

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YER ALAN 18 ADET ARSA

(ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 676 ADA 108 PARSEL, 720 ADA 2, 8  
VE 34 PARSELLER, 2226 ADA 33 PARSEL, 2227 ADA 5, 48, 50  
VE 52 PARSELLER, ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 33, 34,  
37 VE 38 PARSELLER, 5705 ADA 35, 39 VE 324 PARSELLER,  
YAKACIK MAHALLESİ 2657 ADA 12 PARSEL, 12627 ADA 36  
PARSEL)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	09.01.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	10.01.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	17.01.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	20.01.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2001035
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 676 ADA 108 PARSEL, 720 ADA 2, 8 VE 34 PARSELLER, 2226 ADA 33 PARSEL, 2227 ADA 5, 48, 50 VE 52 PARSELLER, ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 33, 34, 37 VE 38 PARSELLER, 5705 ADA 35, 39 VE 324 PARSELLER, YAKACIK MAHALLESİ 2657 ADA 12 PARSEL, 12627 ADA 36 PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KARTAL İLÇESİ YUNUS MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ D100 YAN YOL, YAKACIK MAHALLESİ BALCIDERE SOKAK VE ESENTEPE MAHALLESİ GÜLPINAR SOKAK
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Kurul Kararları (kopya)
- Ek 8** - Protokoller

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 18 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen pazar değerinin ve kira değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 18 parselde kain taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanlarının değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin ve kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2001035 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

## 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE 18 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.01.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 676 ADA 108 PARSEL, 720 ADA 2, 8 VE 34 PARSELLER, 2226 ADA 33 PARSEL, 2227 ADA 5, 48, 50 VE 52 PARSELLER, ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 33, 34, 37 VE 38 PARSELLER, 5705 ADA 35, 39 VE 324 PARSELLER, YAKACIK MAHALLESİ 2657 ADA 12 PARSEL, 12627 ADA 36 PARSEL
İMAR DURUMU	BAKINIZ: İMAR DURUM
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA VE KISMEN BAZI PARSELLER ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANMIŞ BİNALAR MEVCUTTUR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	121.642.399,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

MÜLKİYET LİSTESİ													
ADA NO	PARSEL NO	MAHALLESİ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	HİSSESİ		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
676	108	ÇAVUŞOĞLU	PENDİK CAD-YUNUS İSTASYONU	İKİ KARGIR DOKUZ AHŞAP BİNA	7.583,32	1	/ 1	13.03.2014	5255	60	5873	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	7.583,32
720	2	ÇAVUŞOĞLU	İMAM BAĞI	TARLA	464,86	1	/ 1	13.03.2014	5257	3	210	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	464,86
720	8	ÇAVUŞOĞLU	İMAM BAĞI	TARLA	1.666,00	1	/ 1	13.03.2014	5255	6	582	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.666,00
720	34	ÇAVUŞOĞLU	İMAM BAĞI	TARLA	163,49	1	/ 1	13.03.2014	5257	33	3229	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	163,49
2226	33	ÇAVUŞOĞLU	MEŞELİ AYAZMA-YALNIZ SELVİ	BOSTAN	1.000,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	7	650	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1.000,00
2227	5	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	BOSTAN	5.662,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	5	401	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	5.662,00
2227	48	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	ARSA	8.793,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	31	2981	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	8.793,00
2227	50	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	ARSA	1.776,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	31	2984	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1.776,00
2227	52	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	ARSA	840,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	31	2987	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	840,00
1094	33	ESENTEPE		TARLA	4.033,85	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	18	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	4.033,85
1094	34	ESENTEPE		TARLA	7.368,20	599	/ 640	17.10.2019	2600	1	19	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	6.896,18
1094	37	ESENTEPE		TARLA	6.165,72	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	22	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	6.165,72
1094	38	ESENTEPE		TARLA	5.572,53	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	23	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	5.572,53
5705	35	ESENTEPE		TARLA	13.682,75	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	88	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	13.682,75
5705	39	ESENTEPE		ÇALILIK	5.120,70	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	92	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	5.120,70
5705	324	ESENTEPE		TARLA	2.391,31	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	94	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	2.391,31
2657	12	YAKACIK	ÖRENLER	TARLA	1.427,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	15	1419	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1.427,00
12627	36	YAKACIK		ARSA	699,73	1	/ 1	04.12.2015	28250	181	17811	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	699,73

(\*) 24.04.2013 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanan protokol kapsamında 11 adet taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiş olup, mülkiyet bilgisinin değerlendirme tarihi itibarıyla değişmediği görülmüştür.



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 10.01.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **676 Ada, 108 No'lu Parsel Üzerinde;**

\* İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurul'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiyeli)

\* Koruma gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiyeli)

### **720 Ada, 8 No'lu Parsel Üzerinde:**

\* İmar düzenlemesi alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiyeli)

### **720 Ada, 34 No'lu Parsel Üzerinde:**

\* A.M Haritasında sarı boya ile taralı 574 m<sup>2</sup>lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiyeli)

### **2226 Ada 33 No'lu Parsel ve 2227 Ada 5-48-50-52 No'lu Parseller üzerinde:**

\* İmar düzenlemesi alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiyeli)

\* İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiyeli)

### **1094 Ada 33-34-37-38 No'lu Parseller Üzerinde:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

### **5705 Ada 35 No'lu Parsel Üzerinde:**

\* Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan oto parklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz. (13.03.1985 tarih ve 897 yevmiyeli)

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

### **5705 Ada 39-324 No'lu Parseller Üzerinde:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

### **2657 Ada 12 No'lu Parsel Üzerinde:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (25.03.2013 tarih ve 5863 yevmiyeli)

\* Karayolları Genel Müdürlüğünce kamulaştırma yapılmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre şerh. (12.12.1991 tarih ve 3724 yevmiyeli)

### **720 Ada 2 Parsel ve 12627 Ada 36 Parsel üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.**

2226 ada, 33 numaralı parsel ve 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 numaralı parsellerin tapu kayıtları üzerinde beyanlar hanesinde 18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye ile İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerhi bulunmaktadır. Taşınmazların Maliye Hazinesinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış ve tescilli işlemine daire tapu kaydının iptali ile üzerinde yapı ve muhdesatı bulunan Kartal Belediye Başkanlığı adına tescilli istemi ile Kartal Belediye Başkanlığı tarafından açılmış davadır. Maliye Hazinesi ile Toplu Konut İdaresinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmesi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. davalılar yanında müdahil olma talebinde bulunmuştur. Mahkeme, bahse konu davanın devamı süresince taşınmazın tapu kaydına "Davalıdır" şerhi konulmasına karar vermiştir. 02.02.2017 tarihli görülen duruşmada davanın reddine ilişkin gerekçeli karar çıkmıştır. Davacı taraf temyize gitmiş olup davanın henüz kesinleşmemiş olması nedeniyle mevcut hali ile taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır**

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. 1094 ada 33-34-37-38 parseller ve 5705 ada 35-39-324 parseller; 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemleri gerçekleştirilmiştir.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

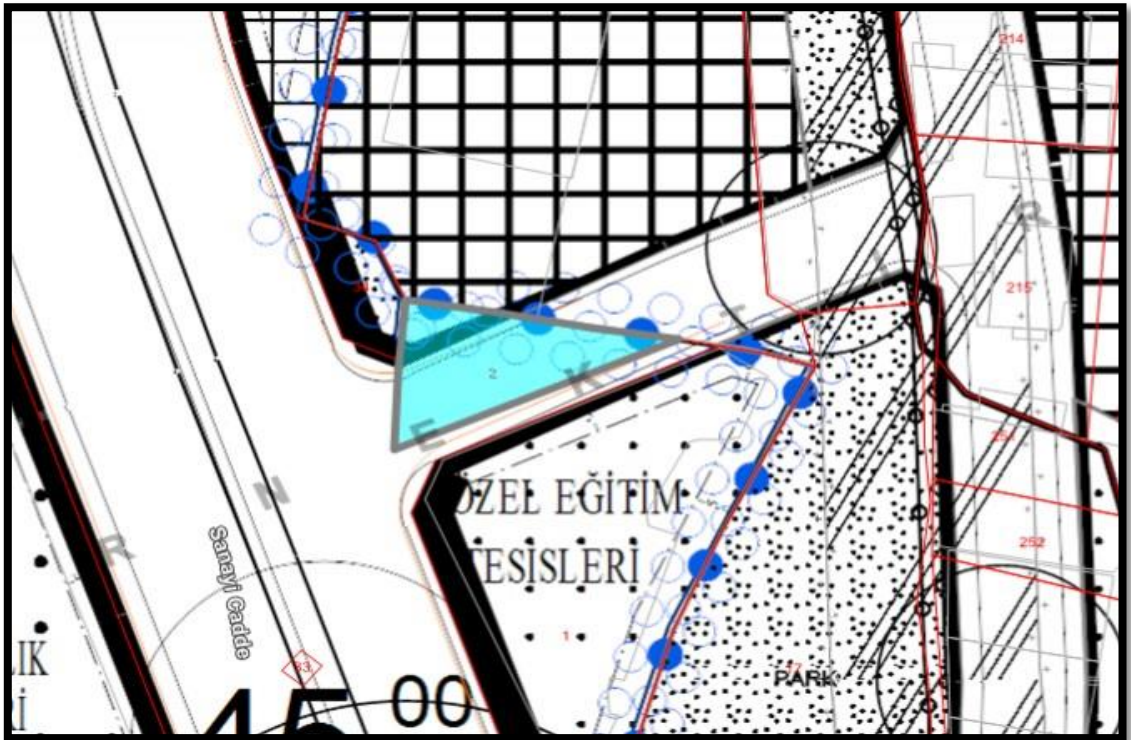
Değerlemeye konu taşınmazların Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 676 ada, 108 numaralı parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 numaralı parseller; 05.11.2012 tarihli, 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmaktadır.

