



2016



İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ  
Tuzla / İSTANBUL

2016/0003

12.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 12.01.2016 tarihinde, 2016/0003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.



## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	08.01.2016
RAPOR TARİHİ	12.01.2016
RAPOR NO	2016/0003
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Aydıntepe Mahallesi,101 ada 1, 2 ve 3 ve 103 ada 2 nolu parseller ile İçmeler Mahallesi 4554 nolu parsel Tuzla /İSTANBUL
KOORDİNATLARI	Aydıntepe: 40.862289, 29.302479
	İçmeler: 40.843454, 29.305021
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre 101 ada 1, 2, 3 ve 103 ada 2 nolu parseller Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde 4554 nolu parsel ise T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir. Raporumuz 4.2 bölümünde detaylı bir şekilde yer almaktadır.
İMAR DURUMU	Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen bilgilere göre parseller 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Aydıntepe Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı Paftasında kaldığı öğrenilmiştir. (Lejant ve yapılaşmalar hakkında bilgi raporun 4.3. bölümünde verilmiştir.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ	<b>25.196.240,50-TL</b> (Yirmibeşmilyonyüzdoksanaltıbinikiyüzkırk Türk Lirası Elli Kuruş)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No: 401437)	 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>10</b>
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	10
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	10
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	12
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	12
2.3.2.	Varsayımlar	13
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	13
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	14
2.3.6.	Şerefiye	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	14
2.3.8.	Rapor Tarihi	14
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>15</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19

3.3.1.	İstanbul İli (*)	19
3.3.2.	Tuzla İlçesi	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>23</b>
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	25
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi	25
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	27
Genel hükümler :		32
PLAN NOTLARI		35
4.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	37
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	37
4.4.2	Belediye İncelemesi	37
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	37
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	37
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	37
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	37
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	37
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	38
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	38
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	39
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b>	<b>40</b>
5.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	43
5.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı	43
5.2.1	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	45
5.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	45
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ</b>	<b>46</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 12.01.2016 tarihinde, 2016/0003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, 101 ada 1, 2, 3 ve 103 ada 2 parseller ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki protokole istinaden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İçmeler Mahallesi, 4554 nolu parselin güncel piyasa rayiç bedellerinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candegir Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarında yardımcı olmuşlardır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 08.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 12.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan arsaların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Parsellerden Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, 101 ada 1, 2 ve 3 parseller ve 103 ada 2 parsel Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olup Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde konumlu 4554 nolu parsel T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen protokol şartlarının ve protokole ek olarak alınan Şirket Yönetim Kurulu Kararı'nın dikkate alınması talep edilmiştir.



## 1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

### DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**ÜNVANI** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**ADRESİ** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4  
Ataşehir / İSTANBUL

**İLETİŞİM** : 0 216 579 15 15 (Tel)  
0 216 456 48 75 (Faks)  
[info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr) (e-posta)

**KURULUŞ TARİHİ** : 1953 Yılında kurulmuştur.

**FAALİYET KONUSU** : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**HALKA ARZ TARİHİ** : 02.12.2010

**GYO TESCİL TARİHİ** : 22.07.2002

**SERMAYESİ** : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)  
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)

**PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66



## **BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **2.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### 2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleri ise bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

##### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlendirme yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem



Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

### **2.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

### **2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlendirilmede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

#### 2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

#### 2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

### 3.1. Türkiye Demografik Veriler (\*)

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

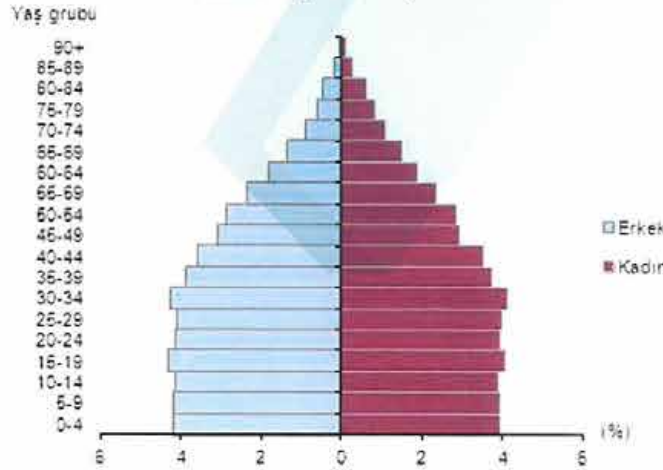
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile Ankara, %5,3 ile İzmir, %3,6 ile Bursa ve %2,9 ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.

Nüfus piramidi, 2014



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862



430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

### 3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (\*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

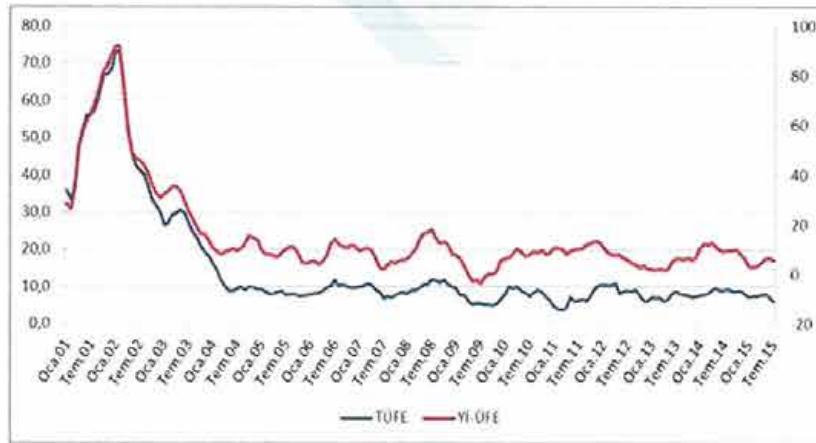
7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelere Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri artırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığındaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

## İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers



### 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.3.1. İstanbul İli (\*)

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat

çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (754.623), en az nüfusa sahip ilçesi Adalar (16.052) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus	İlçe	Toplam Nüfus
Bağcılar	754.623	Maltepe	476.806	Sancaktepe	329.788	Büyükdöğmece	223.324
Küçükçekmece	748.398	Esenler	458.857	Sultanbeyli	315.022	Tuzla	221.621
Esenyurt	686.968	Kartal	450.498	Güngören	303.371	Bakırköy	221.594
Ümraniye	674.131	Kağıthane	432.231	Zeytinburnu	287.223	Çekirgeköy	220.656
Pendik	663.569	Fatih	418.266	Şişli	272.381	Beşiktaş	188.793
Bahçeşevler	599.027	Avda	417.852	Bayrampaşa	269.809	Sarıyer	161.165
Üsküdar	534.971	Ataşehir	408.986	Beylikdüzü	262.473	Çatalca	67.843
Sultangazi	513.022	Eyüp	367.824	Beykoz	248.071	Şile	32.823
Gaziosmanpaşa	498.121	Başakşehir	342.422	Beyoğlu	241.521	Adalar	16.052
Kadıköy	482.571	Sarıyer	337.681	Arnavutköy	225.671		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti.

(\* ) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

### 3.3.2. Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Türkiye'nin en büyük tersanesi ve Türkiye'nin tek Formula 1 Pisti Tuzla'dadır.



1400 Yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır. Merkezde İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Koç Özel Lisesi ve Sabancı Koleji'de Tuzla'da yer almaktadır.

#### Coğrafi konum

Tuzla, İstanbul'un en güneyinde yer alır. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik İlçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Gebze İlçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km. kıyı şeridine sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25 - 30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle engebelidir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250 - 300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m. ile Akfırat'tadır.



## İklim

Marmara İklimi'nin özelliklerinin görüldüğü Tuzla'da yazlar oldukça sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Ortalama sıcaklık 14,2 °C'dir. Bu ortalama sıcaklığın çevre ilçelere göre düşük olmasının nedeni kışları soğuk olmasıdır. Yaz aylarında sıcaklığın 45.7 °C'ye yükseldiği, kışın ise - 15 °C'ye indiği görülmüştür. Yağışlar yazın yağmur şeklindedir. Kışın genellikle kar yağışı görülür. Yazları sıcaklık çoğunlukla 34-39 derece arasındadır. Sıcak günlerde bu sıcaklık 42-45 dereceye kadar çıkabilir. Kışın ise çoğunlukla sıcaklık - 4 ile 0 arasındadır. Çok soğuk günlerde sıcaklık sıfırın altında -10 ile -15 dereceye kadar düşebilir.

Yazın Akdeniz iklimi, Kışın Karasal iklim görülür Kar her yağdığında beyaz bir örtü oluşturur. Zaman zaman kar 40–70 cm'yi bulur. Tuzla'da Yaz mevsimi 4 ay yaşanır. Yazın Akdeniz İklimi özellikleri nedeniyle Yazlık Dinlenme yeri olarak tercih edilir.

*Not: İlçe ve bölge hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.*

#### 4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 101 ada 1, 2 ve 3 parseller ve 103 ada 2 parsel ile İçmeler (Aydınli) Mahallesi, 4554 numaralı parseldir.

101 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller, ile 103 ada 2 nolu parsel Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi sınırları içerisinde Alaaddin Sokak üzerinde yer almaktadırlar. Parsellerin bulunduğu Aydıntepe Mahallesi; daha çok konut nitelikli yapıların bulunduğu bir bölgedir. Nitelikli konut yapılaşmalarıyla orta-üst gelir grubuna hitap eden ve gelişmekte olan bir yerleşim bölgesidir. Taşınmazların yakın çevresinde Evora İstanbul Projesi, Aydıntepe Mezarlığı ve İski Su Dağıtım İstasyonu bulunmaktadır.





4554 Parsel, Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Rapora konu parsel, D-100 Yanyol ile Piri Reis Caddesi arasında yer almaktadır. Parselin güneybatısından Piri Reis Caddesi, kuzeydoğusundan D-100 Karayolu Yanyolu'na cephesi vardır. Parselin bulunduğu İçmeler Mahallesi; ticari alanlara sahip olmakla birlikte, genelde konut nitelikli yapıların bulunduğu bir bölgedir. Daha çok orta gelir grubuna hitap eden ve gelişmekte olan eski bir yerleşim bölgesidir. Taşınmazın yakın çevresinde, Tuzla Belediyesi Spor Kulübü, Ssang Yong Şahsuvaroğlu Tuzla, İçmeler Merkez Cami, Paşabahçe Şişe Cam Fabrikası, Tuzla Belediyesi, Tuzla Kaymakamlığı, konut amaçlı yapılar ve yeni yapılan İçmeler Tren İstasyonu yer almaktadır.

Taşınmaz, Tuzla Belediyesi Spor Kulübü'ne yaklaşık 385 m., Tuzla Kaymakamlığı'na 590 m., Tuzla Belediyesi'ne 700 m., İçmeler Kavşağı'na 830 m. mesafededir.



## 4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parsellerin tapu kayıtları TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemelere göre düzenlenmiştir. Tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

**SAHİBİ – HİSSESİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Tuzla  
**MAHALLESİ** : Aydınlı

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE NO
1	101	1	7,36	ARSA	227	22330	11.11.2010	12622
2	101	2	36,28	ARSA	227	22331	11.11.2010	12622
3	101	3	546,76	ARSA	227	22332	11.11.2010	12622
4	103	2	697,43	ARSA	227	22338	11.11.2010	26622

**SAHİBİ – HİSSESİ** : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) - Tam  
**MAHALLESİ** : İçmeler

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE NO
1	-	4554	10.998	Çalılık	235	23140	24.06.2013	9649

### 4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden alınan ve raporumuz ekinde sunulan TAKBİS belgelerine göre rapor konusu 101 ada 1, 2, 3 ve 103 ada 2 nolu parseller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

4554 Nolu parsel üzerinde ise aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Tuzla Kadastro Mahkemesinin 12/11/2004 tarih ve 2003/1 esas ve 2004/2 karar sayılı kesinleşmiş mah. İlamına ekli krokideki orman tehdit sınırı hatalıdır.(19.11.2007-10182)
- Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) lehine; Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. Maddesine göre şerh. (19.06.1984-1696)
- Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) lehine; Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. Maddesine göre şerh. (19.06.1984-1697)

- Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) lehine; Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. Maddesine göre şerh. (13.06.1985-2461)
  - Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) lehine; Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. Maddesine göre şerh. (06.04.1989-1290)
  - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. Maddesine göre şerh. (23.09.1991-7255)
  - 3.635 m<sup>2</sup>'lik kısmı orman sahasında kalmaktadır. (30.10.1995-4281)
- Not: Bu parsel, orman sınırına göre ifraz edilmiştir. Bu şerh parselin ifrazından önce konulmuştur.

