² değeri 3931 TL/m² dir.

SATILIK	59	.-M ²	250.000	.-TL	4.237	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Kartal Mesa Projesi**

1+1 den 5+1 e kadar farklı tiplerde daire sunan projede 1+1 daireler 61-73 m²; 2+1 daireler 107-117 m²; 3+1 daireler 168-233 m²; 5+1 daireler ise 346 m² olarak pazarlanmaktadır. Ortalama daire m² birim değerleri 3.750-4.450 TL m² arasında değişmektedir.

*** My Home Gayrimenkul**

Tel 0532 766 38 47

9 Palmiye projesinde yer alan daire 175 m² olarak pazarlanmaktadır. Havuz, otopark, spor salonu, güvenlik gibi donatıları bulunmaktadır. Deniz manzaralıdır. Daire 4+1 planlıdır. 540.000\$ istenmektedir. (USD=2.-TL)

SATILIK	175	.-M ²	1.080.000	.-TL	6.171	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Necati Uysal**

Tel 0 543 332 59 69

Dap Yapı Dragos projesinde yer alan taşınmaz 3+1 planlı olup 156 m² olarak pazarlanmaktadır. Kısmi deniz manzarasına sahip olduğu belirtilmiştir. 565.000 TL istenmektedir. Full aktivitedir.

SATILIK	156	.-M ²	565.000	.-TL	3.622	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Elmas Gayrimenkul**

Tel 0 532 496 86 47

Kordonboyu Mahallesi Eagle Park projesinde yer alan taşınmaz 3+1 planlı olarak 160 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Arakatta yer almaktadır. Kısmi deniz manzarası bulunmaktadır. Taşınmaz için 750.000 TL istenmektedir.

SATILIK	160	.-M ²	750.000	.-TL	4.688	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Akfa Yapı Gayrimenkul**

Tel 0 532 478 26 93

Taşınmaz Dap Yapı Dragos projesinde yer almaktadır. 3+1 planlı olup 156 m² olarak pazarlanmaktadır. Açık bir deniz manzarasının bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK	156	.-M ²	690.000	.-TL	4.423	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Ticari Nitelikli Emsaller:

*** Has Emlak**

Tel 0 554 745 39 59

E-5 e yakın konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkan 500 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 2.000.000 TL istenmektedir. Eski bir binada yer almaktadır.

SATILIK	500	.-M ²	2.000.000	.-TL	4.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Nihat Cumalı**

Tel 530 3497196

Monumento Kartal projesinde ofis olarak pazarlanan taşınmaz 70 m² pazarlanan alana sahiptir. A + özelliklere sahip olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	70	.-M ²	399.000	.-TL	5.700	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (9051 ada 1 parsel için)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		40.000.000	650.000.000	3.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	45286,02	15.135	175.000	1.115
BİRİM M ² DEĞERİ		2.643	3.714	2.691
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	E=2.70			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	KONUT +	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	HİZMET	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BRÜT PARSEL KÖTÜ 20%	BRÜT PARSEL KÖTÜ 20%	BRÜT PARSEL KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-15%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		34%	40%	44%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.200	3.528	5.200	3.861

Emsal olarak elde edilen parsellerin brüt parseller olması ve düzenleme ortaklık payları da hesap edilerek karşılaştırma tablosunda düzeltmeler yapılmıştır. 9051 ada 1 parselin net parsel alanına sahip konut + hizmet alanında yer almasından ötürü m² birim değeri 4200 TL/m² olarak öngörülmüştür. Ticaret lejantlı 9048 ada 1 ve 2 parsellerin m² birim değeri 4100 TL/m²; Özel Sağlık tesisi lejantına sahip 9049 ada 1 parsel 3850 TL / m²; Özel Eğitim Lejantına sahip 9050 ada 1 parselin ise m² birim değeri 3300 TL/m² olarak belirlenmiştir.