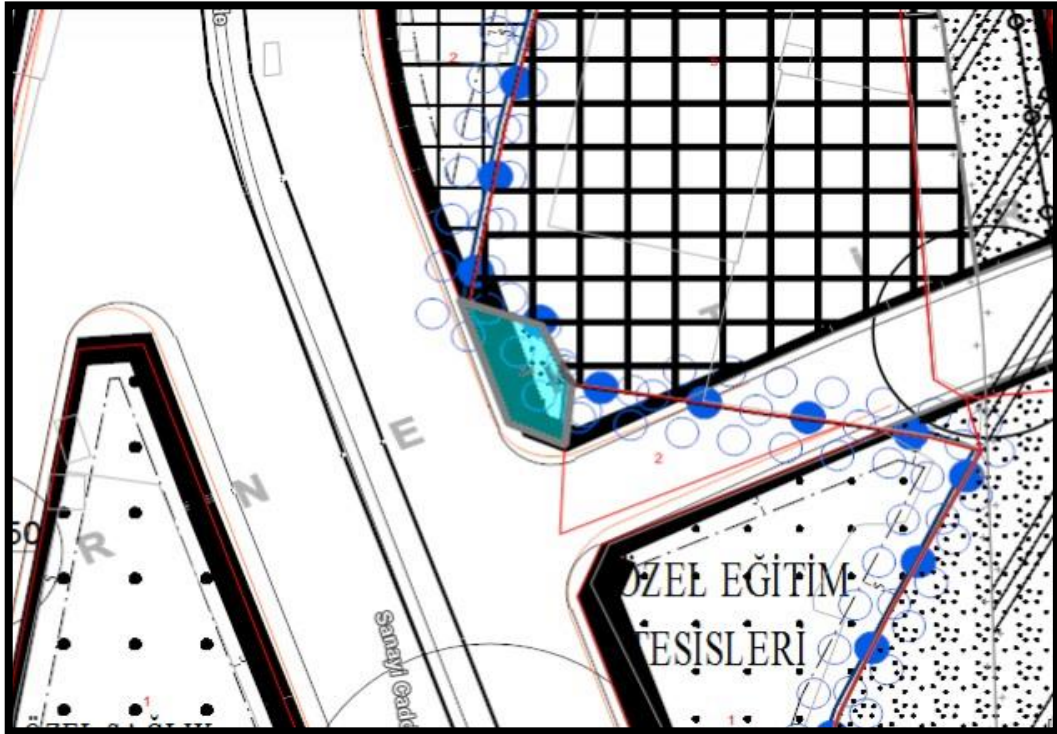
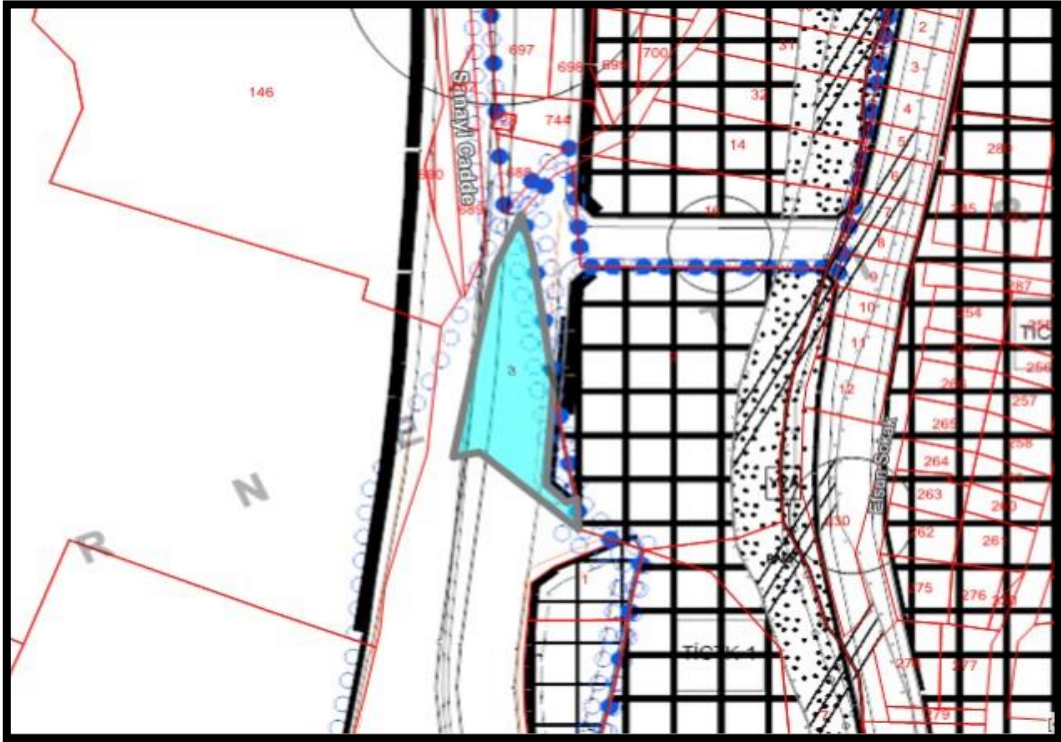
Konu parseller;  
 676 ada 108 parsel Park Alanı ve Yol,  
 720 ada 2 parsel Yol,  
 720 ada 8 parsel Yol,  
 720 ada 34 parsel Park Alanında kalmaktadır.

2226 ada, 33 numaralı parsel, 2227 ada , 5, 48, 50 ve 52 numaralı parseller, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 numaralı parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 numaralı parseller ile 2657 ada, 12 numaralı parsel; 28.09.2015 tasdik tarihli Kartal Merkez Nazım İmar planı ve 13.10.2017 ve 12.07.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmakta olup, lejantları aşağıdaki gibidir;

