



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 İLÇESİ
8 ADET PARSELE
İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.04-01-116
NİSAN, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Kartal Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33, 34, 37, 38 parsel, 5705 ada 35, 39, 324 parsel ve Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel numaralı taşınmazların güncel kira değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.04-01-116
RAPOR TARİHİ	13.04.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1094/33	3.999,00	5/465	03.10.2011/18157
1094/34	7.411,00	5/466	03.10.2011/18157	
1094/37	6.185,00	5/469	03.10.2011/18157	
1094/38	5.585,00	5/470	03.10.2011/18157	
5705/35	13.595,00	6/540	03.10.2011/18157	
5705/39	5.118,00	6/544	03.10.2011/18157	
5705/324	2.333,00	59/5821	03.10.2011/18157	
2657/12	1.427,00	15/1419	03.10.2011/18157	

MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
İMAR DURUMU	Bknz 5.5: İmar Durumu

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (₺)	188.931,00 ₺
-------------------------------------	---------------------

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	13
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.....	26
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	32
5.5 İmar Durum Bilgileri	34
5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	37
5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	38
5.8 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	38
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	38
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	38
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	39
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	39
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	40
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	40
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	40

6.4 Emsal Araştırması	40
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	43
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	44
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
8. SONUÇ	46
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	46
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	46
RAPOR EKLERİ:	46

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

13.04.2018

1.2 Rapor Numarası

18.04-01-116

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 Kartal Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33, 34, 37, 38 parsel, 5705 ada 35, 39, 324 parsel ve Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel numaralı taşınmazların güncel kira bedellerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan "Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.4 Değerleme Tarihi

12.04.2018

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.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.04.2018 tarihinde imzalanan 2018/070 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 Kartal Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33, 34, 37, 38 parsel, 5705 ada 35, 39, 324 parsel ve Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel numaralı taşınmazların güncel kira bedellerinin 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
\$/₺	12.04.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 4.1284 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	12.04.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 4.1358 ₺ 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 esası(lar)ının 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 değerlendirme tarihinden 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 hesaplarırken 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 olduğundan 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 kiralayan 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, değerleme 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 değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayısalastırıldıklarına 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 değerlendirilmenin 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, değerleme 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 beklemeleri 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 olmadığı; 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 eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *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 oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) 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. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

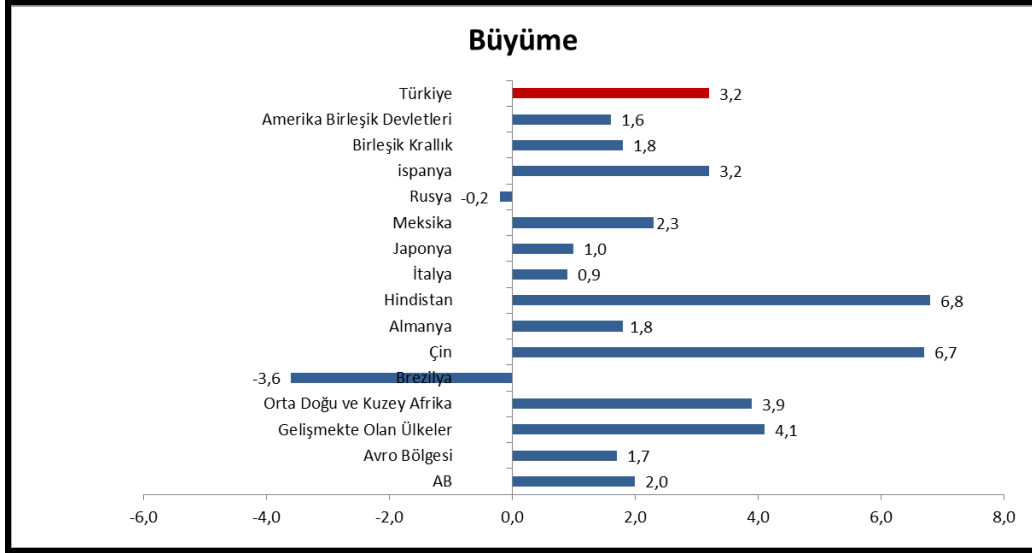
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

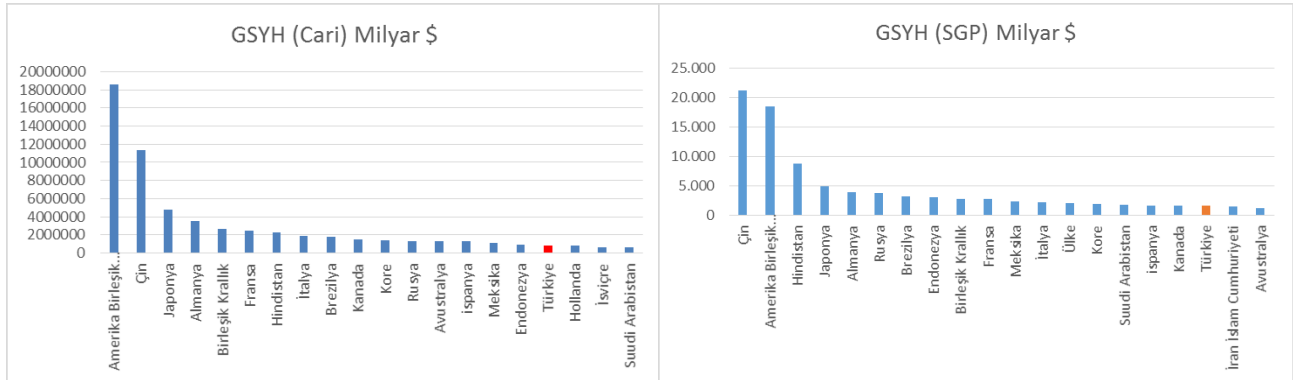
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