676 ada 108 parsel, 720 ada 2 parsel, 720 ada 8 parsel ve 720 ada 34 parsel no'lu taşınmazlar imar uygulaması henüz yapılmamış kadastral parsel niteliğindedir. Mevcut plan şartlarında yol ve park alanında kalmakta olan bu parsellerin imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda belirli bir miktar DOP (%40 olarak kabul edilmiştir) kesintisi yapılmaya kaydı ile farklı bir fonksiyona sahip net imar parsellerine dönüşecekleri düşünülmektedir. İncelenen imar planlarında değerlendirme konusu parsellerin bulunduğu bölgede ticaret fonksiyonunu geliştirdiği görülmüştür. Değerleme konusu parsellerin de Emsal: 2.50, ticaret kullanımlı olacağı kabul edilmiş ve bu öngörüye istinaden normal piyasa koşullarında, net parsel alanı üzerinden birimdeğer olarak 4.000.-TL/M² değer öngörülmüştür. Ancak parsellerin uygulama göreceği olması, uygulama sonrası konumları ve yapılaşma koşulları ile ilgili net bilgi bulunmaması nedeniyle öngörülen değer üzerinden %15 risk payı düşülerek söz konusu dört parsel için birim değer üzerinden %15 iskonto düşülerek net parsel üzerinden her bir parsel için 3.400.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Aşağıdaki tabloda parsellerin brüt yüzölçümleri görülmekte olup, yapılan hesaplamalar doğrultusunda her bir parsel için brüt alan üzerinden birim değer 2.040.-TL/m² takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL)	TOKİ'NİN HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (TL)	TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (USD)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ² /AY)
9048	1	598,93	143,09	4.100,00	586.669,00	279.366,19	17,08
9048	2	1.403,89	1.403,89	4.100,00	5.755.949,00	2.740.928,10	17,08
9049	1	4.665,28	4.665,28	3.850,00	17.961.328,00	8.553.013,33	16,04
9050	1	2.332,78	2.332,78	3.300,00	7.698.174,00	3.665.797,14	13,75
9051	1	45.286,02	45.286,02	4.200,00	190.201.284,00	90.572.040,00	17,50
676	108	7.583,32	7.583,32	2.040,00	15.469.972,80	7.366.653,71	8,50
720	2	464,86	464,86	2.040,00	948.314,40	451.578,29	8,50
720	8	1.666,00	1.666,00	2.040,00	3.398.640,00	1.618.400,00	8,50
720	34	163,49	163,49	2.040,00	333.519,60	158.818,86	8,50
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)					242.353.850,80		
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)					242.353.851,00		
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-USD)					115.406.595,62		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu 9 adet taşınmazın 5 tanesi imar koşulları belli net parsellerdir. Kalan 4 adet parsel (676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 parseller) uygulama görecek olan kadastral parsellerdir. Bu nedenle parsellerden %40 DOP kesintisi yapılacağı ve kalan net parsel üzerinden yapılaşma koşulları Emsal:2.50, ticaret olarak öngörülmüştür.

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda "Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. Değerleme konusu taşınmazların haiz olduğu plan notlarında konut+hizmet alanında kalan kısımların 1.bodrum katının iskan edilebilir olduğu ve emsale dahil olmadığı belirtilmiştir. Projenin niteliği ve plan notları göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilecek projede satılabilir alan ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere inşaat alanı ilave oranının değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir. Projenin niteliği ve plan notları göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilecek projede inşaat alanı ilave oranı için **%60** değeri kabul edilmiştir.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Kadastral Parseller İçin Öngörülen Net Alan Hesabı				
Ada No	Parsel No	Hisse Alan	Düzenleme Ortaklık Payı	Öngörülen Net Parsel Alanı
676	108	7.583,32m ²	40,00%	3.033,33m ²
720	2	464,86m ²	40,00%	185,94m ²
720	8	1.666,00m ²	40,00%	666,40m ²
720	34	163,49m ²	40,00%	65,40m ²