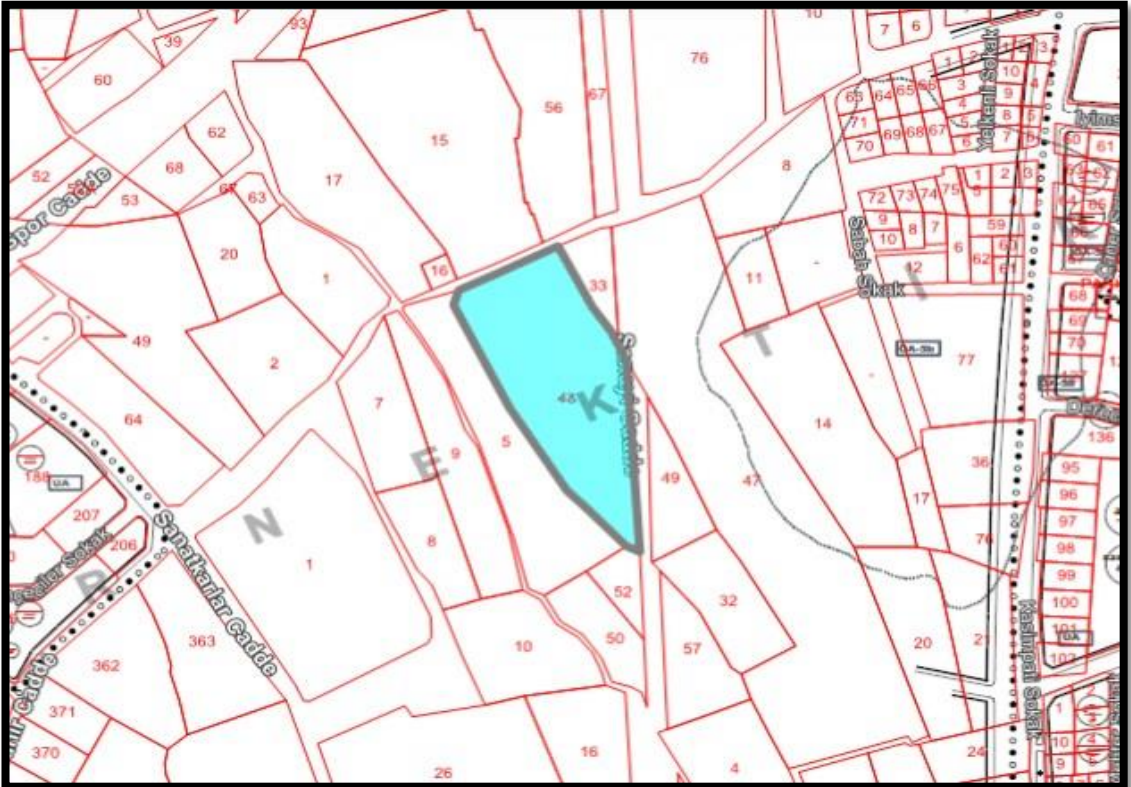
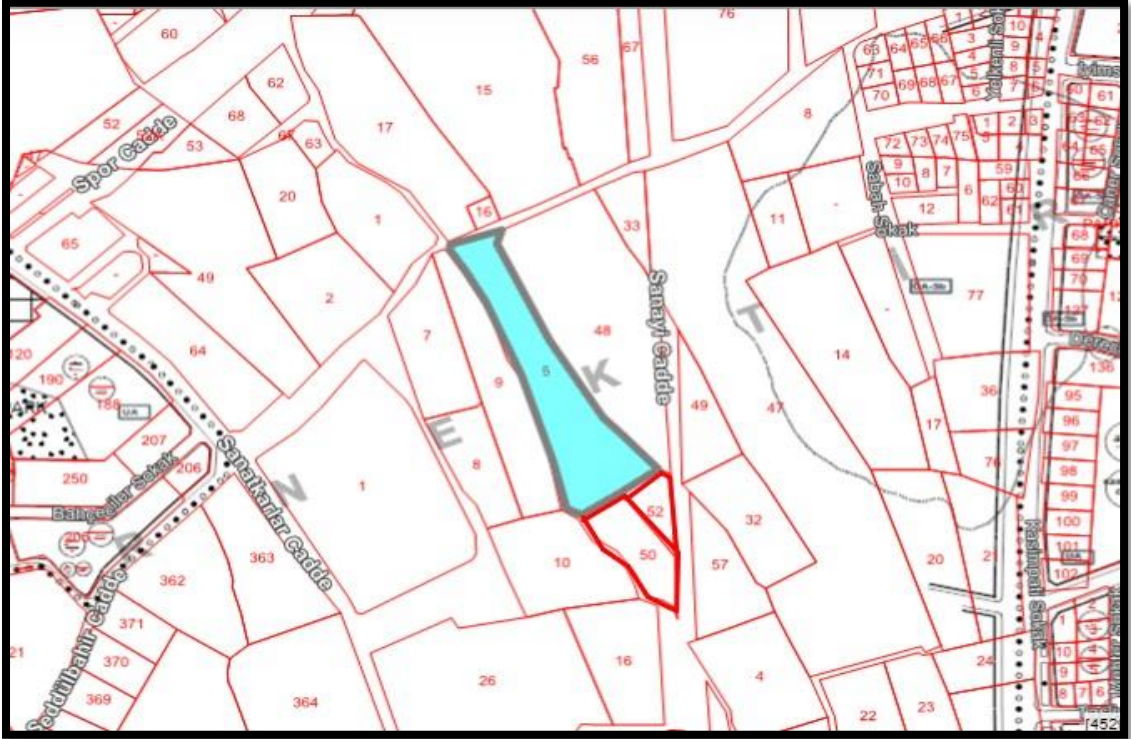
ADA	PARSEL	LEJAND	AÇIKLAMA	
2226	33	Kültürel Tesis Alanı ve Yol	Plan Özel Hükümlerinin 2.1.Maddesinde, "Planlama alanında 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz" denildiğinden, 1/1000ölçekli imar planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.	
2227	5	Kültürel Tesis Alanı, TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut) ve Yol		
2227	48			
2227	50	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut) ve Yol		
2227	52			
1094	33			TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut)
1094	34			
1094	37			
1094	38			
5705	35	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut), Park Alanı ve Rekreasyon Alanı		
5705	39	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut), İbadet Alanı ve Yol		
5705	324	Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı		
2657	12	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut), Park alanı ve Yol		

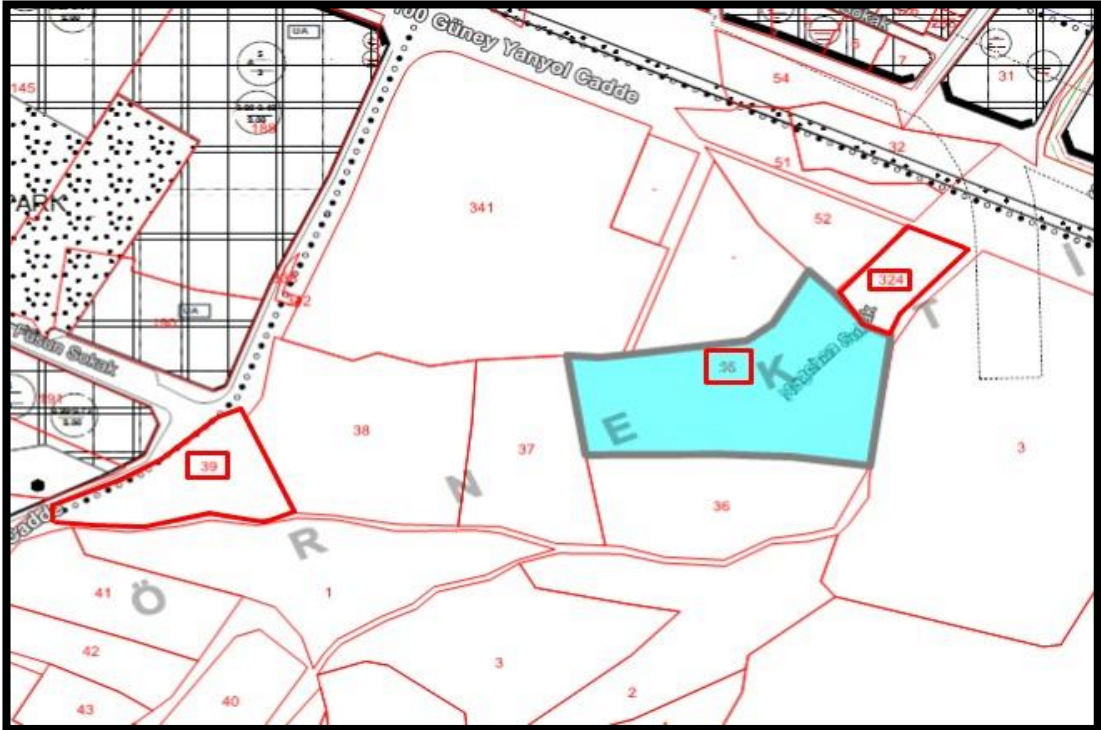
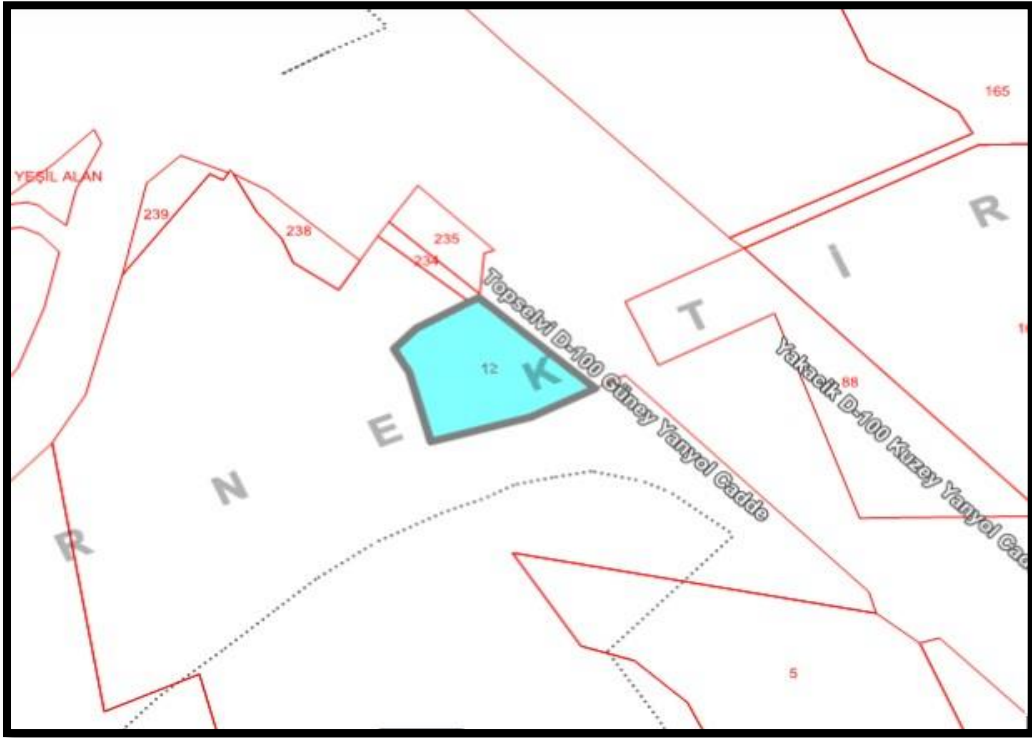
12627 ada, 36 numaralı parsel 05.07.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı A Bölgesi UIP bünyesinde kalmakta olup, Emsa: 1,25, Taks: 0,20/0,40, ayırık nizam konut alanı lejantına sahiptir.













**KARTAL KENTSEL YENİLEME PROJE ALANI -A- ONAY TARİHİ: 05.07.2007**

**PLAN NOTLARI - UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

**KONUT ALANLARINDA**

1) Konut Alanlarında E:1.25 Emsal Uygulanabilmesi İçin En Az 600 M2 Parsel Oluşturulması Zorunludur.