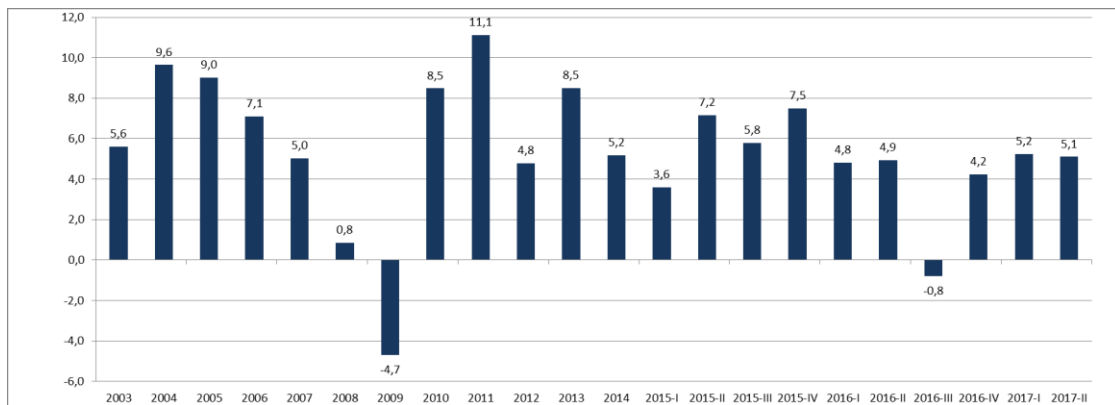
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

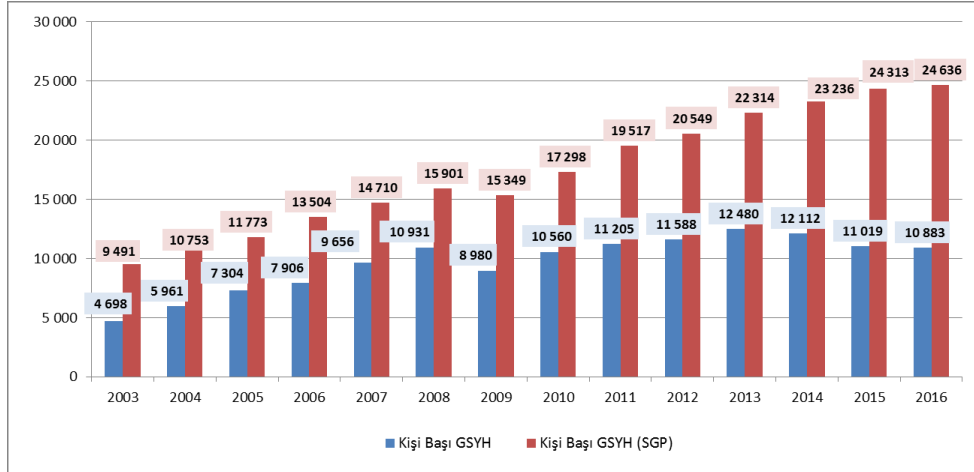


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



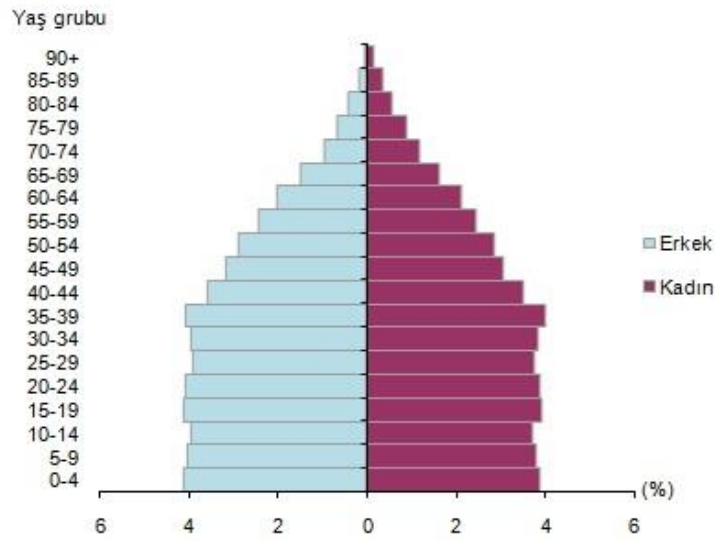
Kaynak:TÜİK

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, 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. 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.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Mayıs 2013 tarihinde yaptığı ankette, Bakırköy, Adalar ve Kadıköy'le birlikte halkın kendini en güvende hissettiği dört ilçeden biri olmuştur. Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir. 2008 TÜİK istatistiklerine göre en yoğun nüfuslu mahallesi Hürriyet mahallesi, en az nüfus barındıran mahalle ise Yukarı mahallesidir.