TOKİ Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Alan	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
9048	1	143,09m ²	Ticaret Alanı	Emsal:	2,50	357,72m ²
9048	2	1.403,89m ²	Ticaret Alanı	Emsal:	2,50	3.509,73m ²
9049	1	4.665,28m ²	Özel Sağlık Tesisi	Emsal:	2,50	11.663,20m ²
9050	1	2.332,78m ²	Özel Eğitim Tesisi	Emsal:	2,00	4.665,56m ²
9051	1	45.286,02m ²	Konut + Hizmet Alanı	Emsal:	2,70	122.272,25m ²
676	108	3.033,33m ²	Ticaret Alanı*	Emsal:	2,50	7.583,32m ²
720	2	185,94m ²	Ticaret Alanı*	Emsal:	2,50	464,86m ²
720	8	666,40m ²	Ticaret Alanı*	Emsal:	2,50	1.666,00m ²
720	34	65,40m ²	Ticaret Alanı*	Emsal:	2,50	163,49m ²
TOPLAM		57.782,13m ²			2,64	152.346,13m²

*Halihazırda kadastral parseller olup, uygulama görecek parsellerdir. Belirtilen yapılaşma koşulları ve lejantı öngörüye dayalıdır. Alan hesaplamaları %40 DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalacağı öngörülen net parsel alanları olarak kabul edilmiştir.

TOKİ Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%30)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%60)
9048	1	Ticaret Alanı	357,72	465,04	572,36
9048	2	Ticaret Alanı	3.509,73	4.562,64	5.615,56
9049	1	Özel Sağlık Tesisi	11.663,20	15.162,16	18.661,12
9050	1	Özel Eğitim Tesisi	4.665,56	6.065,23	7.464,90
9051	1	Konut + Hizmet Alanı	122.272,25	158.953,93	195.635,61
676	108	Ticaret Alanı*	7.583,32	9.858,32	12.133,31
720	2	Ticaret Alanı*	464,86	604,32	743,78
720	8	Ticaret Alanı*	1.666,00	2.165,80	2.665,60
720	34	Ticaret Alanı*	163,49	212,54	261,58
TOPLAM			152.346,13	198.049,97	243.753,81

Lejand/Fonksiyon	Arsa Alanı (m ²)	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%30)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%60)
Ticaret Alanı	5.498,05	13.745,12	17.868,65	21.992,19
Konut + Hizmet Alanı	45.286,02	122.272,25	158.953,93	195.635,61
Özel Sağlık Tesisi	4.665,28	11.663,20	15.162,16	18.661,12
Özel Eğitim Tesisi	2.332,78	4.665,56	6.065,23	7.464,90
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	57.782,13	152.346,13	198.049,97	243.753,81
DOP Kesinti Miktarı	5.926,60			
Bedelsiz Terk Edilecek Alanlar	5.926,60			

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 64.164,57 m² , TOKİ'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 63.708,73 m² dir. TOKİ hissesine düşen alan üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 175.198,05 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut+Hizmet	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%
Ticaret	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%
Eğitim Tesisi	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Sağlık Tesisi	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%

Konut+Hizmet fonksiyonlu alanda rezidans proje geliştirileceği öngörülmüş olup, rezidans ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **4.250.-TL/M²** ile, ticari ünitelerin (değerlemeye konu kadastral parsellerin ticari imarlı olacağı öngörülmüş olmasına karşın konumlarının, alanlarının, yapılaşma koşullarının belirsiz olması nedeniyle ticari ünitelerin satış rakamları bu hususlar çerçevesinde değerlendirilmiştir) birim değerlerinin 1. dönemde **6.000.-TL/M²** ile, eğitim ve sağlık tesislerinin ise birim değerlerinin 1. dönemde **3.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, her birinin izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Rezidans	6.000,00 TL/m ²	6.600,00 TL/m ²	7.260,00 TL/m ²	7.986,00 TL/m ²
Ticaret	6.300,00 TL/m ²	6.930,00 TL/m ²	7.623,00 TL/m ²	8.385,30 TL/m ²
Eğitim Tesisi	4.000,00 TL/m ²	4.400,00 TL/m ²	4.840,00 TL/m ²	5.324,00 TL/m ²
Sağlık Tesisi	4.000,00 TL/m ²	4.400,00 TL/m ²	4.840,00 TL/m ²	5.324,00 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edileceği öngörülen özel sağlık ve eğitim tesislerinin yapı sınıfı IV.A, ticaret ve rezidans nitelikli yapıların yapı sınıfı V.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre V.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.040,00-TL, IV.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 650,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin çevre düzenlemeleri ve altyapı inşaatları dahil konut ve ticaret nitelikli yapılar için **1.800.-TL**, özel eğitim ve sağlık tesis yapılarında **1.300.-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	1.800,00 TL/m ²	1.998,00 TL/m ²	2.217,78 TL/m ²	2.461,74 TL/m ²
11,00%	1.300,00 TL/m ²	1.443,00 TL/m ²	1.601,73 TL/m ²	1.777,92 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yapılması öngörülen projeler için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