2) 600 M2'den Küçük Parsellerde Münferit Uygulamalarda E:0.75

600 M2'den Büyük 1000 M2'den Küçük Parsellerin Uygulamalarda E:1.25

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

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

5000 M2'den Büyük Parsellerdeki Uygulamalarda E:2.00

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

20.11.2009 T.T.Plan Alanı İçerisinde 2981/3290 Sayılı Yasa Kapsamında Hisseli Parsellerin Ve Kamu Parsellerinin Bulunduğu Alanlarda Bu Planın Onama Tarihine Kadar Yapılmış Olan Ve Devam Eden Uygulamalar 2981/3290 Sayılı Yasa Ve Yönetmelikleri Göre Tamamlanır. Ancak Yeni Uygulama Yapılamaz.

600 M<sup>2</sup> Ve Üzeri Büyüklüklerdeki Parsel Veya Parsellerin Donatı Alınması Sonucunda 600 M<sup>2</sup> Nin Altında Kalmaları Durumunda Uygulama 600m<sup>2</sup> Nin Üzerinden Ve Emsal Hesabı Net Parsel Üzerinden Yapılacaktır.

Mahreci Olmayan Parseller Dere Bandından Mahreci Sağlayabilir.

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



**05.11.2012 tarihli, 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı;**

Plan Notları:

A-Genel Hükümler

1-Planlama Alanındaki Tüm Yapılaşma Alanlarında Uygulama İlçe Belediyesi'nce Onanacak Avan Projesine Yöre Yapılacak Olup, Blok Boyu, Derinliği Ve Şekli, Yapı Nizamı İle Bloklar Arası Mesafeler Serbesttir.

2-Yapılar Ayrık, İkiz- Blok Sıra Blok Seklinde Düzenlenebilir. Bu Yanı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir. Bunlar Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.

3-Emsal Hesabı Net Parsel Alanı Üzerinden Yapılacaktır.

4-Planlama Alanında Yollardan Ve Komşu Parsellerden Çekme Mesafesi 5.00 M.Dir.

5- 19.01.2010 Tarihinde Başbakanlık Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Tarafından Onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

6- Kültür Ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 Gün 732 Sayılı Kararı Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

7- Uygulama Aşamasında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü Dlh Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün Görüşü Alınacaktır.

8- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

B- Özel Hükümler "K+H" Rumuzlu Konut+Hizmet Alanları

1-Bu Alanda Konut, Rezidans, Alışveriş Merkezi Otel Konaklama Tesisleri, Ticaret, Ofis , Büro, İşhanı, Gazino, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Bankalar, Kongre Merkezi, Sinema, Tiyatro Vb. Sosyal Kültürel Tesis Alanları, Yönetim Merkezi, Günübirlik Tesis, Turizm Amaçlı Tesis, Rekreasyon Alanları, Spor Alanı, Katlı Otopark Vb. Fonksiyonlar Yer Alabilir.

2-Eğimden Dolayı Açığa Çıkan 1 Bodrum Kat Emsal Harici İskan Edilebilir. İskan Edilen Bodrum Katta Rezidans Ve Konut Fonksiyonu Yer Alamaz. Bodrum Katta İskan Edilen Kısımın Oturma Alanı Parsel Alanının %40'ını Geçemez.

3- E:2.70 Olup, Hmaks:Serbesttir.

- Planlama Alanındaki "K+H" Notasyonlu Konut+Hizmet Alanında Projenin İhtiyacı Olan Sosyal Donatı Parsel İçerisinde Çözömlenecektir.

**Ticaret Alanı :**

1-Bu Alanda İş Merkezi, Ofis, Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Bankalar, Katlı Otopark, Alışveriş Merkezi, Otel Motel Gibi Konaklama Tesisleri İle Rezidans (Konut) Yapıları Ve Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Abi Kültür Tesisleri Ve Lokanta, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Yapılar, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Özel Eğitim Alanları Vb. Yer Alabilir.

2- E:2.50 Hmaks=Serbesttir.

**Özel Sağlık Tesisleri Alanı:**

1-Bu Alanda Özel Sağlık Tesisi Veya Sağlık Sektörüne Hizmet Verecek Tesisler Yer Alacaktır.

2- E:2.50 Olup Hmaks:Serbesttir. İskan Edilen 1 Bodrum Kat Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

**Özel Eğitim Tesisleri Alanı :**

1- Yüksek Öğrenim Hariç Her Türlü Eğitim Tesisi İle Kreş Yapılabilir.

2- E:2,00 Hmaks:Serbesttir.

**Dini Tesis Alanı:**

Dini Tesis Alanında Belediyesince Onanacak Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.

**Park Alanları :**

Bu Alanlar Kamunun Kullanımına Avrılmış Alanlar Olun 50 M<sup>2</sup>'yi Geçmeyen Ver Altı Ve Ver Üstü Trafolar Yapılabilir. Gerekli Görülen Durumlarda Trafo Alanları İfraz Edilip Parsel Numarası Alarak İlgili Kuruma İrtifak Hakkı Tesis Edilebilir.

### **2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu parsellerden 12627 ada 36 parsel hariç diğer parseller 28.09.2015 tasdik tarihli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli 13.10.2017 tasdik tarihli br 24.07.2018 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır. 12627 ada 36 parse ise 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Kentsel Yenileme İmar Planı kapsamında yer almakta olup, son üç yılda imar planlarında başkaca değişiklik bulunmamaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların bir kısmı üzerinde metruk durumda ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmakta olup, Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu yapılar üzerinde herhangi bir tasarrufu bulunmamaktadır. İlgili kurumun bilgisi dahilinde yapılar dikkate alınmamıştır. Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

### 2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Rapor konusu 2226 ada, 33 numaralı parsel, 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 numaralı parseller, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 numaralı parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 numaralı parseller ile 2657 ada, 12 numaralı parsel T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup, Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 24.04.2013 tarihli satış protokolüne istinaden taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Parseller üzerinde yer alan tesis yapılarının farklı mülkiyetlerdeki birçok parsel üzerinde konumlu olması, yasal izinlerinin bulunmaması, bazı yapıların metruk durumda olması ve ekonomik ömrünü tamamlamış olması, bölgenin gelişme potansiyeline bağlı olarak sanayi yapılarının bölgede tercih edilebilirliğinin olmaması ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tasarrufunun bulunmaması nedeniyle değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 676 ada 108 numaralı parsel üzerinde olduğu belirtilen "İki Kargir Dokuz Ahşap Bina"nın yerinde yapılan incelemelere göre mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 numaralı kararınca "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet ve rekonstrüksiyon projelerinin kurula sunulmasına karar verildi" ifadesi yer almaktadır.

676 ada, 108 numaralı parsel üzerinde "İstanbul 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiyeli)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiyeli)" beyanları bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2012 tarih ve 860 numaralı kararında "676 ada, 108 numaralı parselin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan yine kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı" belirtilmiş olup satış işlemi bu kapsamda gerçekleşmiştir. İstanbul 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararına göre "676 ada, 72 numaralı parseldeki kurulumuzun 02.03.2005 gün 244 sayılı kararı ile tescilli 2 adet kargir yapının yanı sıra parseldeki 9 adet ahşap yapının da korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine; parseldeki tescilli tüm yapılara ilişkin Kartal Belediyesince hazırlanacak röleve restitüsyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi." İfadesi yer almaktadır. Ayrıca Koruma Bölge Kurulunun 10.10.2012 tarih ve 732 numaralı kararınca "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, konut ve hizmet alanı (işbu değerlendirme raporuna konu olmayan 9051 ada 1 parsel) olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet ve rekonstrüksiyon projelerinin kurula sunulmasına karar verildi" ifadesi yer almaktadır. 676 ada 108 parsel üzerinde beyanların taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamakta olup taşınmazın alım/satım işlemlerinde de etkisi bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