### **Serhler Bölümü:**

- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı kanunun 31/B Maddesine göre şerh. (26.02.1992-1706)

“2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum kamulaştırma yapmadan önce bazı işlemler yapar. Bu işlemlerden biri de kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi ve kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirilmesidir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescil isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.”

Parsel üzerinde yer 2942 Sayılı Kanunun 7. Madde şerhleri tarihleri itibariyle hükümlerini kaybetmişlerdir.

Parsel üzerinde yer alan 2942 Sayılı Kanunun 31/B Maddesi şerhi ise kamulaştırmanın kesinleştiğini ifade etmektedir. Ancak bu şerh Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine konmuştur. 15 Aralık 2004 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5273 Sayılı "*Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Kaldırılması Hakkında Kanun*" ile Arsa Ofisi feshedilerek hakları, yükümlülükleri ve her türlü taşınmazları T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir. Rapor konusu 4554 nolu parsel T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir. Dolayısı ile söz konusu kamulaştırma şerhinin gereği yapılmış olup parsel için olumsuz bir durum ifade etmemektedir.

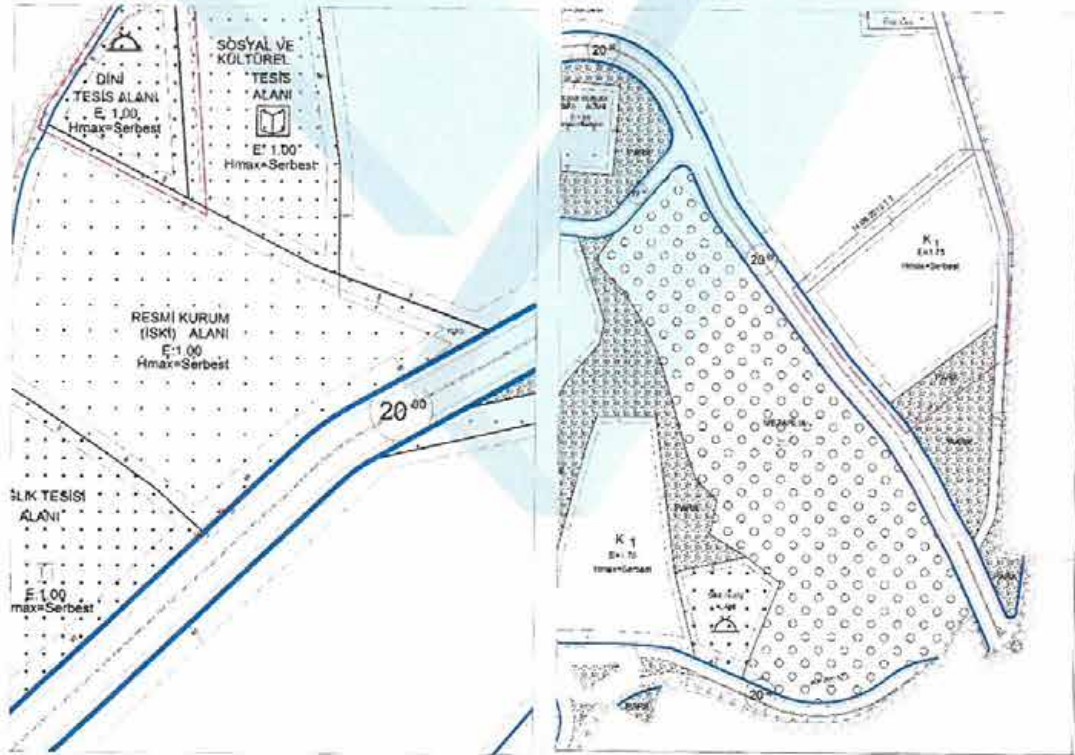
Rapor konusu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı kannotindeyiz.



### 4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Tuzla Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden elde edilen bilgiye göre rapor konusu 101 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller ile 103 ada 2 nolu parsel; 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aydıntepe Mevkii Gecekondu Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Buna göre 101 ada 1 parsel "Sağlık Tesisi Alanı", 101 ada 2 ve 3 parseller "Resmi Kurum Alanı", 103 ada 2 parsel ise "Mezarlık Alanı" içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma şartlarının ise; Sağlık Tesisi Alanı'nda Hmaks: serbest, KAKS: 1.00, Resmi Kurum Alanı'nda Hmax:serbest, KAKS: 1.00 şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm	Plan Fonksiyonu	Emsal	Hmaks.
1	101	1	7,36	Sağlık Tesisi Alanı	1,00	Serbest
2	101	2	36,28	Resmi Kurum Alanı	1,00	Serbest
3	101	3	546,76	Resmi Kurum Alanı	1,00	Serbest
4	103	2	697,43	Mezarlık Alanı	----	----