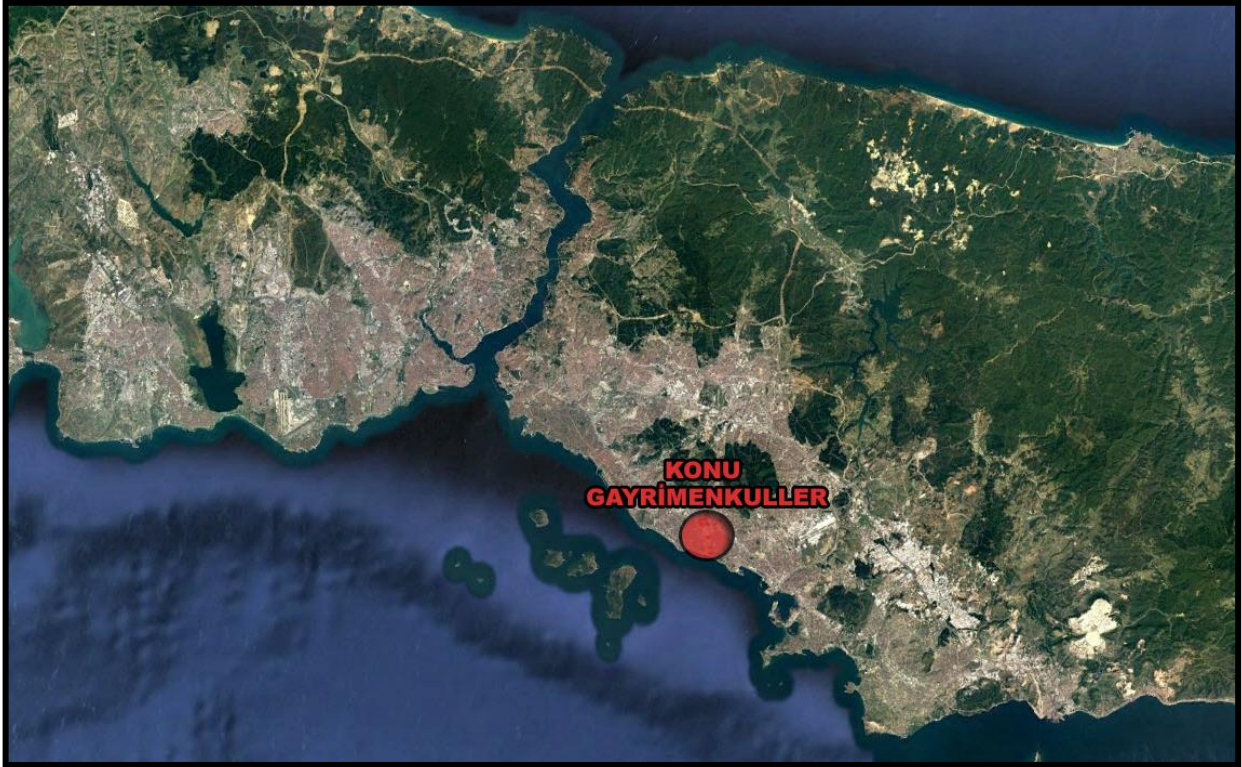
2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yüksek öğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un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



Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 463.433 kişidir. Bu nüfusun 229.568 kişisi erkek ve 233.865 kişisi kadından oluşmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33-34-37-38 parseller, 5705 ada 35-39-324 parseller ve Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel numaralı taşınmazlardır. Soğanlık Mahallesinde yer alan gayrimenkullerin yakın çevrelerinde yüksek iş hacmine sahip fabrikalar, Eski Kartal Oto Sanayi ve Kartal Maden Ocağı bulunmaktadır. Yakacık Mahallesinde yer alan 2657 ada 12 parsel D100 Güney Yan Yola cepheli konumda bulunmaktadır. Konu parseller yaklaşık 40,895552 enlem, 29,206604 boylam koordinatlarındadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 15 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 32 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne yaklaşık 27 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne yaklaşık 54 km, E-80 Otoyoluna yaklaşık 11 km, D-100 Karayolu'na yaklaşık 1,3 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.04.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	33
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	3.999,00
Cilt/Sayfa	5/465	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	34
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	7.411,00
Cilt/Sayfa	5/466	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 599/640		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	37
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	6.185,00
Cilt/Sayfa	5/469	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	38
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	5.585,00
Cilt/Sayfa	5/470	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	5705
İlçe	KARTAL	Parsel	35
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	13.595,00
Cilt/Sayfa	6/540	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. DOSYASINDA MEVCUT PROJESİ GEREĞİNCE YAPILAN OTO PARKLAR YAPININ ORTAK MAHALLERİNDEN OLUP BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	5705
İlçe	KARTAL	Parsel	39
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	5.118,00
Cilt/Sayfa	6/544	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇALILIK
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	5705
İlçe	KARTAL	Parsel	324
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	2.333,00
Cilt/Sayfa	59/5821	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2657
İlçe	KARTAL	Parsel	12
Mahalle	YAKACIK	Yüzölçümü	1.427,00
Cilt/Sayfa	15/1419	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA YAPILMIŞ OLUP 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 12.12.1991 Y:3724		