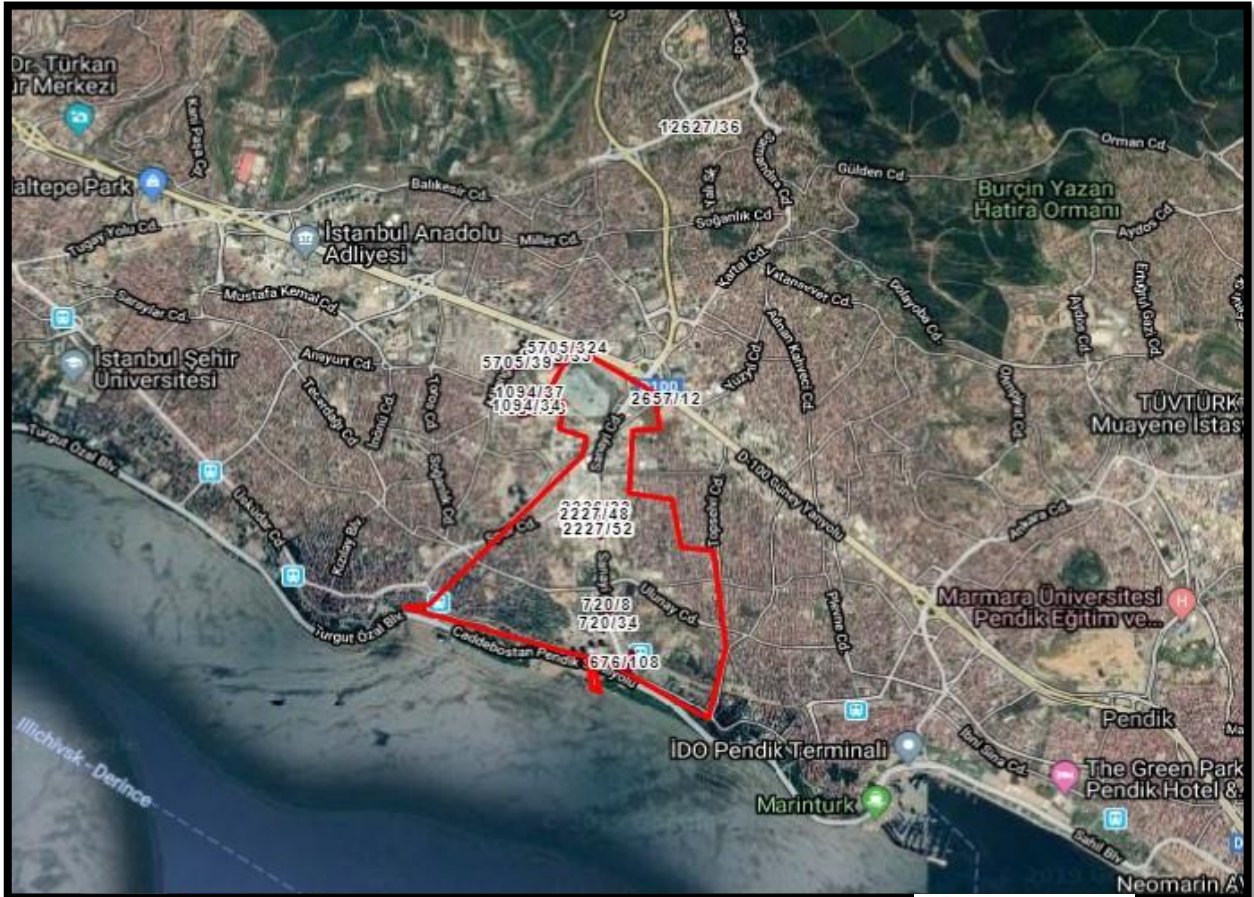
#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu 18 adet taşınmaz İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi 676 Ada 108 Parsel, 720 Ada 2, 8 Ve 34 Parseller, 2226 Ada 33 Parsel, 2227 Ada 5, 48, 50 Ve 52 Parseller, Esentepe Mahallesi 1094 Ada 33, 34, 37 Ve 38 Parseller, 5705 Ada 35, 39 Ve 324 Parseller, Yakacık Mahallesi 2657 Ada 12 Parsel, 12627 Ada 36 Parsellerdir. Parsellerin yüz ölçümleri ve nitelikleri mülkiyet bilgisinde belirtilmiştir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney batı kısmında konumlanmış Sanayi Caddesine yakın konumdadır. Yakın çevresinde Manzara Adalar Sitesi, İst Marina, Yunus Tren İstasyonu, Kartal Yunus Stadı, sanayi siteleri ve boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. 12627 Ada 36 Parsel Yakacık Yeni Mahallede yer almakta olup, Tual Adalar projesine komşu konumdadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat ve kolaylıkla sağlanabilmektedir.

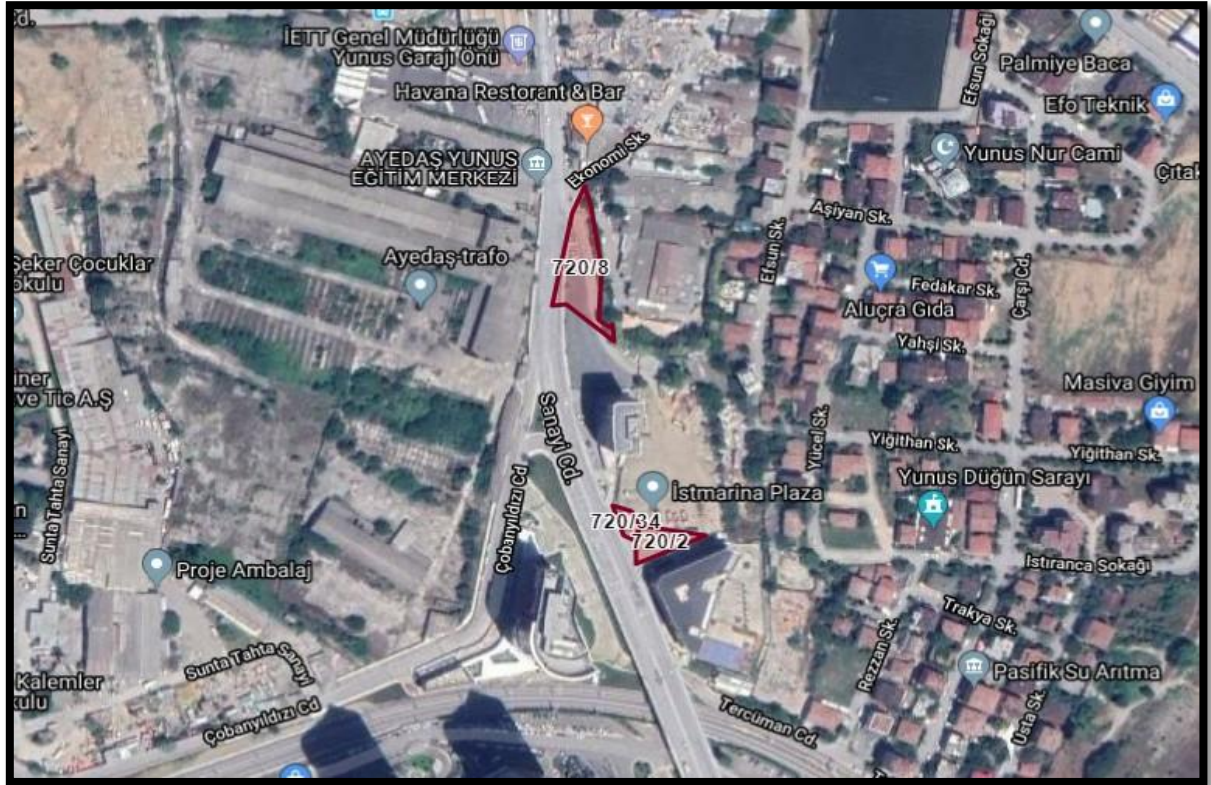
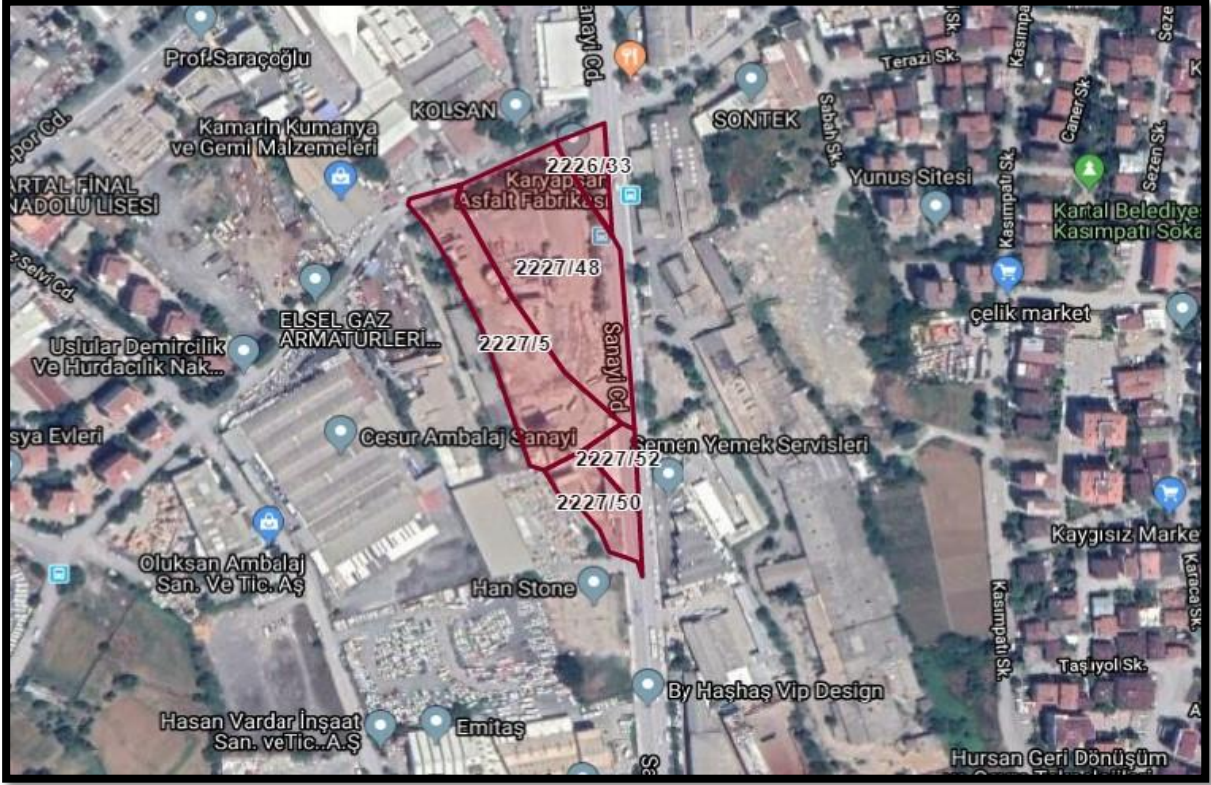
D100 Çevre Yolu Bostancı istikametinden Pendik istikametine giderken Kartal Köprüsünden Sahil Yolu olan Sanayi Caddesine giriş yapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.