## AYDINTEPE MEVKİİ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI (31.05.2010 T.T.)

### A) GENEL HÜKÜMLER

- 1) Deprem Yönetmeliği Esaslarına uyulacaktır.
- 2) Otopark Yönetmeliği Hükümleri uygulanır.
- 3) Uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 4) Kamu Tesis Alanlarında (Yönetim, Eğitim, Sağlık vb. Tesis Alanları) Uygulama Tuzla Belediyesi'nce onaylanacak mimari avan projesine göre yapılacaktır.
- 5) Okul, Hastane, Katotoparkı gibi kamu yapıları ve tüm yapılarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüdler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
- 6) Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürsüzler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 7) Parsel bazında jeolojik-jeoteknik ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.
- 8) Planlama alanı genelinde yapılaşma değerleri net parsel alanları üzerinden hesaplanacaktır.
- 9) Planda park, yeşil alan, otopark vb. alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.
- 10) Plan bütününde tabii zeminin her noktasında 0.50m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 11) Yapı adalarındaki bina bodrum katlarında yol tarafındaki çekme mesafeleri korumak koşulu ile kapalı otopark yapılabilir.
- 12) Zemin suyu yüksek yerlerde su basman kotu +1.50 metre kadar yükselebilir.
- 13) Ön bahçe mesafesi; 25m'lik yollara bakan yapı adalarında 10m, diğer yollarda ise 5m'dir.
- 14) Planlama alanı içerisinde öngörülen kentsel hizmet alanı, belediye hizmet alanı, okul ve konut alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi içerisinde çözümlenecektir.
- 15) Planda yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

### B) ÖZEL HÜKÜMLER

#### B.1) Konut Alanları

- 16) Konut alanlarında yapılar ayrıık, ikiz, blok, sıra ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılacağı gibi adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tefsiiye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir.
- 17) Planlama alanı bütününde K1 rumuzlu konut alanı yapılanma şartları Emsal:1.75 olup Hmax: SERBEST'tir.

18) Konut alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Yapı boyutları, çekme mesafeleri ve su basman kotları belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır. Yapı boyutları serbesttir.

19) Aynı mülkiyette kalmak şartı ile konut alanı genelinde inşaat alanı sabit kalmak koşulu ile komşu adalar arasında inşaat alanı ve konut adedi transferi yapılabilir.

20) Konut alanlarında emsal hesabına dahil olmak üzere, teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Bu alanlar çatı bahçesi, kat bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan v.b. olarak kullanılabilir.

21) Konut adalarında, belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere ve toplam inşaat alanının %5'ünü aşmamak şartıyla;

Bağımsız bölüm olarak çarşı, dükkan, kafeterya büfe, alışveriş merkezleri v.b. ticaret fonksiyonları, ile büro, sosyal ve kültürel tesis, kreş, poliklinik, lokal, spor tesisi, v.b. hizmet birimleri belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir.

22) Açık çıkmalar emsale dahil değildir.

23) Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları aranmaksızın 25m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir.

24) Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

25) İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye ve binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez

#### B.2 Donatı Alanları

26) Donatı Alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

27) İşitme Engelliler Okulu; İlköğretim Tesis Alanları, Ortaöğretim Tesis Alanları, Meslek Lisesi Alanları, Dini Tesis Alanlarında yapılanma şartları belediyesince onaylanacak olan avan projeye göre belirlenecektir.

28) Resmi Kurum (BHA) Alanlarında yapılanma şartları Emsal=1.50 -1.75 Hmax:Serbesttir.

#### 14.08.2012 T.T.

29) Sağlık Tesisi Alanı yapılanma şartları Emsal=1.00 Hmax:Serbest, ~~Özel Spor Alanı yapılanma şartları Emsal=1.00 Hmax:Serbest, Özel Kreş Alanı yapılanma şartları Emsal=1.00 Hmax:Serbest, Dini Tesis Alanı Yapılanma şartı E.1.00 Hmax:Serbest dir. Resmi Kurum (İSKİ) Alanları yapılanma şartları Emsal=1.00 Hmax:Serbest, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı yapılanma şartları Emsal=1.00 Hmax:Serbest dir. , Özel İlköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanı yapılanma şartı E:2.00 Hmax:Serbest dir.~~

30)Bu planda yer alan park ve dinlenme alanları, bölgenin yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Aktif yeşil alanlar içerisinde çocuk oyun alanları, basketbol,voleybol, tenis, vb. açık spor sahaları ayrılacaktır.

31) Planda yeşil alan olarak ayrılan alanlarda mimari avan proje doğrultusunda toplam alanın %5'ini ve max H:6.50'yi geçmeyecek şekilde lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis tesisi, trafo binası, su deposu, igdaş vana odaları, muhtarlık, sabit olmayan büfe vb. kamu tesisleri yer alabilirler.

32) Plandaki yeşil alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

33) Park ve yeşil alanlarda yer altı ve yer üstü trafoları yapılabilir



34) Planlama alanı içinde park ve bahçeler ulaşım daire başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla meydan ve yeşil alan gibi kamuya açık alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otopark alanı düzenlenebilir.

### **B.3. Ticaret Alanları**

35) Bu bölgede ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi, sosyo-kültürel tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

36) Ticaret Alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.

37) Bina cepheleri, bina derinliği, blok boyutları ve binalar arası mesafeler mimari avan projede belirlenecektir.

38) Ticaret alanlarında Emsal =2.00 ve Hmax:Serbest'dir.

39) Ticaret Alanlarında bodrum katlarda yapılacak dükkanlara ait depolar kendi alanlarını geçmemek şartıyla emsale dahil değildir.