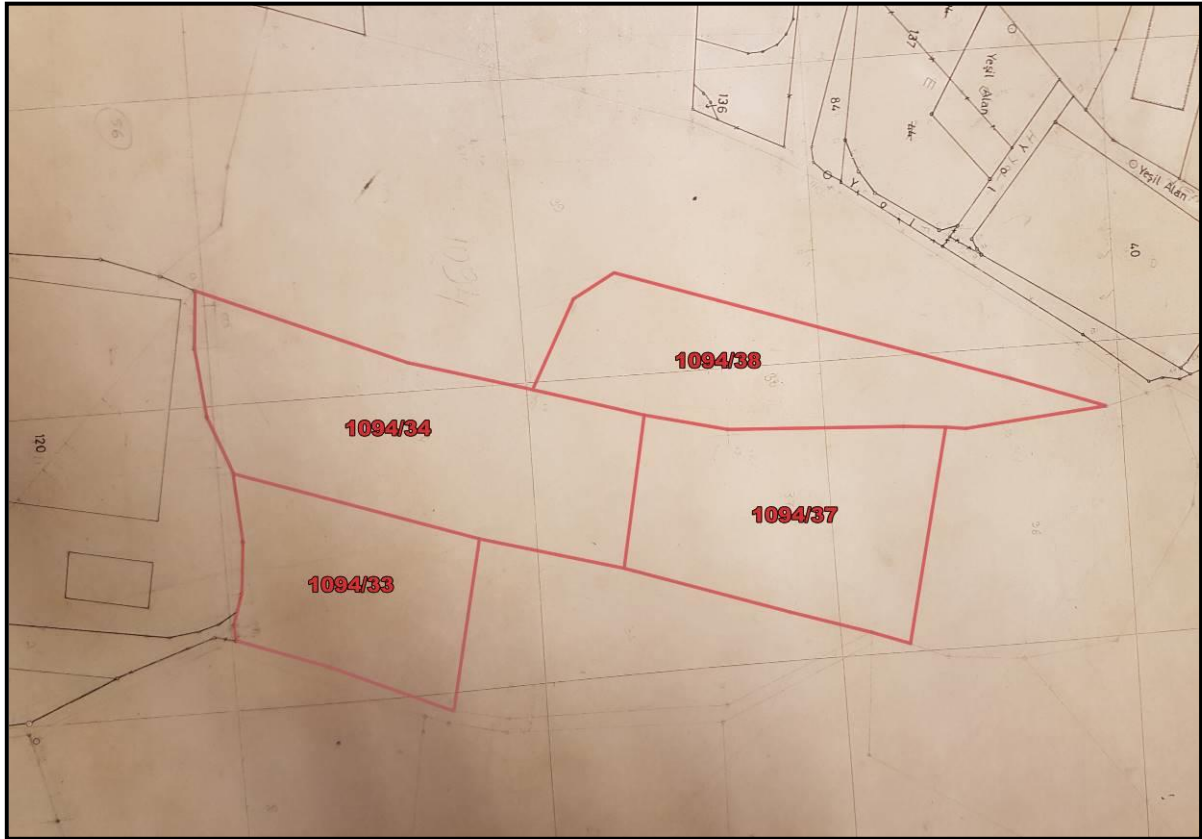
Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Raporu konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