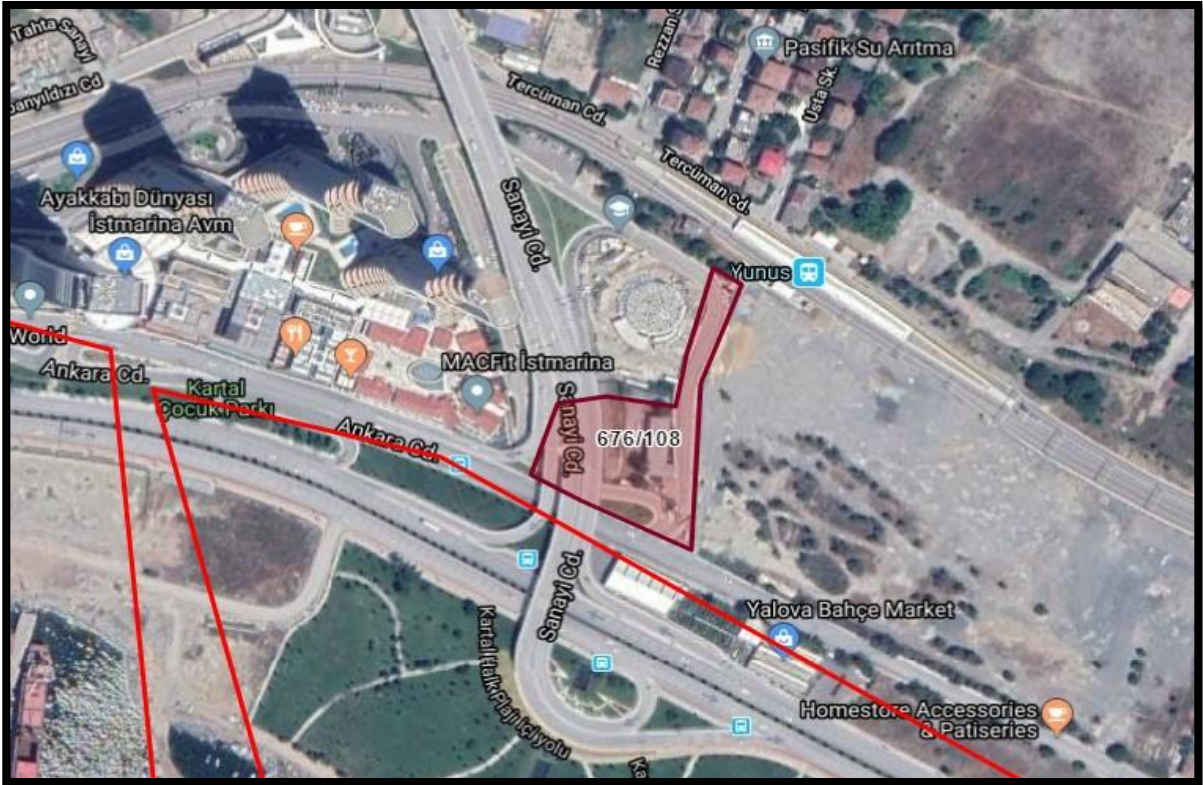


### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

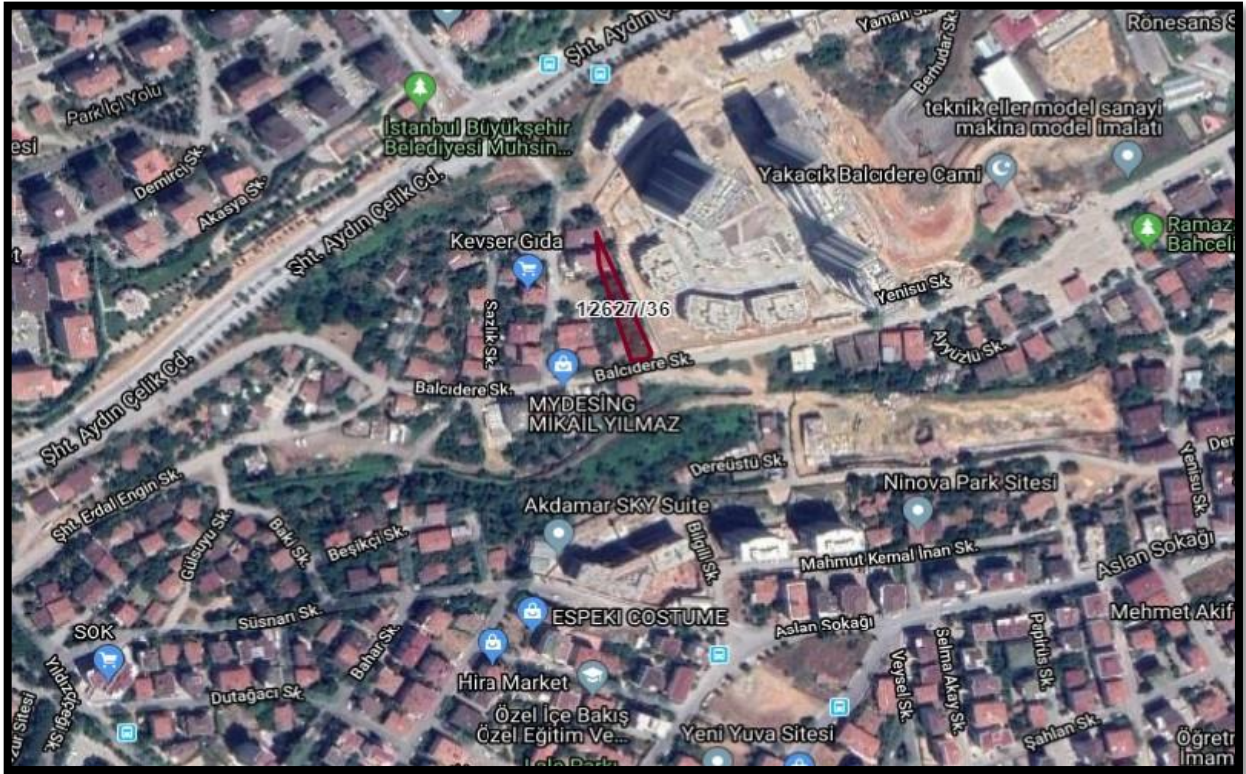
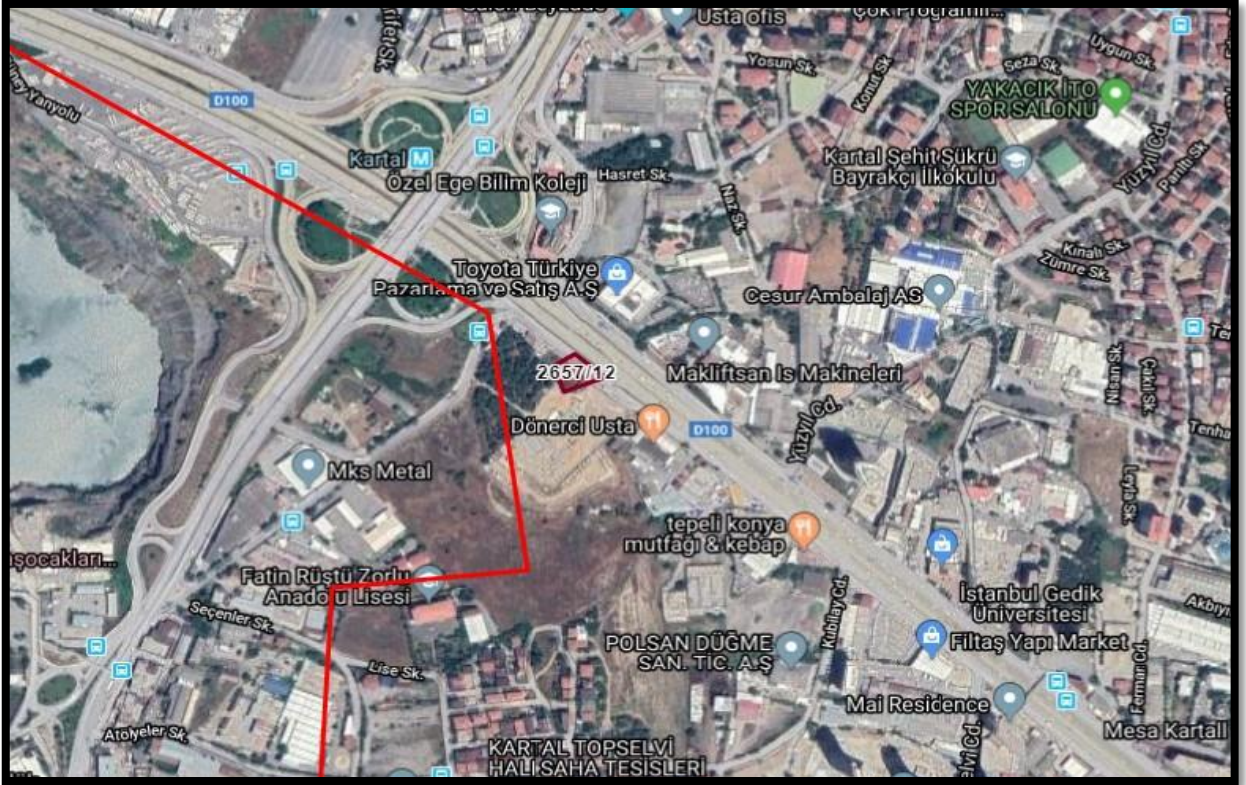
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 numaralı parseller Yunus Mahallesi'nde, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5, 48, 50 ve 52 numaralı parseller Çavuşoğlu Mahallesi'nde, 1094 ada 33, 34, 37 ve 38 parseller ile 5705 ada 35, 39 ve 324 numaralı parseller Esentepe Mahallesi'nde, 2657 ada 12 parsel Cumhuriyet Mahallesi'nde, 12627 ada 36 parsel ise Yakacık Yeni Mahalle Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.











### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi 676 Ada 108 Parsel, 720 Ada 2, 8 Ve 34 Parseller, 2226 Ada 33 Parsel, 2227 Ada 5, 48, 50 Ve 52 Parseller, Esentepe Mahallesi 1094 Ada 33, 34, 37 Ve 38 Parseller, 5705 Ada 35, 39 Ve 324 Parseller, Yakacık Mahallesi 2657 Ada 12 Parsel, 12627 Ada 36 Parsellerin niteliği ve yüz ölçümleri aşağıda belirtilmiştir.

Konu taşınmazlardan 2226 Ada 33 Parsel, 2227 Ada 5, 48, 50 Ve 52 Parseller, 1094 ada 34 parsel, 5705 ada 35 parsel ve 2657 ada 12 parsel üzerinde metruk ve ekonomik ömrünü yitirmiş yapılar yer almakta olup, kurum bilgisi dahilinde yapılar için değer takdirinde bulunulmamıştır.

Parseller genel olarak topografik bakımdan kısmen eğimli arazi yapısına sahiptir. Parseller geometrik bakımdan dikdörtgen ve yamuk formuna sahiptir.

Parsellerin yüzölçümleri aşağıda liste olarak verilmiştir. Taşınmazların toplam yüzölçümü 74.410,46 m<sup>2</sup>'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam alan 73.938,43 m<sup>2</sup>'dir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
676	108	İKİ KARGİR DOKUZ AHŞAP BİNA	7.583,32 m <sup>2</sup>	7.583,32 m <sup>2</sup>
720	2	TARLA	464,86 m <sup>2</sup>	464,86 m <sup>2</sup>
720	8	TARLA	1.666,00 m <sup>2</sup>	1.666,00 m <sup>2</sup>
720	34	TARLA	163,49 m <sup>2</sup>	163,49 m <sup>2</sup>
2226	33	BOSTAN	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>
2227	5	BOSTAN	5.662,00 m <sup>2</sup>	5.662,00 m <sup>2</sup>
2227	48	ARSA	8.793,00 m <sup>2</sup>	8.793,00 m <sup>2</sup>
2227	50	ARSA	1.776,00 m <sup>2</sup>	1.776,00 m <sup>2</sup>
2227	52	ARSA	840,00 m <sup>2</sup>	840,00 m <sup>2</sup>
1094	33	TARLA	4.033,85 m <sup>2</sup>	4.033,85 m <sup>2</sup>
1094	34	TARLA	7.368,20 m <sup>2</sup>	6.896,18 m <sup>2</sup>
1094	37	TARLA	6.165,72 m <sup>2</sup>	6.165,72 m <sup>2</sup>
1094	38	TARLA	5.572,53 m <sup>2</sup>	5.572,53 m <sup>2</sup>
5705	35	TARLA	13.682,75 m <sup>2</sup>	13.682,75 m <sup>2</sup>
5705	39	ÇALILIK	5.120,70 m <sup>2</sup>	5.120,70 m <sup>2</sup>
5705	324	TARLA	2.391,31 m <sup>2</sup>	2.391,31 m <sup>2</sup>
2657	12	TARLA	1.427,00 m <sup>2</sup>	1.427,00 m <sup>2</sup>
12627	36	ARSA	699,73 m <sup>2</sup>	699,73 m <sup>2</sup>
TOPLAM			74.410,46 m <sup>2</sup>	73.938,44 m <sup>2</sup>

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir.

Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

2018 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 461.155'tür.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyerlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Parsellerin bir kısmı üzerinde yapılar bulunmakta olup, müşteri tasarrufunda olmayan bu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişmekte olan bölgede yer almaktadırlar.
- \* Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- \* 1094 ada 34 parsel hariç diğer parseller tek mülkiyete sahiptir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- \* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Parseller genel olarak brüt parsel olup uygulama göreceği bilgisi alınmıştır.
- \* 1094 ada 34 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.
- \* 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8, 34 parseller mevcut durumda donatı alanı imarlıdırlar.
- \* 12627 ada 36 parsel geometrik olarak yapılaşmayı kısıtlayıcı niteliktedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- İstanbul ili Kartal ilçesinde yer alan 18 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
  - Taşınmazların kira değer tespitinden Doğrudan Kapitalizasyon yönteminde yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 GAR YAPI

Tel 0 216 344 63 30

Konu taşınmazlardan 1094 ada içerisinde yer almakta olan 30-119-120 numaralı parseller toplam 23.473 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 80.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	23473 .-M <sup>2</sup>	80.000.000 .-TL	3.408	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	-------	---------------------

#### 2 TURYAP KIZILTOPRAK

Tel 0 216 347 88 22

Konu taşınmazlara yakın, Sanayi Caddesine 2. parsel konumunda, imarsız alanda yer almakta olan tek mülkiyete sahip 1.450 m<sup>2</sup> arsa 3.900.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Alınan bilgiye göre taşınmazın 10.000.-TL'den aylık kiralanabileceği öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1450 .-M <sup>2</sup>	3.900.000 .-TL	2.690	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	1450 .-M <sup>2</sup>	10.000 .-TL	7	.-TL/M <sup>2</sup>

#### 3 SAHİBİNDEN

Tel 0 021 647 32 00

Kartal kavaşığının İETT garajı bitişinde yer alan 2796 ada 360 parsel imarsız alanda yer almakta olup, 1.100 m<sup>2</sup> yüz ölçümü ile 7.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Alınan bilgiye göre taşınmazın 18.000.-TL'den aylık kiralanabileceği öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1100 .-M <sup>2</sup>	7.500.000 .-TL	6.818	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	1100 .-M <sup>2</sup>	18.000 .-TL	16	.-TL/M <sup>2</sup>

#### 4 FİKİRTEPE EMLAK

Tel 0 541 726 29 26

Sanayi Caddesine 300 m mesafede, Manzara Adalar sitesine 100 m mesafede yer alan imarsız kısımda yer alan 1.950 m<sup>2</sup> arsa 11.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Alınan bilgiye göre taşınmazın 25.000.-TL'den aylık kiralanabileceği öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1950 .-M <sup>2</sup>	11.000.000 .-TL	5.641	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	1950 .-M <sup>2</sup>	25.000 .-TL	13	.-TL

## 5 UNC GAYRİMENKUL

Tel 0 532 456 28 62

Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesine 80 m mesafede yer alan kısmen yola terki bulunmakta olan emsal: 1,75 ticaret + konut imarlı 930 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 3.500.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	930 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	3.763 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 6 REGAV GAYRİMENKUL

Tel 0 532 557 78 31

Sanayi Caddesine 300 m mesafede yer almakta olan mevcut durumda 1/1000 planı bulunmamakta olan 11.812 m<sup>2</sup> alana sahip arsa için 73.750.000.-TL istenilmektedir. İstenilen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	11812 .-M <sup>2</sup>	73.750.000 .-TL	6.244 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

## 7 TEMİZ EMLAK

Tel 0 021 638 92 73

Sanayi Caddesine 400 m mesafede, Manzara Adalar sitesine 200 m mesafede yer alan imarsız kısmında yer alan 1.056 m<sup>2</sup> arsa 7.750.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	1056 .-M <sup>2</sup>	7.750.000 .-TL	7.339 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## 8 SAHİBİNDEN

Tel 0 216 306 68 40

Namık Kemal Caddesi üzerinde yer almakta olan imarsız parsel, yaklaşık olarak 25.000 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 55.000.-TL'den kiralanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	25000 .-M <sup>2</sup>	55.000 .-TL	2,20 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-------------	--------------------------

## 9 HEDEF DANIŞMANLIK

Tel 0 532 766 38 47

D100 (E-5) Yan yola 2. parselde konumunda, imarsız alanda kalmakta olan 4.300 m<sup>2</sup> arsa 16.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	4300 .-M <sup>2</sup>	16.000 .-TL	3,72 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	--------------------------

## 10 OFİS216 GAYRİMENKUL

Tel 0 216 399 90 90

Kartal köprüsüne yaklaşık 100 m mesafede yer almakta olan 1.500 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa 10.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	10.000 .-TL	6,67 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	--------------------------

## 11 HİLAL GAYRİMENKUL

Tel 0 216 801 18 65

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Gümüşpınar Mahallesinde cadde üzerinde yer almakta olan net 6.004 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 2,00 ticaret + konut imarlı arsanın satış ilanıdır.