Konut ve Ticaret	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%	0,00%
Birim Maliyet	1.800,00 TL/m ²	1.998,00 TL/m ²	2.217,78 TL/m ²	2.461,74 TL/m ²
İnşaat (m ²)	76.169,73 m ²	76.169,73 m ²	65.288,34 m ²	0,00 m ²
Maliyet (TL)	137.105.511 TL	152.187.118 TL	144.795.172 TL	0 TL

Sağlık ve Eğitim	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	45,00%	35,00%	20,00%	0,00%
Birim Maliyet	1.300,00 TL/m ²	1.443,00 TL/m ²	1.601,73 TL/m ²	1.777,92 TL/m ²
İnşaat (m ²)	11.756,71 m ²	9.144,11 m ²	5.225,20 m ²	0,00 m ²
Maliyet (TL)	15.283.719 TL	13.194.944 TL	8.369.365 TL	0 TL

Toplam Maliyet	152.389.231 TL	165.382.062 TL	153.164.537 TL	0 TL
----------------	----------------	----------------	----------------	------

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve üzeri gelir düzeyine hitap edecek sosyal donatıları barındıran konut+ticaret+hizmet projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin maksimum düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere üst düzey gelir grubuna hitap eden lüks nitelikte bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 30,00 TL/m² ile 80,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **60,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Lüks konut projelerinde ise bu oranın %5 - %10 dolayında değiştiği hatta daha yukarılara da çıkabildiği gözlemlenmektedir.

Ancak projenin donatıları içinde barındıracağı konsept proje olacağı öngörülmüş olup, satış ve pazarlama giderleri tüm proje baz alınarak belirtilmiştir. Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ile %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde üst gelir düzeyine yönelik donatı alanları bulunan konsept konut ve ticaret projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%35,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	198.049,97	5.857,21	1.160.020.794 TL
İnşaat Maliyeti	243.753,81	1.768,85	431.163.981 TL
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	243.753,81	120,63	29.404.146 TL
Geliştirme Maliyeti	243.753,81	1.613,24	393.233.093 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	63.708,73	4.806,56	306.219.574 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	63.708,73	4.806,56	306.219.574 TL

6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 1.160.020.794 TL dir. Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma arasında 04.02.2013 tarihinde yapılan İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesinde, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %40 olarak belirlenmiştir.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 70 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür. Bu öngörü projenin niteliği, süresi ve konsepte bağlı satış riskleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %40, yüklenici için %60 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve Ankara genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	1.160.020.794 .-TL
---	---------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	1.160.020.794 .-TL
Hasılat Payı Oranı	40%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	464.008.318 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%70)	324.805.822 .-TL
Toplam Arsa Değeri	324.805.822 .-TL
Toplam Arsa Alanı	63.708,73 .-M ²
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	5.098,29 .-TL

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 9 adet parselin toplam değeri 3 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	242.353.850,80
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	242.353.851,00

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	306.219.574,26
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	306.219.574,00

- Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	324.805.822,26
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	324.805.822,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır. Konut alanı imarlı parseller üzerinde orta ve alt düzey gelir grubuna hitap eden konut projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti TOKİ' ne ait olan, Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 24.04.2012 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 9 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

30.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

242.353.851 .-TL

(İki Yüz Kırk İki Milyon Üç Yüz Elli Üç Bin Sekiz Yüz Elli Bir TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

285.977.544 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
242.353.851	115.406.596	84.443.851	285.977.544

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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