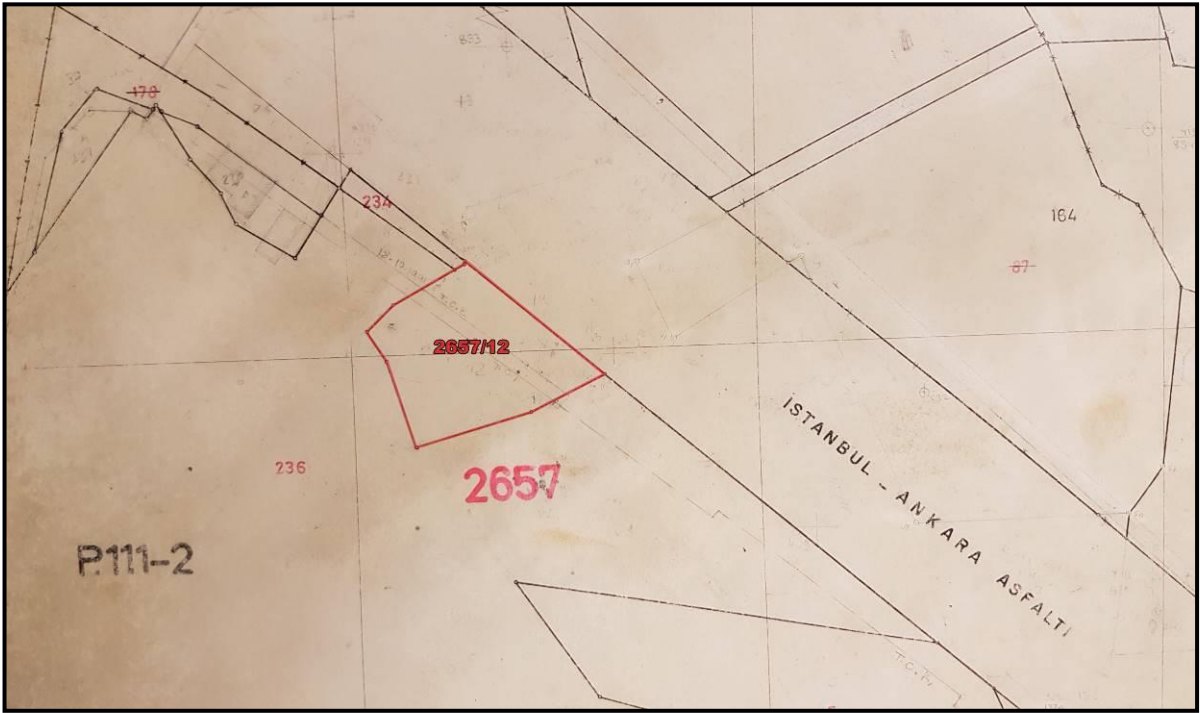
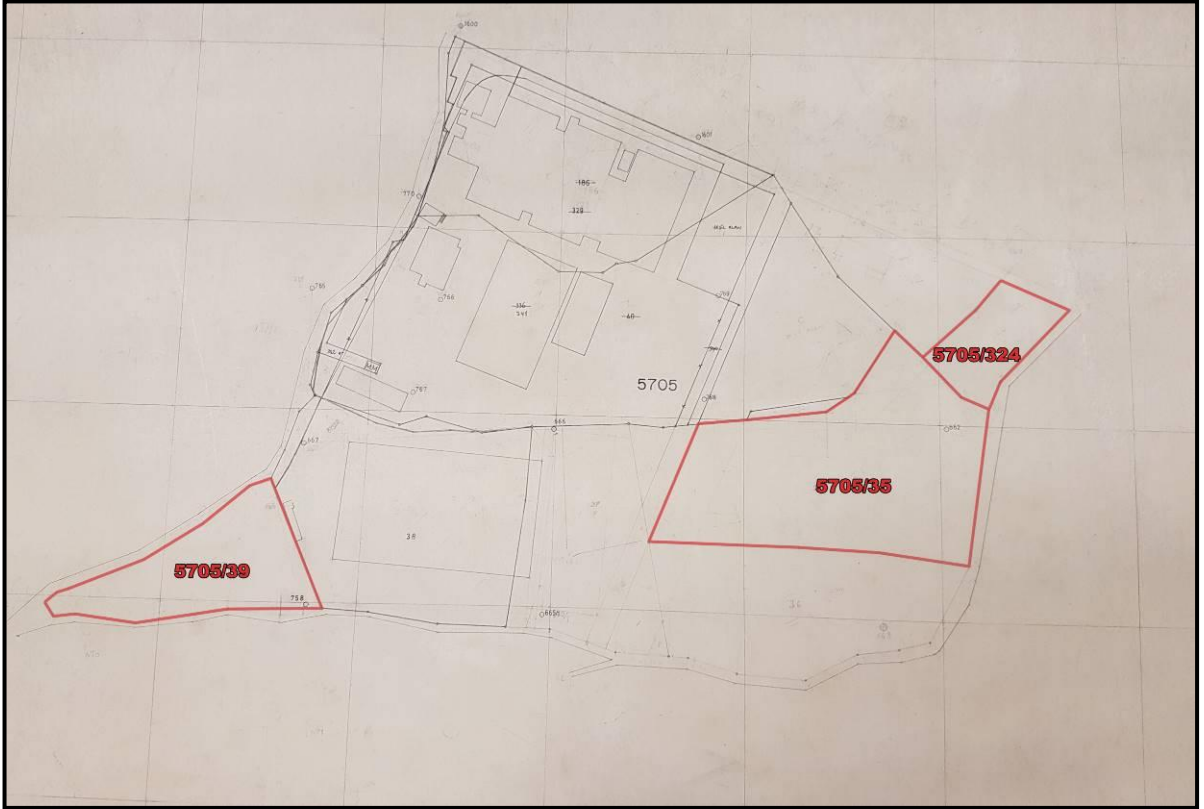
Tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık ve Yakacık Mahalleleri sınırları içerisinde dirler.