<b>SATILIK</b>	6004 .-M <sup>2</sup>	25.500.000 .-TL	4.247 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

## 12 HİLAL GAYRİMENKUL

Tel 0 216 801 18 65

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Gümüşpınar Mahallesinde cadde üzerinde yer almakta olan net 3.301 m<sup>2</sup> alana sahip emsal: 1,50 konut imarlı arsanın satış ilanıdır.

<b>SATILIK</b>	3301 .-M <sup>2</sup>	14.500.000 .-TL	4.393 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan satılık ve kiralık arsa emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Emsaller değerlendirildiğinde bölgedeki taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 1.000-7.500.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. (Emsal karşılaştırma tablosu 2227 ada 48 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır.)

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (2227 ADA 48 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 5
SATIŞ FİYATI		80.000.000	3.900.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	8.793,00 m <sup>2</sup>	23.473	1.450	930
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.408	2.690	3.763
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	İmarsız	İmarsız	İmarsız	K+T
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
FONKSİYON	İmarsız	İmarsız	İmarsız	1,75
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -20%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	büyük projeye uygun			
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-18%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-8%	-10%	-40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.600</b>	<b>3.122</b>	<b>2.421</b>	<b>2.258</b>

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ						
Ada	Parsel	Niteliği	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Emlak Konut Hissesine Tekabül Değeri (TL)
676	108	İKİ KARGİR DOKUZ AHŞAP BİNA	7.583,32	1.300,00	9.858.316 TL	9.858.316 TL
720	2	TARLA	464,86	1.300,00	604.318 TL	604.318 TL
720	8	TARLA	1.666,00	1.300,00	2.165.800 TL	2.165.800 TL
720	34	TARLA	163,49	1.300,00	212.537 TL	212.537 TL
2226	33	BOSTAN	1.000,00	1.650,00	1.650.000 TL	1.650.000 TL
2227	5	BOSTAN	5.662,00	1.650,00	9.342.300 TL	9.342.300 TL
2227	48	ARSA	8.793,00	1.650,00	14.508.450 TL	14.508.450 TL
2227	50	ARSA	1.776,00	1.650,00	2.930.400 TL	2.930.400 TL
2227	52	ARSA	840,00	1.650,00	1.386.000 TL	1.386.000 TL
1094	33	TARLA	4.033,85	1.700,00	6.857.545 TL	6.857.545 TL
1094	34	TARLA	7.368,20	1.700,00	12.525.940 TL	11.723.506 TL
1094	37	TARLA	6.165,72	1.700,00	10.481.724 TL	10.481.724 TL
1094	38	TARLA	5.572,53	1.700,00	9.473.301 TL	9.473.301 TL
5705	35	TARLA	13.682,75	1.700,00	23.260.675 TL	23.260.675 TL
5705	39	ÇALILIK	5.120,70	1.700,00	8.705.190 TL	8.705.190 TL
5705	324	TARLA	2.391,31	1.800,00	4.304.358 TL	4.304.358 TL
2657	12	TARLA	1.427,00	1.800,00	2.568.600 TL	2.568.600 TL
12627	36	ARSA	699,73	2.300,00	1.609.379 TL	1.609.379 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>74.410,46</b>		<b>122.444.833 TL</b>	<b>121.642.399 TL</b>
<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>121.642.399 TL</b>

\* 12627 ada 36 parselin imarlı alanda yer almasına karşın parselin yamuk forma sahip olması değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur. 5705 ada 324 parsel ve 2657 ada 12 parsel E-5 yan yola cepheli durumda olması diğer parsellere göre birim m<sup>2</sup> değerleri daha yüksek takdir edilmiştir. 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 numaralı parsellerin mevcut imar durumlarına göre yol ve park alanlarında yer alması değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

<b>EMSAL KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (2227 ADA 48 PARSEL)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 8	E - 9	E - 10
KİRA FİYATI		55.000	16.000	10.000
KİRA TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN ( Net Alanı m2)	8.793,00 m <sup>2</sup>	25.000	4.300	1.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2,2	3,7	6,7
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	İmarsız	İmarsız	İmarsız	İmarsız
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	İmarsız	İmarsız	İmarsız	İmarsız
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	0%	-5%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	-20%	-25%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3,5</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>5,0</b>

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA KİRA DEĞERLERİ						
Ada	Parsel	Niteliği	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Emlak Konut Hissesine Tekabül Değeri (TL)
676	108	İKİ KARGİR DOKUZ AHŞAP BİNA	7.583,32	3,00	22.750 TL	22.750 TL
720	2	TARLA	464,86	3,00	1.395 TL	1.395 TL
720	8	TARLA	1.666,00	3,00	4.998 TL	4.998 TL
720	34	TARLA	163,49	3,00	490 TL	490 TL
2226	33	BOSTAN	1.000,00	3,50	3.500 TL	3.500 TL
2227	5	BOSTAN	5.662,00	3,50	19.817 TL	19.817 TL
2227	48	ARSA	8.793,00	3,50	30.776 TL	30.776 TL
2227	50	ARSA	1.776,00	3,50	6.216 TL	6.216 TL
2227	52	ARSA	840,00	3,50	2.940 TL	2.940 TL
1094	33	TARLA	4.033,85	3,75	15.127 TL	15.127 TL
1094	34	TARLA	7.368,20	3,75	27.631 TL	25.861 TL
1094	37	TARLA	6.165,72	3,75	23.121 TL	23.121 TL
1094	38	TARLA	5.572,53	3,75	20.897 TL	20.897 TL
5705	35	TARLA	13.682,75	3,75	51.310 TL	51.310 TL
5705	39	ÇALILIK	5.120,70	3,75	19.203 TL	19.203 TL
5705	324	TARLA	2.391,31	4,50	10.761 TL	10.761 TL
2657	12	TARLA	1.427,00	4,50	6.422 TL	6.422 TL
12627	36	ARSA	699,73	6,00	4.198 TL	4.198 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>74.410,46</b>		<b>271.551 TL</b>	<b>269.781 TL</b>
<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>269.781 TL</b>



## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu 18 adet parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının imar uygulamalarının yapıldıktan sonra hazırlanacak imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;</b>	
<b>18 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>122.444.833,00 TL</b>
<b>18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>121.642.399,00 TL</b>
<b>Gelir - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine göre;</b>	
<b>18 ADET PARSELİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ</b>	<b>271.551,35 TL</b>
<b>18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ</b>	<b>269.781,27 TL</b>

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

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

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

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

#### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların bir kısmı üzerinde muhtelif binalar bulunmakta olup, yapılar Emlak Konut GYO A.Ş. Tasarrufunda kullanılmayan, bir kısmı mertuk, ekonomik ömrünü tamamlanmış yapılardır. Müşteri talebi doğrultusunda değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

#### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmazlar için kira bedeli takdir edilmiştir.

<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN KİRA DEĞERİ</b>			
	<b>Toplam Brüt Alanı</b>	<b>Toplam Aylık Kira Değeri</b>	<b>Toplam Yıllık Kira Değeri</b>
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>74.410,46</b>	<b>269.781</b>	<b>3.237.375</b>

**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidatlarda; taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların 17 adedinin tapu niteliği tarla/arsa/bostan olup, 676 ada 108 parselin tapu niteliği "İki Kargir Dokuz Ahşap Bina"dır. Ancak parsel üzerinde cins tahsisine konu yapının bulunmadığı görülmüştür. Tarihi eser tescilli olması ve yeni yapılacak projede yeni yapılacak tescilli binaların rekonstrüksiyon projelerinin hazırlanarak yapılması gerektiği Korum Kurulu'nca belirtilmiş olması nedeni ile taşınmazların tamamının tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazları üzerindeki yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir elde etmediği beyan edilmiş olup, ekonomik ömrünü tamamlanmış durumda olmaları durumu da dikkate alınarak yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

**7 - SONUÇ**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 18 adet taşınmazın Emlak Konut Hissesine tekabül eden;

20.01.2020 tarihli toplam değeri için ;

**121.642.399 .-TL**

**(Yüz Yirmi Bir Milyon Altı Yüz Kırk İki Bin Üç Yüz Doksan Dokuz Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**143.538.031 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

<b>18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>			
<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EURO</b>	<b>TL</b>
<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV DAHİL ) ( % 18 )</b>
<b>121.642.399</b>	<b>20.733.322</b>	<b>18.631.377</b>	<b>143.538.031</b>

1 USD = 5,8670 .-TL 20.01.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru  
1 EURO = 6,5289 .-TL 20.01.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.