### **14.08.2012 T.T.**

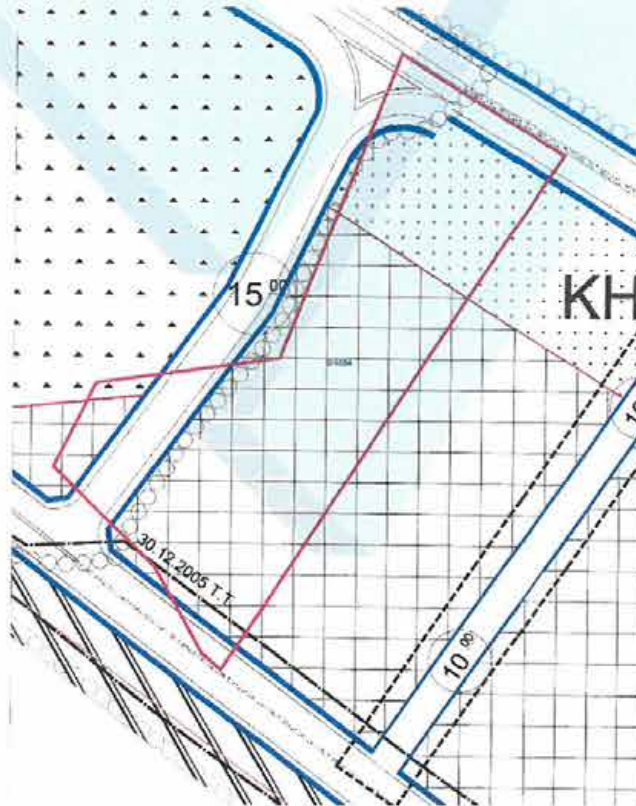
40) Eğitim Tesisi alanlarında yapılanma şartları ilçe belediyesince onaylanacak olan avan projeye göre belirlenecektir. Bu alanlar kreş, anaokulu, ilköğretim ve ortaöğretim tesisleri alanı olarak kullanılabilir.

41) Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04/02/2009 onay tarihli jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.

### 4554 Parselin İmar Durum Bilgisi:

Tuzla Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden elde edilen bilgiye göre rapor konusu 4554 parsel ise 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı Paftasında "**Kentsel Hizmet Alanı, Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı, Orman Alanı**" olarak ayrılmıştır. Yapılaşma şartlarının ise; **Hmaks: 15.50 m. (5 Kat) KAKS: 1.50** şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Parselin imar planındaki konumuna göre sahip olduğu imar fonksiyonları ve fonksiyon alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel Alanı	İmar Fonksiyonu	Fonksiyon Alanı
10.998,00 m <sup>2</sup>	Kentsel Hizmet Alanı	2.319 m <sup>2</sup>
	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı	7.145 m <sup>2</sup>
	Orman Alanı	122 m <sup>2</sup>
	Yol	1.412 m <sup>2</sup>





**TUZLA E-5 KARAYOLU İLE DEMİRYOLU ARASI SANAYİ ŞERİDİ DÖNÜŞÜM  
PLANI (İÇMELER KÖPRÜSÜ İLE TUZLA DERESİ ARASI)  
(03.01.2003 T.T.)**

**Genel hükümler :**

1. Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ve plan notları ile bir bütündür.
2. Avan proje uygulamaları sırasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.
3. Toplam inşaat alanı 10.000 m<sup>2</sup>'yi aşan ticaret ve hizmet alanları, sosyal ve kültürel tesisler ile yönetim ve idari tesislerin; 1/1000 ölçekli planlar onandıktan sonra hazırlanacak olan kentsel tasarım ve açık alan düzenlemesinin de yer aldığı avan projeleri Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onandıktan sonra yürürlüğe girecektir.
4. Okul, hastane, kat otoparkı gibi kamu yapıları ve tüm yapılarda ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
5. Deprem yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Tuzla E-5 karayolu ile demiryolu arası sanayi dönüşüm planına göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; İmar Kanununun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümenince onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
8. Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından hazırlanan nazım imar planının onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanununun 18. Maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik alt yapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.
9. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
10. Planda belirtilen çevreyolu istimlak alanı içinde kalan boş alanlar T.C. Karayolları tarafından yeşillendirme gayesiyle kamulaştırıldığından adı geçen kamu kuruluşunca bu saha dahilinde yapı yapılmaksızın ağaçlandırma yapılacaktır.



11. Max.H : 12:50 m ve daha yüksek yapılaşmalarda en az bir bodrum kat yapımı zorunludur.
12. 18. madde uygulanacak özel proje alanında ve diğer 18. madde sınırı tanımlanmış alanlarda, alanın tamamını içeren tek bir 18. madde uygulama etabı yapılacaktır.
13. Planda Verilen Emsal Değerleri Net Parsel Üzerinden Hesaplanacaktır. Ancak Daha Önce Uygulama Görmüş Veya Rızaen Terk Yapılmış Parsellerde Bu Plana Göre İlave Terkler Çıkması Ve Toplam Terk Miktarının %40 Aşması Halinde Terklerin Rızaen Yapılması Kaydıyla Emsal Hesabı Parselin Kadastral Alanının %60'ı Üzerinden Yapılır. Bu Hüküm Bu Plana Göre Terk Miktarı %40'ı Aşan Parsellerde De Terklerin Rızaen Yapılması Koşuluyla Uygulanır.  
**(21.07.2014 T.T.)**

#### **Ticaret ve Hizmet Alanları :**

1. Ticaret ve Hizmet alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek kaydı ile özel sağlık ve eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.
2. Bina ortak kullanım alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark) bodrum katlar emsal değerine dahildir.
3. Ticaret ve hizmet alanlarında gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için parsel sınırına 5 metreden daha fazla yaklaşmamak şartı ile yer altı otoparkları ve emsal değerine dahil olmadan 2 bodrum katı otopark alanı olarak ayrılabilir.
4. Her 30 m2 inşaat alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacaktır.
5. Ticaret ve hizmet ağırlıklı gelişim alanlarında, imar uygulamaları, ifraz, tevhit ile oluşturulan yeni parseller için parsel büyüklüğüne göre belirlenen yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.
6. E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir.
7. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
8. Parsel bazında jeolojik etüt raporu yapılamadan uygulama yapılamaz.

#### **H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları :**

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb), toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslar arası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb) ile kirleticiler

olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilişim, enformasyon, vb), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.

2. H- hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir :

- Min. parsel büyüklüğü : 5000 m2'dir.
- 5000-10.000 m2 arası parsellerde; KAKS: 1.50 Max H = 15.50 m'dir.
- 10.000 m2'den daha büyük parsellerde Kaks:1.75 Max H: 18:50 m'dir.
- Her bir yapı için max. oturma alanı 8000 m2'yi geçemez.

#### **T-Ticaret Ağırlıklı Gelişim Alanları :**

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında, perakende ticaret ağırlıklı olmak üzere büro hizmetleri, lokanta, kafeterya, teknik bürolar ticari ve mali kurumlar, avukatlık hizmetleri, yazıhaneler, bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri ile bakım ve servis hizmetleri vb. yer alabilir.

2. T ticaret ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir.

- Bu alanlarda KAKS: 1.50 ve MAX H: 15.50 m'dir.
- 1000 m2'yi aşan ticaret alanlarında KAKS:1.75 ve MAX H: 18:50 m'dir.
- 18. madde uygulaması yapılacak özel proje alanı olarak belirlenen bölgede (Ö) KAKS: 2.00 ve TAKS:0.50'dir.

Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### **Donatı Alanları :**

1. Belediye hizmet alanı olarak ayrılan alanda belediye hizmetleriyle ilgili tesislerin yanı sıra teknik ve sosyal tesisler, kültürel tesisler, sinema, tiyatro, çok amaçlı salonlar ile ticaret ve hizmete yönelik üniteler yer alabilir. Bu alanda KAKS:1.75 ve MAX H:18:50'dir.

2. Yönetim merkezleri, ticaret, meslek lisesi, kültür merkezi, sağlık tesisleri, dini tesisler, PTT alanı, kamu hizmet alanları, açık spor alanları vb. alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Ticaret ağırlıklı gelişim alanındaki minimum parsel büyüklüğü," İstanbul İmar Yönetmeliğine" göre belirlenecektir.

## 7308 ADA 1 VE 2 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (14.03.2010 T.T.) PLAN NOTLARI

- 1-Tasdik hududu tuzla ilçesi istasyon mahallesi 7308 ada 1 ve 2 parseller ile sınırlıdır.
- 2-Hizmet ağırlıklı gelişim alanında kaks:1.75, maxh:18.50m'dir.
- 3- Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
- 4- İlgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 5-Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 6- Ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- 7-Belirtilmeyen hususlarda 30.12.2005 t.t. 1/1000 ölçekli tuzla e-5 karayolu ile demiryolu arası sanayi dönüşüm uygulama imar planı notları geçerlidir.

## 20 PAFTA 6291-6292 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (14.10.2011 T.T.)

### PLAN NOTLARI

- 1- Tasdik hududu tuzla ilçesi merkez mahallesi 20 pafta 6291-6292 parseller sınırlıdır.
- 2-Tasdik hududu içinde kalan tuzla ilçesi merkez mahallesi pafta 6291-6292 parsel sayılı yerler kısmen yol, park ve dinlenme alanı ve sağlık tesisleri alanı, kısmen de h- hizmet ağırlıklı gelişim alanıdır.

### **3- H- HİZMET AĞIRLIKLIL GELİŞİM ALANINDA,**

Bu yerdeki ticaret ve hizmet alanlarında, yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar, (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb), toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslar arası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb) ile kirlenici olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilişim, enformasyon, vb), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.

### **H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanlarındaki Yapılanma Şartları Ve Parsel Büyüklükleri Şu Şekildedir :**

- Min. parsel büyüklüğü : 5000 m2'dir.
- 5000-10.000 m2 arası parsellerde, kaks: 1.50 max h = 15.50 m'dir.
- 10.000 m2'den daha büyük parsellerde, kaks:1.75 max h: 18:50 m'dir.
- Her bir yapı için max. oturma alanı 8000 m2'yi geçemez.

- 4-Deprem yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
- 5-Kamu eline geçmesi gereken alanlar terkin edilmeden uygulama yapılamaz.
- 6-İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7-Belirtilmeyen hususlarda meri bölgesel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı şartları ve istanbul il imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



8-Milli eğitim bakanlığı ile yapılan protokol gereği 30 derslikli meslek lisesi ve öğretmen evi inşaatı çevre tanzimi ve bahçe duvarları dahil bitirilerek kullanıma hazır hale kamuya teslim edilmeden 6291-6292 parsellerde yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

**16 PAFTA 4079-4080-4076-1041 PARSELLER UIP DEĞİŞİKLİĞİ (17.01.2012 T.T.)  
PLAN NOTLARI**

1-Aydınlı 16 pafta 4079 ve 4080 parselin tamamı ile 4076 ve 1041 parsellerin bir kısmına ilişkin plan değişikliği teklifidir. orman+sağlık tesis alanı, bir kısmı yoldur.

2- İlgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3-Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

4-Ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

6-Belirtilmeyen hususlarda 03.01.2003-30.12.2005 t.t. 1/1000 ölçekli tuzla e-5 karayolu ile demiryolu arası sanayi şeridi dönüşüm planı notları geçerlidir.

**TUZLA E-5 KARAYOLU İLE DEMİRYOLU ARASI SANAYİ ŞERİDİ DÖNÜŞÜM  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (17.12.2012 T.T.)**

Belirtilmeyen hususlarda 03.01.2003 T.T. 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Plan notları geçerlidir.

#### **4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Fakat daha önce taşınmazlar 11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no ile 4479 nolu parselin yola ve yeşil alana terkinden sonra ifraz sonucu oluşmuştur.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### **4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilememiştir.

#### **4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler**

Rapor konusu taşınmaz üzerinde yapı denetimine tabi herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilmemiştir.

#### **4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Rapor konusu parsellerden 101 ada 1 nolu parsel Sağlık Tesisi Alanı, 101 ada 2 ve 3 nolu parseller Resmi Kurum Alanı ve 103 ada, 2 nolu parsel ise Mezarlık alanı fonksiyonlarında olmaları sebebi ile ilgili kurum ve kuruluş tarafından kamulaştırılmasının en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz. Rapor konusu 4554 nolu parselin üzerinde ise yapılan protokole istinaden ticari bir projenin geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

#### **4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

#### **4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları**

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları "Arsa" olarak portföyüne alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapor konusu 101 ada 1 nolu parsel, 7,36 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, üçgen şeklinde, İski Su Dağıtım Tesisi'nin Alaaddin Sokak cephesinde konumlu, engebeli ve toprak kaplıdır. Yol cephesinde parselin sınırlarını belirleyen beton duvar bulunmaktadır.
- 101 ada 2 nolu parsel, 36,28 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, üçgen şeklinde, Dağıtım Tesisi'nin Alaaddin Sokak cephesinde konumlu, engebeli ve toprak kaplıdır. Yol cephesinde parselin sınırlarını belirleyen beton duvar bulunmaktadır.
- 101 ada 3 nolu parsel, 546,76 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, düzgün olmayan bir geometrik şekilde, İski Su Dağıtım Tesisi ile Evora C parsel arasında konumlu, engebeli ve toprak kaplıdır. Yol cephesinde parselin sınırlarını belirleyen beton duvar bulunmaktadır.
- 103 ada 2 nolu parsel, 697,43 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, yaklaşık 450 m. uzunlukta ve 1,5 m eninde, Aydıntepe Mezarlığı'nın Alaaddin sokak cephesinde konumlu ve beton duvara bitişiktir.
- Yukarıda bahsettiğimiz rapora konu 101 ada 1, 2 ve 3 parseller ve 103 ada 2 nolu parseller biçimsiz geometrik şekillere sahip olup, Kamulaştırılacak (KOP) parselleridir.
- 4554 nolu parsel, 10.998,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Piri Reis Caddesi ve D-100 Karayolu Yanyolu arasında konumlu, düzgün sayılabilecek geometrik şekle sahip ve yaklaşık 80 m. Piri Reis Caddesi'ne ve 70 m. D-100 Karayolu Yanyolu'na cephelidir.
- Parsel derinliği yaklaşık 190 m.'dir. Parsel kuzeyden güneye alçalan bir eğime sahip, üzerinde doğal bitki örtüsü, düz toprak alan ve taşınabilir prefabrik tarzda yapı, ayrıca sınırlarını belirleyen tel örgüler ve metal plakalar bulunmaktadır. Çevrede altyapı tamamlanmıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

#### 4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

##### Olumlu Özellikler

- Parsellerin gelişmekte olan ve alt yapısı tamamlanmış bir bölgede konumlu olması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- 4554 nolu parselin reklam kabiliyeti ve görülebilirliğinin yüksek olması.

##### Olumsuz Özellikler

- 101 ada 1, 2 ve 3 parseller ve 103 ada 2 parselin alan ve şekil dolayısıyla, diğer parsellerden bağımsız olarak proje geliştirilememesi,
- 101 ada 1, 2 ve 3 parseller ve 103 ada 2 Resmi kurum, sağlık tesisi ve mezarlık fonksiyonlu ve kamulaştırılacak olmaları,
- 4554 nolu parselin bir kısmının orman ve bir kısmının yol alanında kalması.



## **BÖLÜM 5**

## **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

UDS'nın 2.7. maddesine göre; Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşımda ortada benzer ve uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine UDS'nin 5.10. maddesine göre; Hepsi olmasa da birçok ülkede değerlendirme süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe değerlendirme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler ışığında UDS'nın 5.10. maddesi rapor konusu taşınmazlardan 101 ada 1, 2, 3 ve 103 ada 2 parselin kısıtlı imar durumuna ve üzerinde proje geliştirmeye uygun bir büyüklüğe sahip olmaması zorlayıcı sebep kabul edilerek Pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin kullanılmayacağı kanaatindeyiz. Bu sebeple değerlemede sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ancak 4554 nolu parselin uygulama imar planında büyük bir kısmının "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı" olması sebebi ile hem emsal karşılaştırma hemde gelir indirgeme yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

Arsa değerinin belirlenmesinde rapora konu parsellere birebir emsal bulunamamıştır. Raporumuz konusu parsellerin sağlık tesisi, eğitim ve mezarlık alanı gibi imar fonksiyonuna sahip olması kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Ayrıca özel mülkiyetteki KOP parselleri fonksiyonuna uygun olarak kullanılmak istenildiğinde kamulaştırmaya konu parsellerdir. Kamulaştırma bedelleri de ilgili idarece piyasa rayiç değerlerine uygun olarak takdir edilmektedir. Bu değer takdir olunurken bölgede yer alan farklı imar fonksiyonlarına sahip parsellerden faydalanılmaktadır.

Bu sebeple elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır. Ve tüm bu kısıtlayıcı özellikler irdelenerek rapora konu taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuştur.

#### **Arsa Emsal Araştırması:**

- **Sahibinden (532 3220923):** Tuzla Aydınli Mahallesi'nde konumlu, Aydınli Yolu Caddesi ve Aydınlik Caddesine cepheli 3.623 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Ticaret + Konut Alanı** imarlı arsanın 7.970.600,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.200,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Grup İş Yapı ve Gayrimenkul Danışmanlığı (535 8669060):** Aydıntepe Mahallesi'nde, Evora Projesine yakın konumda 360 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.75, Hmaks: 15.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 278 m<sup>2</sup> olan hisse miktarı 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.518,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Ayyapı Dafo Gayrimenkul (531 6095300):** İçmeler Mahallesi'nde konumlu 15.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Ticari Alanı** imarlı, E: 1.75, Hmaks: 18.50 yapılaşma hakkına sahip arsanın 41.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.733,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Özbey İnşaat (224 5732424):** Esenyalı Mahallesi'nde konumlu 233 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı arsanın 830.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 3.562,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (533 3833701):** İçmeler Mahallesi'nde 264 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Ticaret Alanı** imarlı arsanın 800.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.030,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Caddeüstü Gayrimenkul (538 3533233):** Konu taşınmaza yakın mesafede D-100 Karayolu'na 2. Parsel konumunda 405 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı arsanın 1.835.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 4.531,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Osman Bilgin Gayrimenkul (532 2939448):** Konu taşınmaza yakın mesafede D-100 Karayolu'na 2. Parsel konumunda 10.787 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, rekreasyon alanı imarlı parselin 8.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 742,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Çağdaş Emlak (536 3737760):** Konu taşınmaza yakın mesafede D-100 Karayolu ve tren istasyonu arasında konumlu 5.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticarethane imarlı arsanın 6.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri = ~ 1.132,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (536 3788568) :** Konu taşınmaza yakın mesafede kaymakamlık ve belediye binasının hemen yakınında konumlu 318 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticaret imarlı parsel 910.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri = ~ 2.862,-TL/m<sup>2</sup>)



- **Sahibinden (216 5947678)**: Konu taşınmaza yakın mesafede konumlu 264 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı arsanın 800.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 3.030,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Centry21 Akay (545 4474137)**: Konu taşınmaza yakın mesafede Tuzla Devlet Haftanesi çevresinde konumlu 260 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı arsanın 800.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 3.077,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Bölgedeki Ofis Emsalleri:**

- **Özen Gayrimenkul (553 2824849)**: Emsal rapora konu taşınmazın yakın çevresinde içmeler kavşağında konumlu, 135 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 homeofis 350.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~ 2.593,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (533 6999191)**: Emsal rapora konu taşınmazın yakın çevresinde tersaneler bölgesinde konumlu, 112 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1+1 ofis 250.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 2.232,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 1375729)**: Emsal rapora konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu, 180 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 5 bölümden oluşan ofis katı 932.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~ 5.178,-TL/m<sup>2</sup>)
- **NG Grup Emlak (534 5036363)**: Emsal rapora konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu, 700 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip toplam 4 katlı iş merkezi binası 1.500.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~ 2.143,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Bölgedeki Dükkan Emsalleri:**

- **Yüksel Emlak (506 3890319)**: Emsal rapora konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu 75 m<sup>2</sup> depolu dükkan için 480.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 6.400,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Anadolu Yapı Emlak (536 2803902)**: Emsal rapora konu taşınmazın yakın çevresinde belediye binası civarında konumlu 75 m<sup>2</sup> düz giriş dükkan için 435.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 5.800,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Yüksel Emlak (506 3890319)**: Emsal rapora konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu 200 m<sup>2</sup> düz giriş dükkan için 2.500.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 12.500,-TL/m<sup>2</sup>)

## 5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değer ve toplam değer takdir edilmiştir.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	101	1	7,36	Sağlık Tesisi	Emsal= 1,00 Hmaks.= Serbest	350,00	2.576,00
2	101	2	36,28	Resmi Kurum	Emsal= 1,00 Hmaks.= Serbest	350,00	12.698,00
3	101	3	546,76	Resmi Kurum	Emsal= 1,00 Hmaks.= Serbest	350,00	191.366,00
4	103	2	697,43	Mezarlık Alanı	---	350,00	244.100,50
5		4554	10.998,00	Kentsel Hizmet Alanı Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı Orman Alanı Yol Alanı	Kaks= 1,50 Hmaks.= 15,50 m.	2.250,00	24.745.500,00
<b>TOPLAM</b>							<b>25.196.240,50</b>

## 5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Rapora konu 4554 nolu parselin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolünde belirtilen imar koşulları kullanılarak gelir indirgeme yaklaşımı ile değeri de irdelenmiştir. Taşınmazların protokolde belirtilen imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

### Varsayımlar

- Geliştirilen projede yer alan ünitelerin satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılabacaktır.
- Aşağıda parsel üzerinde geliştirilecek proje ile ilgili projeksiyonlar sunulmuştur. Yapılan bu projeksiyonda T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolünde belirtilen uygulama alanı ve emsale dahil inşaat alanı belirlenmiştir.

Uygulama Alanı (m <sup>2</sup> )	6.503,68
Emsal	1,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı (A)	9.755,52
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler) (B)	2.926,66
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Alanlar (C)	1.951,10
Satılabilir İnşaat Alanı (A+C)	11.706,62
Toplam İnşaat Alanı (A+B+C)	14.633,28

- Satılabilir toplam inşaat alanı, Emsale dahil inşaat alanının 1,20 katı kadar olacağı varsayılmıştır.
- Projede yüklenici karı dahil toplam inşaatın birim maliyetinin 2016 yılında 2.000,TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.
- Proje genelinde m<sup>2</sup> bazında ticaret birim değeri olarak 2016 yılı için ortalama 7.000,-TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.
- Proje inşaatının 2016 yılında %40 ı, 2017 yılında % 60'ının bitirileceği kabul edilmiştir.
- Projede 2016 yılı için ticaret birimlerinin %20'ı ve 2017 yılında %40'ı, 2017 yılında ise %40'ının satılacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

### 5.2.1 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan hesaplamalardan ortaya çıkan tabloya bakıldığında (Bkz. Ekler Nakit Akışı Tablosu) proje genelinden elde edilecek toplam gelirin bugünkü değeri 78.536.350,-TL, inşaat maliyetlerin bugünkü değeri 28.650.422,-TL'dir.

Hesap edilen toplam satış hasılatından inşaat maliyeti düşüldüğünde projelendirilmiş arsa değeri 49.885.928,-TL olarak hesaplanmıştır.

### 5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu 4554 nolu parselin projelendirilmiş arsa değeri, olarak 49.885.928,-TL hesaplanmıştır. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı ekonomiye dayalı olması ve bir takım varsayımlara dayalı olmasından dolayı parselin değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değeri olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri **KDV hariç 25.196.240,50 TL** olarak takdir ve hesap edilmiştir.

## BÖLÜM 6

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, 101 ada 1, 2, 3 ve 103 ada 2 nolu parseller ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki protokole istinaden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İcmeler Mahallesi, 4554 nolu parselin güncel piyasa rayiç bedellerinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin güncel piyasa şartlarına göre hesap ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **25.196.240,50 TL (Yirmibeşmilyonyüzdoksanaltıbinikiyüzkırk Türk Lirası Elli Kuruş)**'dir.



	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL)	25.196.240,50	8.343.125,99
Parsellerin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (%18)	30.731.563,79	9.844.888,67

Rapor tarihi itibarıyla TCMB USD döviz satış kuru 3,02 TL kullanılmıştır.

- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No: 401437)	 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)

### EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durum Yazısı İmar Plan Örnekleri ve Plan Notları
- Emlak Beyan Örnekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarını Tanıtıcı Bilgiler