Mahalle	Ada	Parsel	Ana Taşınmaz Vasfı	Yüzölçümü
Soğanlık	1094	33	Tarla	3.999,00
Soğanlık	1094	34	Tarla	7.411,00
Soğanlık	1094	37	Tarla	6.185,00
Soğanlık	1094	38	Tarla	5.585,00
Soğanlık	5705	35	Tarla	13.595,00
Soğanlık	5705	39	Çalılık	5.118,00
Soğanlık	5705	324	Tarla	2.333,00
Yakacık	2657	12	Tarla	1.427,00





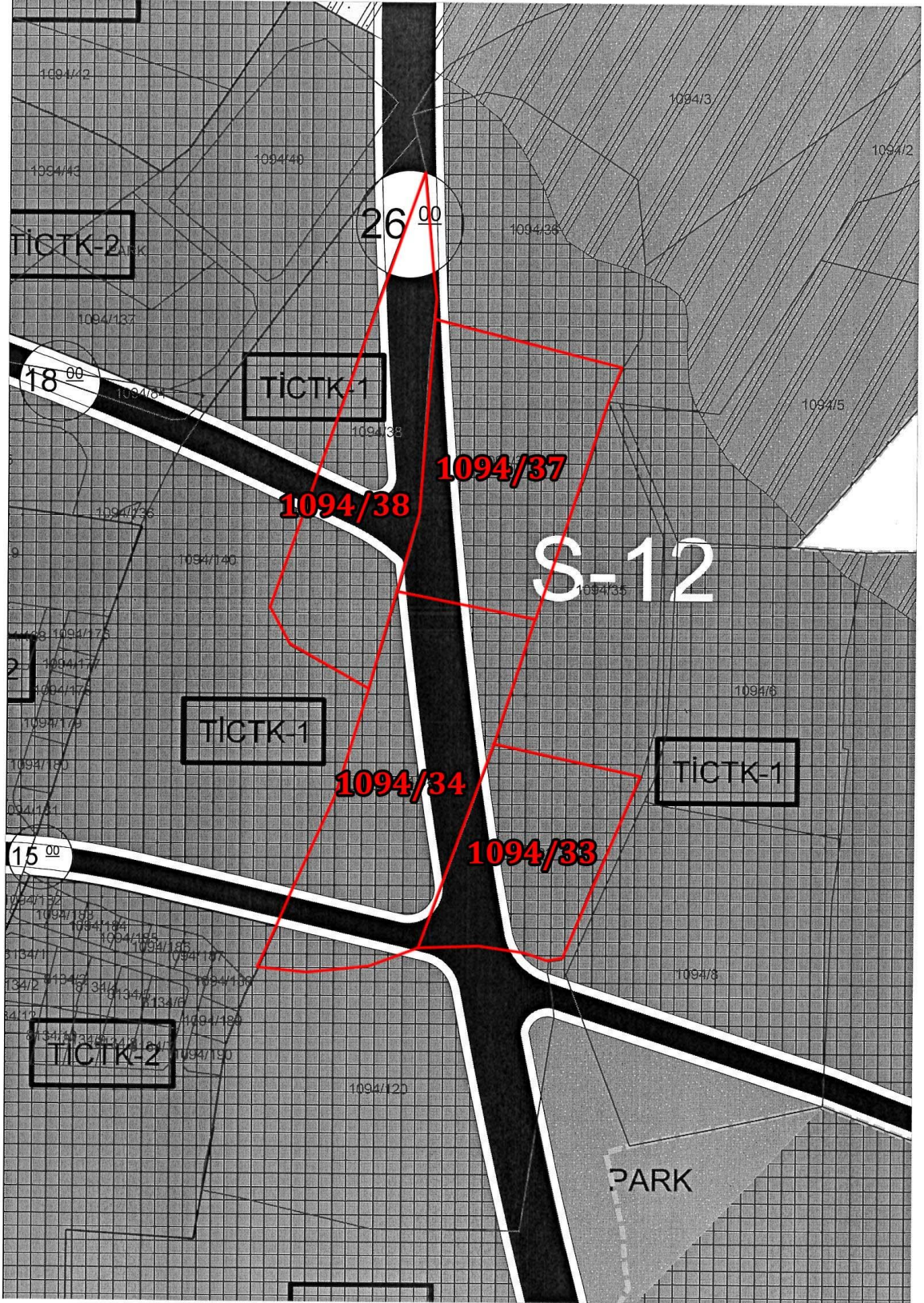
5.5 İmar Durum Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu gayrimenkuller;

- ✓ Rapora konu parsellerin konumlu olduğu bölgede geçerli olan 28.09.2015 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.10.2017 tarihinde plan notlarına tadilat getirilmiş olup 5. İdare Mahkemesinin 2017/574 sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.
- ✓ 1094 ada 33, 34, 37, 38 sayılı parseller ve 5705 ada 35, 39, 324 sayılı parseller 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal 14. Alt Bölgesi Merkez Uygulama İmar Planında merkez alanında (konut - ticaret, hizmet, turizm, donatı vb) kalmakta iken; 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2013/818 e. , 2013/1859 sayılı ve 12.09.2013 günlü kararı ile iptal edilmiştir.
- ✓ 2657 ada 12 parsel 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planında; S3 Alt Bölge Uygulama İmar Planı alanında kalmakta iken 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 12.09.2013 tarih ve 2013/18e, 2013/1859 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

5. İdare Mahkemesinin 2017/574 sayılı kararı ile durdurulan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında konu parsellerin imar durumları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Ana Taşınmaz Vasfı	Plan Fonksiyonu
1094	33	Tarla	Ticaret Turizm Konut 1 - Yol
1094	34	Tarla	Ticaret Turizm Konut 1 - Yol
1094	37	Tarla	Ticaret Turizm Konut 1 - Yol
1094	38	Tarla	Ticaret Turizm Konut 1 - Yol
5705	35	Tarla	Ticaret Turizm Konut 1 - Park
5705	39	Çalılık	Ticaret Turizm Konut 1 - İbadet Alanı - Yol
5705	324	Tarla	Belediye Hizmet Alanı - Park
2657	12	Tarla	Ticaret Turizm Konut 1 - Park - Yol





5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

1094 Ada 33 - 34 - 37 - 38 Numaralı Parseller

Konu gayrimenkuller toplamda 23.180,00 m² yüzölçümlüdürler. 1094 ada 38 ve 34 parsel üzerinde mevcut durumda boş olan betonarme nizamda inşa edilen antrepo binası bulunmaktadır. 1094 ada 33 parsel mevcut durumda araç hurdalığı olarak kullanılmaktadır. Parseller topografik olarak az eğimli bir yapıya sahiptirler.

5705 Ada 39 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 5.118,00 m² yüzölçümlü Milangaz Caddesine cepheli konumda topografik olarak düz bir yapıya sahip olup mevcut durumda boş vaziyettedir. 1094 adada bulunan parsellere ulaşım bu parsel üzerinden sağlanmaktadır.

5705 Ada 35 - 324 Numaralı Parseller

Konu gayrimenkullerden 35 numaralı parsel 13.595,00 m² yüzölçümlü, 324 numaralı parsel 2.3333,00 m² yüzölçümlüdürler. Gayrimenkullerden 324 numaralı parsel D-100 Yan Yoluna cepheli konumda olup 35 numaralı parsel ile ulaşım bu parsel üzerinden sağlanmaktadır. 324 numaralı parsel az eğimli bir yapıya sahiptir ve üzerinde kurban satışı yapılan tek katlı kargir bir yapı bulunmaktadır. 35 numaralı parsel mevcut durumda boş vaziyette ve topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.

2657 Ada 12 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 1.427,00 m² yüzölçümlü D-100 Yan Yola cepheli konumda topografik olarak düz bir yapıya sahip olup mevcut durumda üzerinde kullanılmayan bir trafo binası ve muhtelif sayıda ağaç bulunmaktadır.

Taşınmazlara ait fotoğraflar rapor eklerinde sunulmuştur.

5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

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

Kartal Tapu Müdürlüğü yapılan incelemelere göre gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım - satım işlemlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Rapora konu parsellerin konumlu olduğu bölgede geçerli olan 28.09.2015 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.10.2017 tarihinde plan notlarına tadilat getirilmiş olup 5. İdare Mahkemesinin 2017/574 sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

1094 ada 33, 34, 37, 38 sayılı parseller ve 5705 ada 35, 39, 324 sayılı parseller 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal 14. Alt Bölgesi Merkez Uygulama İmar Planında merkez alanında (konut - ticaret, hizmet, turizm, donatı vb) kalmakta iken; 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2013/818 e. , 2013/1859 sayılı ve 12.09.2013 günlü kararı ile iptal edilmiştir.

2657 ada 12 parsel 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planında; S3 Alt Bölge Uygulama İmar Planı alanında kalmakta iken 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 12.09.2013 tarih ve 2013/18e, 2013/1859 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar planlarının iptal edilmesi, plan sürecindeki belirsizliğin devam etmesi ve parseller üzerinde yer alan yapılardan dolayı kullanım amaçlarını da kısıtlaması sebebi ile "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde, üzerindeki yapılar değerlendirme dışı tutularak arsa değer takdiri gerçekleştirildiği için müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.6.'ıncı 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, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Kiralık Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkuller ile benzer nitelikte kiralık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.



Emsal No	Aylık Kira Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Kira Fiyatı, ₺/ m ²	Ada/Parsel	Plan Fonksiyonu	KAKS	TAKS	Nizam	İlgilisi	Açıklama
1	22.000,00	2.225,36	9,89	10423/44	Ticaret	2,00	0,20 - 0,40	A	Reha Medin Yıldız 0553 833 12 62	E-5 Cepheli - Otel İnşaatı İçin Ruhsatı Alınmış - Mimari Projesi Onaylı
2	25.000,00	7.662,50	3,26	10704/162	Park	-	-	-	Remax Stil 0532 396 61 99	
3	12.000,00	5.000,00	2,40	12270/17	Orta Öğretim Tesis Alanı	-	-	-	Sahibi 0544 276 06 98	6712,00 m ² Alanlı Parselin 5.000,00 m ² 'lik Kısmı
4	3.000,00	441,00	6,80	1094/210	Plansız Alan	-	-	-	Taşdan Emlak 0532 137 63 83	Benzer İmar Koşulları
5	110.000,00	7.244,00	15,18	743/6	Plansız Alan	-	-	-	Fin Yapı Gayrimenkul 0505 024 98 69	Benzer İmar Koşulları - D-100 Karayolu Yakın Konumlu - Üzerindeki yapılarda kullanılabilir Durumda
6	10.000,00	1.700,00	5,88	-	Ticari	1,50	-	-	Yöney Gayrimenkul 0533 462 75 65	D-100 Karayolu Yakın Konumlu

6.4.2 Satılık Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, \$	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	Plan Fonksiyonu	KAKS	TAKS	Nizam	İlgilisi	Açıklama
1		5.000.000,00	1.000,00	5.000,00	956/11	Plansız Alan				Keklik Emlak 0532 266 96 10 Regav	Hisseli Parsel
2	18.250.000,00	74.290.275,00	11.812,58	6.289,08	1005/2-3	Plansız Alan				Gayrimenkul 0532 557 78 31	
3		22.500.000,00	2.225,36	10.110,72	10423/44	Ticaret	2,00	0,20 - 0,40	A	Reha Medin Yıldız 0553 833 12 62	E-5 Cepheli - Otel İnşaatı İçin Ruhsatı Alınmış - Mimari Projesi Onaylı
4		3.400.000,00	850,00	4.000,00	2186/8	Konut Alanı	1,75	0,20 - 0,40	A	YHS Gayrimenkul 0505 623 66 77	Hisseli Parsel
5		2.200.000,00	252,86	8.700,47	10825/3	Konut Alanı	1,75	0,20 - 0,40	A	Century 21 Sahra 0533 382 63 61	Arsa + Bina

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bölgede yapılan pazar araştırması neticesinde rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte olan ve halihazırda satılık durumda olan gayrimenkuller araştırılmıştır. Rapora konu gayrimenkullerin konum, büyüklük, cephe, fiziksel özellikleri gibi nitelikleri ile emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek m² birim değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçümü	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	Aylık Kira Değeri, ₺	Yıllık Kira Değeri, ₺
1094	33	3.999,00	4,00	15.996,00	191.952,00
1094	34	7.411,00	4,00	29.644,00	355.728,00
1094	37	6.185,00	4,00	24.740,00	296.880,00
1094	38	5.585,00	4,00	22.340,00	268.080,00
5705	35	13.595,00	4,00	54.380,00	652.560,00
5705	39	5.118,00	4,50	23.031,00	276.372,00
5705	324	2.333,00	5,00	11.665,00	139.980,00
2657	12	1.427,00	5,00	7.135,00	85.620,00
TOPLAM		45.653,00		188.931,00	2.267.172,00

6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı" na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Amorti süresi beklentilerinin ortalama 35 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%3 olabileceği kabul edilmiştir.

Yıllık Net Gelir = Kapitalizasyon Oranı x Gayrimenkulün Değeri

Yapılan emsal araştırması doğrultusunda, gayrimenkullerin konum, cephe, büyüklük, imar durumları vb. niteliklerine göre m² birim değerleri, toplam değerleri ve kapitalizasyon oranlarına göre yıllık ve aylık gelirleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Yüzölçümü	m ² Birim Değeri, ₺/m ²	Değer, ₺	Yıllık Kira Geliri, ₺	Aylık Kira Geliri, ₺
1094	33	3.999,00	2.050,00	8.197.950,00	234.227,14	19.519
1094	34	7.411,00	1.950,00	14.451.450,00	412.898,57	34.408
1094	37	6.185,00	2.050,00	12.679.250,00	362.264,29	30.189
1094	38	5.585,00	2.050,00	11.449.250,00	327.121,43	27.260
5705	35	13.595,00	2.050,00	27.869.750,00	796.278,57	66.357
5705	39	5.118,00	2.050,00	10.491.900,00	299.768,57	24.981
5705	324	2.333,00	2.050,00	4.782.650,00	136.647,14	11.387
2657	12	1.427,00	2.100,00	2.996.700,00	85.620,00	7.135
TOPLAM		45.653,00			2.654.825,71	221.235

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/kiralık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Gelir Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; pazar yaklaşımı ile taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde yıllık gelire ulaşmak için gayrimenkullerin Pazar değeri mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı" ile çarpılır.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkulün piyasa kira değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Aylık Toplam Kira Geliri
Pazar Yaklaşımı	188.931,00 ₺
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	221.235,00 ₺

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

Konu gayrimenkullerden bir kısmı tarla niteliğinde olup mevcut durumda üzerlerinde bulunan yapıların ruhsatı bulunmamaktadır.

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*, başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa 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 Kartal Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33, 34, 37, 38 parsel, 5705 ada 35, 39, 324 parsel ve Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel numaralı taşınmazların güncel kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu bağımsız bölüm için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
KDV Hariç Toplam Aylık Kira Geliri	188.931,00	45.681,85
KDV Dahil Toplam Aylık Kira Geliri	222.938,58	53.904,58



Hakki 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

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
3. Gayrimenkullere ait tapu belgeleri
4. Gayrimenkullere ait takbis belgeleri
5. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri