

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE  
İSTMARİNA PROJESİ 9051 ADA 1 PARSEL  
2 ADET DAİRE VE 9048 ADA 2 PARSEL  
ÜZERİNDEKİ TİCARET BLOĞUNDA 1 ADET OFİS

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	08.04.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	09.04.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	12.04.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	15.04.2019
<b>RAPOR NO</b>	EML-1904032
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KORDONBOYU MAHALLESİ ANKARA CADDESİ NO: 147, YUNUS MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ İSTMARİNA PROJESİ TİCARET BLOKU NO 55, C/4, E/2 KARTAL-İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Ozan ALDOĞAN</b> Degerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) <b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ</b> Degerleme Uzmanı (Lisans No:405453) <b>Eren KURT</b> - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme 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
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 3 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 4 - Pazar yaklaşımına göre değer listesi
- Ek 5 - Tapu Suretleri- Belgeler
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 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 3 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini 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 3 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için EML-1904032 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-1310022		
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2013		
<b>Rapor Konusu</b>	9 ADET PARSEL		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Serdar ETİK - (Lisans No:402403) Eren KURT - (Lisans No:402003)		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	242.353.851		

**1.6 - Değerleme Rapor Özeti**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9051 ADA 1 PARSEL VE 9048 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARİNA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	15.04.2019

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ:KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 BLOK NO: C, E BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: C: 4, E: 2, BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: MESKEN ADA/PARSEL: 9048/2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 55 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: OFİS
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	RAPOR KONUSU 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
<b>İMAR DURUMU</b>	KAKS: 2,70, H(MAX)=SERBEST, "KONUT+TİCARET ALANI"

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ</b>	4.166.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### C BLOK - 4 NOLU B.B.

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAVUŞOĞLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	9051
Parsel No	:	1
Alanı	:	45.286,02 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	11 ADET AHŞAP DÜKKAN, AVM,A,B,C,D VE E BLOKTAN İBARET BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	17892
Cilt No	:	92
Sayfa No	:	9074
Tapu Tarihi	:	06.08.2018
Blok No	:	C
B.B. No	:	4
Kat	:	1
Niteliği	:	DAİRE

**E BLOK - 2 NOLU B.B.**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KARTAL  
Bucağı :  
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 9051  
Parsel No : 1  
Alanı : 45.286,02 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 11 ADET AHŞAP DÜKKAN, AVM,A,B,C,D VE E BLOKTAN İBARET  
BETONARME APARTMAN VE ARSASI  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM  
ŞİRKETİ (1/1)  
Yevmiye No : 17892  
Cilt No : 97  
Sayfa No : 9557  
Tapu Tarihi : 06.08.2018  
Blok No : E  
B.B. No : 2  
Kat : 1  
Niteliği : DAİRE

**9048 ADA 2 PARSEL 55 NOLU**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KARTAL  
Bucağı :  
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 9048  
Parsel No : 2  
Alanı : 1.403,89 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 15 KATLI OFİS VE DÜKKANLARI OLAN İŞYERİ BİNASI VE ARSASI  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM  
ŞİRKETİ (1/1)  
Yevmiye No : 5079  
Cilt No : 105  
Sayfa No : 10329  
Tapu Tarihi : 01.03.2019  
Blok No :  
B.B. No : 55  
Kat : 6  
Niteliği : OFİS

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.04.2019 tarihinde müşteri tarafından alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Değerleme konusu 9051 Ada 1 Parselde bulunan taşınmazlarda müşterek olarak;**

#### **İrtifak Hakkı:**

A.M haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m<sup>2</sup>lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı, (Tarih: 12/05/1973 - Yevmiye: 4196) *(İlgili irtifak hakları eski tarihli olup, kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

#### **Beyan:**

- \*İst. 2 Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 13/04/2005 Tarih 290 Sayılı Koruma Kurulu Kararı Vardır. 11/05/2005 Sayı 1070 Yev:4902 (Tarih: 11/05/2005 - Yevmiye: 4902)
- \*Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01/06/2005 YEV:5924) (Tarih: 01/06/2005 - Yevmiye: 5924)
- \*Yönetim Planı: 30/07/2018 (Tarih: 06/08/2018 - Yevmiye: 17892)
- \*...KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 15/08/2018 - Yevmiye: 18664)
- \* Eklenti Garaj DEPO

#### **Serh:**

\*0.01 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş Lehine Yıllığı 1Krş Bedelle 99 Yıl Süreli Kira Şerhi) (Tarih: 15/10/2015 - Yevmiye: 23814) *(İlgili kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

### **Değerleme konusu 9048 Ada 2 Parseldeki 55 numaralı taşınmaz üzerinde;**

#### **Beyan:**

- \* Otopark bedeline ilişkin taahhüname bulunmaktadır Tarih: 23/06/2015 - Yev:15139
- \* Diğer (Konusu: Taşınmazın cins tashihi için 13/a maddesi kapsamında harç tahsil edilmiştir. ) Tarih: 11/12/2018 Sayı: 1123486 Tarih: 12/12/2018 -Yev: 28912
- Teferruat Bilgisi: EVRAK MÜSBİTESİNE GÖRE CEM AN 3 KALEMDE 11 596 686 TL AYLIK TEFERRUAT ( Tarih ve Yev. Bulunmamaktadır.
- \* Yönetim Planı : 25/02/2019 01/03/2019 - 5079
- \* KM ne Çevrlmştr. 08/03/2019 - 5758

#### **Serh:**

\* 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ LEHİNE YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ ) Tarih: 15/10/2015 - Yev. 23810

**Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "BİNA" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.**

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

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında 9051 ada 1 parseldeki taşınmazların 06.08.2018 tarih ve 17892 yevmiye ile kat irtifakına geçiş ve cins değişikliği nedeni ile tescil edilmiş durumdadır. 15.08.2018 tarih 18644 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. 9048 ada 2 parseldeki taşınmazların 01.03.2019 tarih ve 5079 yevmiye ile kat irtifakına geçiş ve cins değişikliği nedeni ile tescil edilmiş durumdadır. 08.03.2019 tarih 5758 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler için bu değişiklik müşterektir.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

01.11.2017 tarih ve E.26985 sayılı İmar Durumu yazısına göre 9051 ada 1 parsel 05.11.2012 onay tarihli 674 Ada 1, 4, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1,2 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mer'i Planı'nda

9051 ada 1 parsel; KAKS: 2,70, ön bahçe mesafesi: 5 m., yan bahçe mesafesi: 5 m., arka bahçe mesafesi: 5 m., inşaat nizamı: avan proje, kat adedi: serbest, bina derinliği: avan proje yapılaşma şartlarında konut+ticaret alanında kalmaktadır.

9048 Ada 2 Parsel E:2,50 Hmax: Serbest, Ticaret Lejantında yer almaktadır.

01.11.2017 tarih ve E.26985 sayılı İmar Durumu yazısına göre;

A. Genel Hükümler:

1. Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama ilçe belediyelerince onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.

2. Yapılark ayırık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.

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 Mikro Bölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

6. Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 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 Başkanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü DLII Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

8. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

## B. Özel Hükümler

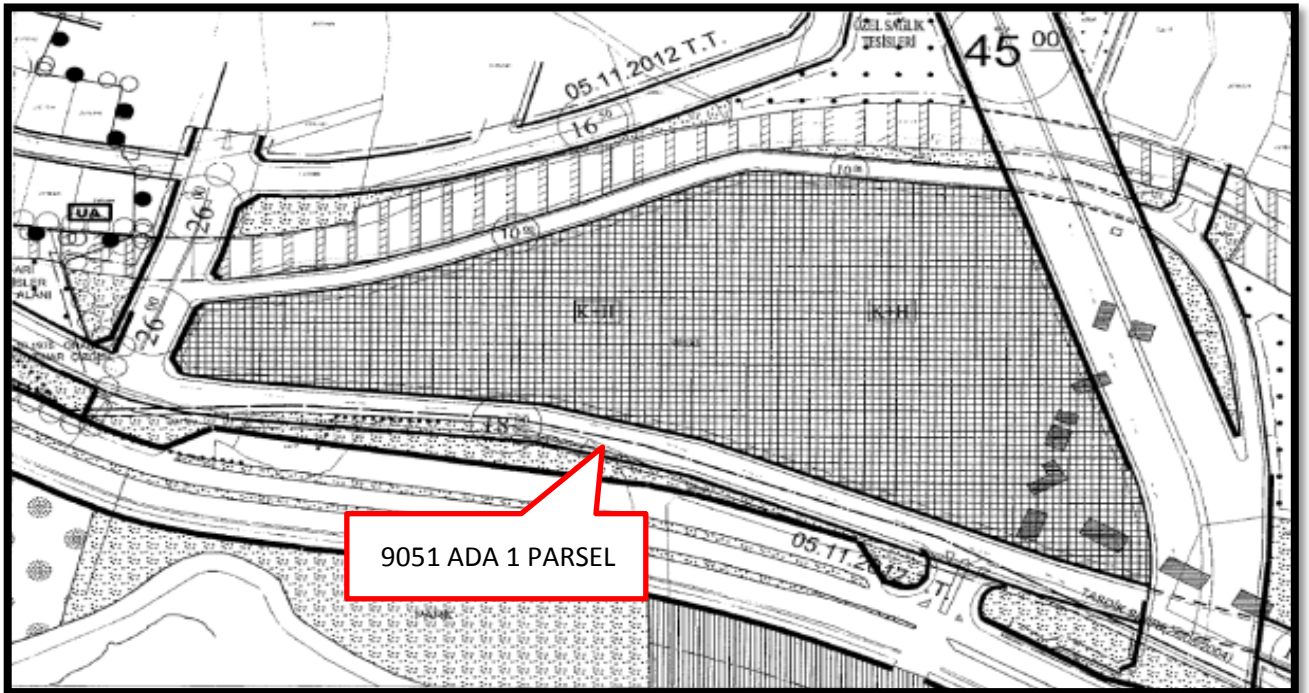
"K+H" Rumuzlu Konut+Hizmet Alanları:

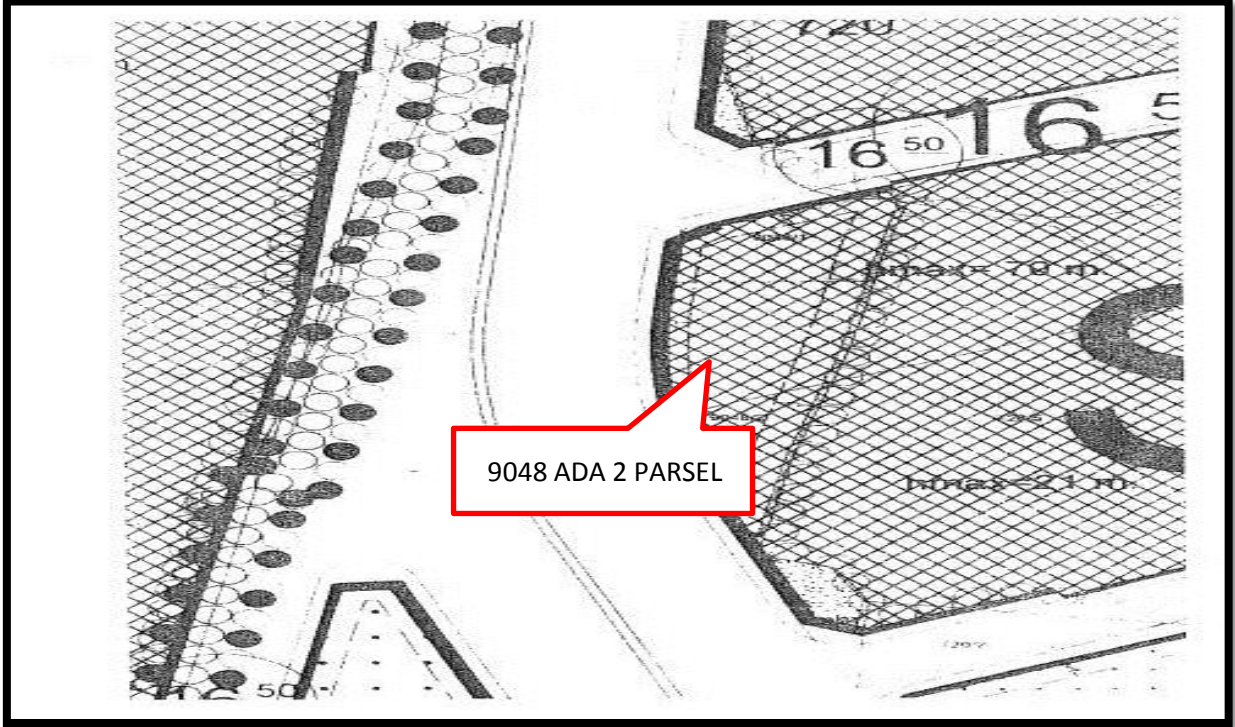
1. Bu alanlarda konut, rezidans, alışveriş merkezi, otel, konaklama tesisleri, ticaret, ofis-büro, işhane, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günübirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanı, spor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

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

3. E: 2,70 olup, Hmaks: serbesttir.

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





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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 05.11.2012 onay tarihli 674 Ada 1, 4, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1,2 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hali hazırda geçerlidir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dijital ortamda tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlara ait bila tarihli onaylı kat irtifakına esas tadilat projeleri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü dijital sistemi üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu 9051 ada 1 parseldeki taşınmazların yer aldığı C ve E bloklara ait 15.03.2014 tarih 3-15 sayılı Yeni Yapı Ruhsatları, 31.12.2015 tarih 08-054 sayılı Tadilat Ruhsatları, 31.12.2015 tarih 08-054 sayılı tadilat ruhsatları, 22.03.2016 tarih 1-41 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatları, 15.05.2018 tarih 170 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu 9048 Ada 2 Parseldeki taşınmazlar için 10.06.2015 Tarihili Yeni Yapı Ruhsatı ve 22.03.2016 Tarihli İsim değişikliği Ruhsatı alınmıştır. Ruhsat 110 adet Bölüm 9450 m2 inşaat alanı 4 Bodrum zemin 10 Normal katlı, 4 B yapı grubunda yapı için alınmıştır. Taşınmazlar için 02.12.2018 tarihli 462 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
C BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	211	V-A	20.885,85	38.254,23	59.140,08
E BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	208	V-A	20.885,85	39.932,91	60.818,76
C BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	216	V-A	26.873,73	32.560,40	59.434,13
E BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	225	V-A	26.910,24	33.360,39	60.270,63
C BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	216	V-A	26.873,73	32.560,40	59.434,13
E BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	225	V-A	26.910,24	33.360,39	60.270,63
<b>TOPLAM</b>					1301				359.368,36

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI
C BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	216	V-A	26.873,73
E BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	225	V-A	26.910,24
<b>TOPLAM</b>					1794		

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ													
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
9048	2	TİCARET	22.03.2016	1-40	İsim Değişikliği	OFİS+ İŞYERİ	110	4A		5.964,37		3.485,63	9.450,00
9048	2	TİCARET	10.06.2015	4/44	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	110	4A		5.964,37		3.485,63	9.450,00

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ 9048 ADA 2 PARSEL							
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI
-	02.12.2018	462	Yapı Kullanma İzni	Ofis/İşyeri	110	V-A	9.450,00

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

Taşınmazlar için mimari projeleri onaylanmış ve yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

Yukarıda iskan ve ruhsat tablosu sunulmuştur. Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi; 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel, 9051 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır. Emlak GYO A.Ş. Kartal arsası üzerinde inşa edilen proje, 64.502 m<sup>2</sup> arsa üzerinde şekillenmiştir. Proje kapsamında 1463 konut 258 ticari birim olarak geliştirme yapılmıştır. Yaklaşık 142.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı ile 5 Blok halinde 31-39 katlı konut blokları, AVM, Ticaret Bloğu, Okul ve Hastane kısımlarından oluşmaktadır. Ayrıca Cami bölümü bulunmaktadır. Proje 2014 - 2015 yılında Dünyanın En İyi Yapı Geliştirme Projesi seçilmiştir. Dünyada karma yaşam olarak sunulan projeler kapsamında başı çekmektedir. AVM kısmında 200 e yakın mağaza bulunmakta olup açık ve kapalı alışveriş mekanları ile farklı konseptte sahip restoranlardan oluşmaktadır. AVM kısmının üzerinde 5 adet konut bloğu yükselmiştir. Proje kapsamında 500 yat kapasiteli mega marina, özel okul hastane yüzme havuzları bulunmaktadır. Projede konut bloklarının tamamında deniz manzarası bulunmaktadır.

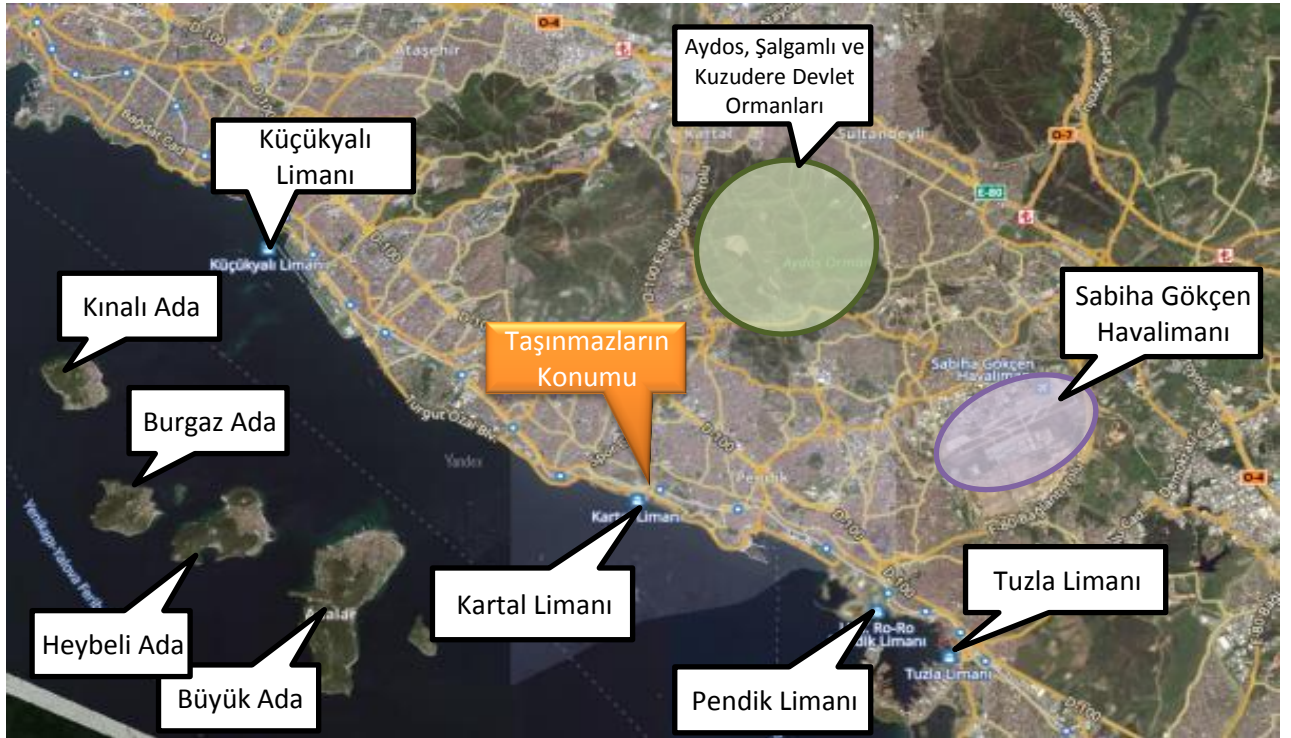
Projenin bir diğer özelliği ise Marmaraya bağlantısı bulunmaktadır. Ulaşım imkanlarının çok geniş olduğu projede ayrıca, helikopter pisti ve deniz uçağı pisti yer almaktadır. Proje içerisinde AVM, Konut ve Ticaret blokları tamamlanmış kullanıma açılmıştır.

**Değerlemeye konu 9051 Ada 1 Parselde yer alan olan taşınmazlardan;** İstanbul İli, Kartal İlçesi, Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu 45.286,02 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 9051 ada 1 parsel üzerinde konumlu İstmarina Projesi'nde 147/C ve 147/E dış kapı numaralı bloklarda konumlu 2 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümler daire niteliklidir.

**Değerlemeye konu 9048 Ada 2 Parselde yer alan olan taşınmazlardan;** İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yunus Mahallesi, Sanayi Caddesi üzerinde konumlu 1.403.89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 9048 ada 2 parsel üzerinde konumlu İstmarina Projesi'nde 2/2 dış kapı numarada konumlu 1 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölüm ofis niteliklidir.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

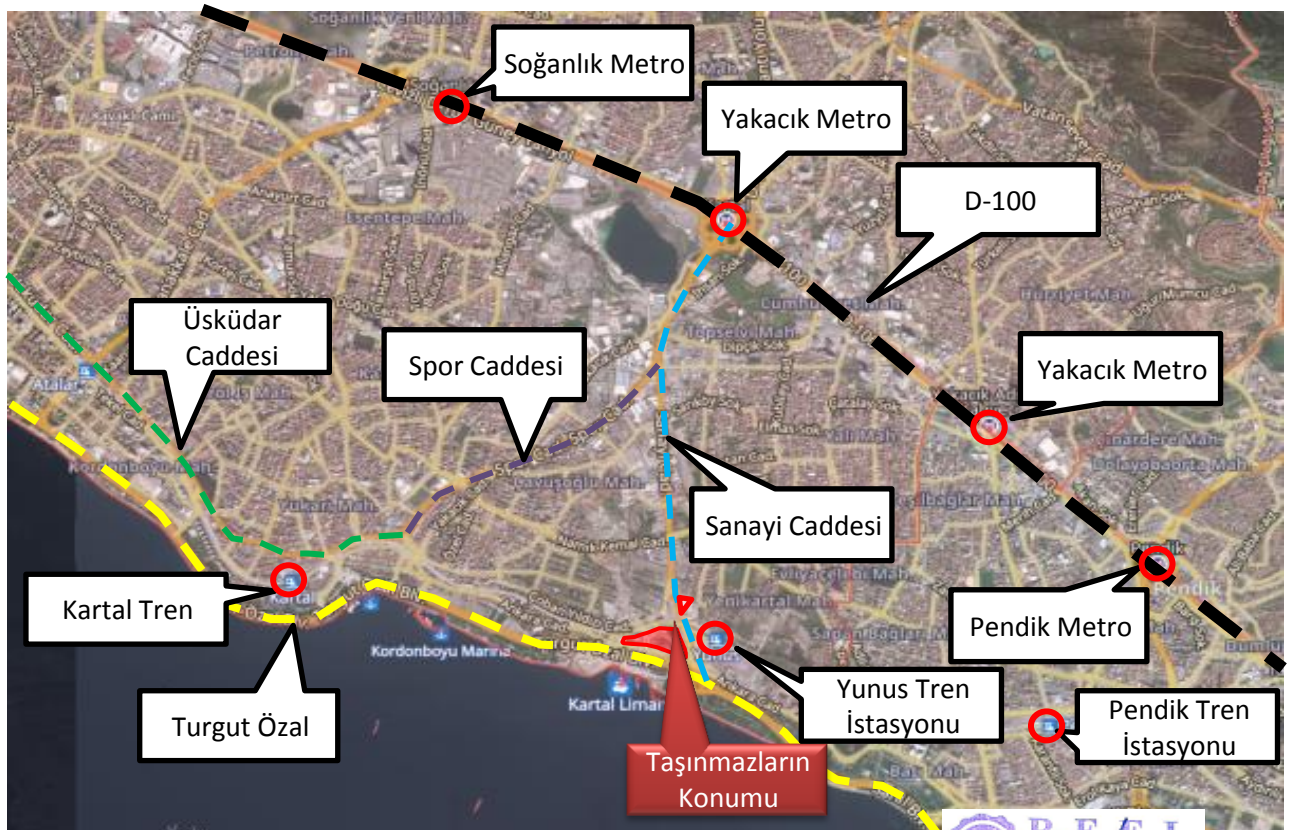
Değerlemesi yapılan proje, Kartal İlçesi Kordonboyu ve Yunus Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsellere ana ulaşım aksı Ankara Caddesi'dir. Taşınmazların yakın çevrede Residence Eagle, Helis More Residence, Daire Kartal, Manzara Adalar gibi projeler ile Kartal Limanı, Kartal Sahil Parkı, Kartal Yunus Tren İstasyonu, Kartal Yunus Stadı, Kültür Parkı, Türk Kızılayı Kartal Anadolu Lisesi, Kartal Fatma Aliye Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Eczacıbaşı Yapı Gereçleri Fabrikası ve Pendik Stadyumu yer almaktadır. Yakın çevresinde apartman tipinde konut yerleşim birimleri ile orta-üst gruba hitap eden yeni inşa edilmiş konut projeleri yer almaktadır.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar merkezi konumda olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Avrupa Yakası tarafından D-100 karayolu üzerinden sırasıyla Sanayi Caddesi, Turgut Özal Bulvarı, Kıyı Sokak ve Ankara Caddesi aracılığıyla, E-80 üzerinden Samandıra Kartal Bağlantısı, Sanayi Caddesi, Turgut Özal Bulvarı, Kıyı Sokak ve Ankara Caddesi aracılığıyla, Şile Otoyolunda ise sırasıyla Ankara Caddesi, Hükümet Caddesi, Atatürk Caddesi, Osmangazi Caddesi, Ulubatlı Hasan Caddesi, Mehmet Akif Caddesi, Tuna Caddesi, Yakacık Caddesi, Samandıra Kartal Bağlantısı, Sanayi Caddesi ve Ankara Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projeye ulaşım toplu taşıma araçları ile Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ve Yunus Tren İstasyonu ile sağlanmaktadır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstmarına Projesi kapsamında yer almaktadır. Emlak GYO Kartal arsası üzerinde kurulan proje, 64.502 m<sup>2</sup> arsa üzerinde şekillenmiştir. Proje kapsamında 1463 konut 258 ticari birim olarak geliştirme yapılmıştır. Yaklaşık 142.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı ile 5 Blok halinde 31-39 katlı konut blokları, AVM, Ticaret Bloğu, Okul ve Hastane kısımlarından oluşmaktadır. Ayrıca Cami bölümü bulunmaktadır. Proje 2014 - 2015 yılında Dünyanın En İyi Yapı Geliştirme Projesi seçilmiştir. Dünyada karma yaşam olarak sunulan projeler kapsamında başı çekmektedir. AVM kısmında 200 e yakın mağaza bulunmakta olup açık ve kapalı alışveriş mekanları ile farklı konseptte sahip restoranlardan oluşmaktadır. AVM kısmının üzerinde 5 adet konut bloğu yükselmiştir. Proje kapsamında, özel okul hastane yüzme havuzları bulunmaktadır. Projede konut bloklarının tamamında deniz manzarası bulunmaktadır.

Projenin bir diğer özelliği ise Marmaraya bağlantısı bulunmaktadır. Ulaşım imkanlarının çok geniş olduğu projede ayrıca, helikopter pisti ve deniz uçağı pisti yer almaktadır. Proje içerisinde AVM, Konut ve Ticaret blokları tamamlanmış kullanıma açılmıştır.

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 9051 ada 1 parsel sayılı "11 Adet Ahşap Dükkan, AVM, A, B, C, D ve E Blokta İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı taşınmaz 45.286,02 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir.

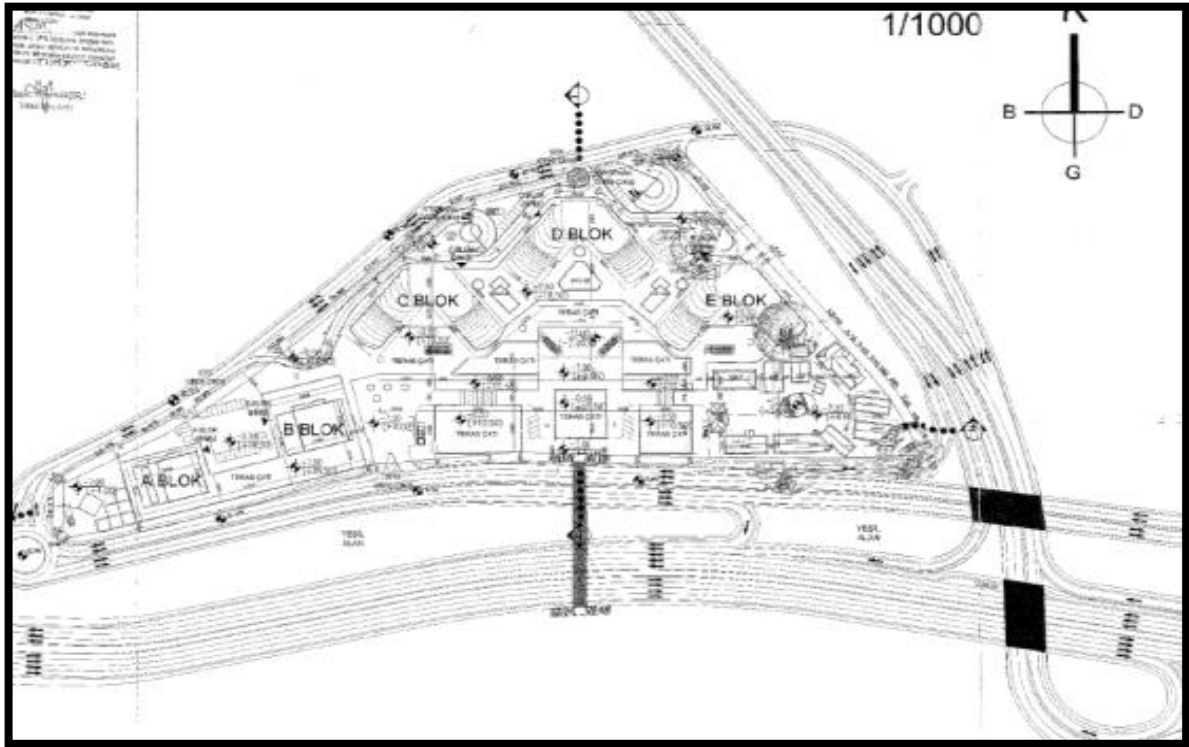
Parsel üzerinde AVM, 5 adet apartman bloğu ile 11 adet ahşap dükkan yer almaktadır. 9051 ada 1 parsel üzerinde toplam 423.828,2 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır.

Projede 6., 5., 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlar birlikte inşa edilmiştir. 6. ve 5. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, 4. ve 3. bodrum katlarda otopark alanları ile kapalı havuz, fitness/spa alanları ve diğer ortak alanlar, 2., 1. bodrum katlar ile zemin ve 1. normal katta AVM alanı yer almaktadır. AVM girişi güney yönünden Ankara Caddesi üzerinden ve kuzey yönünden sağlanmaktadır.

C blok konut alanları 1. kat - 38. kat, E Blok konut alanları 1-36. katlar ( E blok 37. katta teknik alan bulunmakta) arasında yer almaktadır.

C blokta yer almakta olan 4 numaralı taşınmazın satışa esas brüt alanı 201,48 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 2 oda, salon, mutfak, antre, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca 7,30 m<sup>2</sup> alana sahip depo alanı bulunmaktadır.

E blokta yer almakta olan 2 numaralı taşınmazın satışa esas brüt alanı 215,24 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 3 oda, salon, mutfak, antre, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca 4,76 m<sup>2</sup> alana sahip depo alanı bulunmaktadır.



9048 Ada 2 Parsel üzerinde ticaret bloğu yer almaktadır. Zemin kat kısmı dükkan ve üst katlar ofis alanlarında oluşmakta olup 110 bölüm ayrılmıştır. Taşınmaz 4-B yapı grubunda yaklaşık brüt 9450 m<sup>2</sup> inşaat alanında 4 bodrum, zemin, 10 normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Proje kapsamında zemin katta yer alan dükkanlara ait depo hacimleri bulunmaktadır. 3 bodrum katın otopark olarak dizayn edildiği belirtilmiştir. Ofisler tek hacimden oluşmaktadır. Ayrıca katların her birinde wc alanları ve toplantı salonu olduğu belirtilmiştir. Binada asansör yer almaktadır. Zemin katta resepsiyon olacağı belirtilmiş olup bina girişi bu şekilde düzenlenmiştir. Taşınmazların bir kısmının iç mahalli tamamlanmış olup bir kısmı shell&core olarak teslim edileceği belirtilmiştir.

Ayrıca değerlemesi talep edilen 6. katta konumlu 55 kapı numaralı taşınmazın satışa esas brüt alanı 39,45 m<sup>2</sup> olup tek hacimden oluşmaktadır. Shell core olarak teslim edilecek olan taşınmazın zeminleri şap dökülü duvarlar plastik boyalıdır. Açık deniz manzrası bulunmaktadır.

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: V-A
Kullanım Amacı	: KONUT + AVM + TİCARİ
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE GIYDİRME
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR

Cephesi : DÖRT CEPHE

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu 2 adet daire nitelikli bağımsız bölümler genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler bulunmaktadır. Ticari blokta yer alan 55 numaralı bağımsız bölüm Shell core olarak teslim edilecek olan taşınmazın zeminleri şap dökülü duvarlar plastik boyalıdır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

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 ulaşmakta 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, alışveriş 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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 yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği 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, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanacak olan yerel seçimlerin durumuna ve alınacak ekonomik kararlarına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe etkileneceği düşünülmektedir.

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi, Kartal Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* D-100 Karayoluna yakın konumdadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Sahile yakın konumludur.
- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Karma yaşam projeleri kapsamında dünya çapında ödül almış projedir.
- \* Lüks yapı sınıfında dizayn edilmiştir.
- \* Konutların büyük çoğunluğunun deniz manzarası bulunmaktadır.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Sosyal özellikleri bölgedeki projelere göre çok fazladır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Farklı parsellerden oluşan projenin mahallindeki sınırları tam olarak belirli değildir.
- \* Projenin tamamı bitmemiş olup konut ve Avm kısmında yaşam başlamış, hastane inşaat aşamasındadır.
- \* Döviz sektöründeki dalgalanmalar her sektörü olduğu gibi gayrimenkul sektöründeki alım satımları olumsuz etkilemektedir.

## 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 değerlemesi 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, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; İstmarına Projesindeki 3 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller



**EMSAL BİLGİLERİ (proje - konut ve ofisler)**

\* **PERAPARK**



Kartal Yaşar Doğu caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Bizden Konut 0 533 268 46 24	2+1 5. kat	83m <sup>2</sup>	330.000 TL	3.976 TL/m <sup>2</sup>
Sahibinden 0 533 348 34 05	2+1 17.	119m <sup>2</sup>	655.000 TL	5.504 TL/m <sup>2</sup>
Bizden Konut 0 533 268 46 24	3+1 16. kat	139m <sup>2</sup>	690.000 TL	4.964 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.814,71 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **GÖKDENİZ KARTAL**



Gökdeniz Kartal; 7.080 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 35.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 6.000 m<sup>2</sup> bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

Gökdeniz Kartal sosyal olanakları içerisinde, fitness center, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve otopark gibi birçok seçenek bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
E&G Yatırım Danışmanlık 0 530 460 15 04	3+1 23. kat	177m <sup>2</sup>	940.000 TL	5.311 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker 0 531 293 94 93	3+1 18. kat	140m <sup>2</sup>	849.000 TL	6.064 TL/m <sup>2</sup>
Kurumsal Gayrimenkul Türkiye 0 530 390 36 54	3+1 23. kat	175m <sup>2</sup>	890.000 TL	5.086 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.486,91 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **VADİ KULE**



4.223 m<sup>2</sup> arazi üzerinde toplam 18.500 m<sup>2</sup> inşaat, 3.500 m<sup>2</sup> yeşil alana sahip, 22 normal kat + zemin kat + 2 bodrum katta toplam 98 daire ve 3 dükkan, Projede (3+1) 34 daire, (2+1) 44 daire ve (1+1) 20 daire mevcuttur. Zemin katta dükkanlar 1. bodrum katta sosyal tesisler ve kapalı otopark, 2. bodrum katta kapalı otopark bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax İkon 0 546 552 18 52	1+1 1. kat	77m <sup>2</sup>	290.000 TL	3.766 TL/m <sup>2</sup>
Arzu Emlak 0 545 251 00 69	2+1 23. kat	135m <sup>2</sup>	560.000 TL	4.148 TL/m <sup>2</sup>
Olcay Yapı A.Ş. 0 532 157 64 85	1+1 4. kat	80m <sup>2</sup>	315.000 TL	3.938 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>3.950,63 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Mentor 0 537 284 47 15	1+1 12. kat	64m <sup>2</sup>	420.000 TL	6.563 TL/m <sup>2</sup>
Garanti Gayrimenkul 0 531 799 35 42	1+1 13. kat	63m <sup>2</sup>	400.000 TL	6.349 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker TİM 0 531 293 94 93	3+1 6. kat	158m <sup>2</sup>	760.000 TL	4.810 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.907,28 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **ASIA RESIDENCE**



ASIA RESIDENCE konut, ofis, mağaza ve iş yeri birimlerinden oluşmaktadır.

Asia Residence'da 24 saat güvenlik, fitness, sauna, buhar odası, soyunma odaları ve duşları mevcut olup ayrıca açık havuz, basket sahası, çocuk oyun alanları, iki kule arasında dinlenme yeri, kapalı ve açık otoparklar ile misafir otoparkı mevcuttur. Proje Residence yapı tipi olup, girişte resepsiyon ve kafeteryası bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Mentor 0 544 443 33 65	4+2 12. kat	230m <sup>2</sup>	880.000 TL	3.826 TL/m <sup>2</sup>
Çiftçi Çelebi Yapı 0 543 219 40 20	3+1 1. kat	138m <sup>2</sup>	569.000 TL	4.123 TL/m <sup>2</sup>
Realty World CZM 0 554 764 70 84	2+1 9. kat	100m <sup>2</sup>	450.000 TL	4.500 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.149,76 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 39.600 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

32 katlı tek blok şeklinde tasarlanan Pega Kartal'da Türk hamamı, sauna, Lobby Lounge, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu, 7/24 concierge hizmetleri, açık ve kapalı otopark gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	2+1 6. kat	138m <sup>2</sup>	569.000 TL	4.123 TL/m <sup>2</sup>
Remax Win 0 532 785 54 45	3+1 15. kat	175m <sup>2</sup>	774.000 TL	4.423 TL/m <sup>2</sup>
Satış Ofisi 0 531 306 54 04	3+1 4. kat	176m <sup>2</sup>	884.000 TL	5.023 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.522,92 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **MOMENT İSTANBUL**



AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 117.365 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 2.411 m<sup>2</sup> peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.  
Moment İstanbul projesi kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Güngöre İnşaat 0 532 735 41 50	4+1 1. kat	275m <sup>2</sup>	870.000 TL	3.164 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	3,5+1 30. kat	236m <sup>2</sup>	1.100.000 TL	4.661 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	3+1 3. kat	190m <sup>2</sup>	900.000 TL	4.737 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.187,17 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **DAP DRAGOS ROYAL TOWERS**



Dap Dragos Royal Towers projesinde 1+1 ile 4+1 arasında, Loft ve Penthouse olmak üzere bulunduğu konuma göre değişiklik gösteren 212 adet konut bulunmaktadır.  
Dairelerin tümü Kınalı, Heybeli, Burgaz ve Büyükkada'nın manzarasına bakmaktadır.

Dragos Royal Towers'da rezidans hizmetleri dışında fitness center, açık/kapalı yüzme havuzları, tenis ve basketbol sahaları, yürüyüş/dinlenme alanları ve Spa merkezi bulunuyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
CZM Gayrimenkul 0 530 526 65 28	2+1 2. kat	100m <sup>2</sup>	550.000 TL	5.500 TL/m <sup>2</sup>
Remax Go 0 532 354 39 39	3+1 10. kat	155m <sup>2</sup>	849.000 TL	5.477 TL/m <sup>2</sup>
Realty World CZM 0 554 764 70 84	3+1 10. kat	156m <sup>2</sup>	850.000 TL	5.449 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.475,38 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **MESA MARMARA**



Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından hayata geçirilen Mesa Marmara projesi 20 katlı tek kulede 105 konuttan meydana geliyor. Kartal sahilinde 3 bin 900 metrekare alana kurulan projede daireler deniz ve Adalar manzarasına sahip. Mesa Marmara'da 2+1 daireler 96 ila 111 metrekare, 3+1 daireler 122 metrekare olarak tasarlandı.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Red 0 545 650 55 55	3+1 7. kat	196m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	7.653 TL/m <sup>2</sup>
Remax Neo 0 532 765 71 92	3+1 8. kat	122m <sup>2</sup>	1.350.000 TL	11.066 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>9.359,32 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **DAP VAZO KULE**



Dap Yapı tarafından Maltepe Altayçeşme'de inşa edilmekte olan Dap Vazo Kule; 2 adet 22 katlı ve 1 adet 19 katlı olmak üzere 3 blok, 289 adet rezidans konut, 99 adet home ofis ve 11 adet ticari alandan meydana gelmektedir.

DAP Vazo Kule'de 5 yıldızlı otel konforu, lobi, danışmanlık, kat hizmeti, 7/24 özel güvenlik, yürüyüş parkurları, fitness merkezi, Türk hamamı, açılır kapanır 4 mevsim yüzme havuzu, mini alışveriş merkezi, kafeler, restoranlar, otopark ve helikopter pisti bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Selçuk Emlak 0 532 426 30 53	1+1 10. kat	90m <sup>2</sup>	500.000 TL	5.556 TL/m <sup>2</sup>
Remax Armoni 0 532 708 28 73	1+0 19. kat	50m <sup>2</sup>	210.000 TL	4.200 TL/m <sup>2</sup>
Remax Hayat 0 555 055 80 74	1+0 ara kat	57m <sup>2</sup>	185.000 TL	3.246 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.333,72 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **DAP DALGA KULE**



Deniz dalgasından esinlenerek hayata geçirilen Dalga Kule projesinde A blokta 178 konut, B blokta 176 konut yer alıyor. Projede konutların yanı sıra 15 ticari ünite de bulunuyor. 30 bin metrekarelik inşaat alanına sahip olan Dalga Kule projesi 22 katlı iki blok halinde yükselmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Proje Best Gayrimenkul 0 551 101 77 33	1+1 ara kat	82m <sup>2</sup>	365.000 TL	4.451 TL/m <sup>2</sup>
Novus Gayrimenkul 0 532 798 95 98	1+0 2. kat	61m <sup>2</sup>	235.000 TL	3.852 TL/m <sup>2</sup>
Prohome Gayrimenkul 0 533 075 06 06	1+1 ara kat	82m <sup>2</sup>	340.000 TL	4.146 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.150,01 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **LA MARİN KARTAL**



La Marin Kartal iki blokta 198 konuttan oluşuyor. La Marin projesinde bloklar 24 katlı olarak tasarlandı. Projede 80 ila 122 metrekarelik 2+1'ler, 138 ila 161 metrekarelik 3+1'ler, 215 ila 298 metrekarelik 4+1'ler bulunmaktadır.

La Marin Kartal'da; açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, aktivite alanları ve yazlık sinema, basketbol, satranç, çocuk oyun alanları ve ateş havuzu, yürüyüş alanları, 6000 m<sup>2</sup> yeşil alan, 1000 m<sup>2</sup> Wellness Garden, her daireye 2 m<sup>2</sup> depo alanı, 2 kat otopark ve bisiklet parkları, bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Mentor 0 541 488 20 30	2+1 1. kat	85m <sup>2</sup>	630.000 TL	7.412 TL/m <sup>2</sup>
Remax Mentor 0 541 488 20 30	1+1 1. kat	43m <sup>2</sup>	345.000 TL	8.023 TL/m <sup>2</sup>
Remax Mentor 0 541 488 20 30	3+1 bahçe katı	155m <sup>2</sup>	1.690.000 TL	10.903 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>8.779,42 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **SAFİ ESPADON - OFİS**



Safi Holding tarafından hayata geçirilen Kartal Safi Espadon Residence 5.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde inşa edilen 31.000 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır. 101 metre yüksekliğinde bitişik nizamda inşa edilmiş 3 blok bulunmaktadır. Safi Espadon Kartal projesi 128 konut ve 11 ticari bölümden meydana gelmektedir.

Safi Espadon'da stüdyo, 1+1, 1,5+1 ve 2+1 olmak üzere farklı daire tipleri yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	4 bölüm 4. kat	313m <sup>2</sup>	2.200.000 TL	7.029 TL/m <sup>2</sup>
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	3 bölüm 1. kat	317m <sup>2</sup>	1.780.000 TL	5.615 TL/m <sup>2</sup>
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	2+2 8. kat	232m <sup>2</sup>	1.750.000 TL	7.543 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>6.729,00 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **KURİŞ KULE - OFİS**



33 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerindeki 191 ofis ve 30 mağazadan oluşmaktadır. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kuriş Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşıında yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Eksen 0 530 640 44 40	2 bölüm 5. kat	193m <sup>2</sup>	1.625.000 TL	8.420 TL/m <sup>2</sup>
Remax-Nermin Kaya 0 532 507 96 69	3 bölüm 6. kat	245m <sup>2</sup>	2.500.000 TL	10.204 TL/m <sup>2</sup>
Remax İkon 0 535 558 99 10	2 bölüm 18. kat	430m <sup>2</sup>	4.200.000 TL	9.767 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>9.463,74 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **KARTAL KULE - OFİS**



100 metrelik 22 katlı bir adet blokta toplam 205 adet ticari üniteden meydana gelen Kartal Kule Projesi, deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. 4 metre tavan yüksekliği bulunan projenin tasarımı Kartal figüründen esinlenerek yapılmıştır. Ticari ünitelerin alanları 55 metrekare ile 1000 metrekare arasında farklılık göstermektedir.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Ali Rıza Gayrimenkul 0 532 704 68 94	1 bölüm 7. kat	126m <sup>2</sup>	680.000 TL	5.397 TL/m <sup>2</sup>
Remax Tan 0 532 313 73 46	9 bölüm 17. kat	1.000m <sup>2</sup>	5.250.000 TL	5.250 TL/m <sup>2</sup>
Remax Joker 0 530 952 93 23	1 bölüm ara kat	86m <sup>2</sup>	645.000 TL	7.500 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.424,92 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **HUKUKÇULAR TOWERS - OFİS**



Kartal Anadolu Adalet Sarayı'na 50 metre uzaklıkta yer alan Hukukçular Towers 75 m<sup>2</sup>'den 650 m<sup>2</sup>'ye kadar değişen kullanım alanlarıyla 208 home office ve 30 mağazadan oluşmaktadır. 7/24 güvenli, çevre dostu ve modern mimarisiyle Adalar Manzaralı A+ Home Office ve Mağazalar konsepti ile pazarlanmaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Nermin Kaya 0 532 507 96 69	3 bölüm 7. kat	80m <sup>2</sup>	445.000 TL	5.563 TL/m <sup>2</sup>
Remax Nermin Kaya 0 532 507 96 69	1 bölüm 4. kat	80m <sup>2</sup>	420.000 TL	5.250 TL/m <sup>2</sup>
Remax Nermin Kaya 0 532 507 96 69	9 bölüm 15. kat	310m <sup>2</sup>	1.700.000 TL	5.484 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.457,45 TL/m<sup>2</sup></b>

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 9.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 12.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu baz değerler esas alınarak daire birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer takdirleri yapılmıştır. Ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 9.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 12.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

**Net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır. M<sup>2</sup> değerleri satışa esas brüt alanlar üzerinden oluşturulmuştur.**

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( E BLOK 2 NUMARA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	La Marin Kartal	DAP Vazo Kule	Mesa Marmara
SATIŞ FİYATI		1.690.000	500.000	1.350.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	215,24	155	90	122
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		10.903	5.556	11.066
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
KAT	1.KAT	bahçe katı	10.kat	8kat
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON	3+1	3+1	1+1	3+1
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	10%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		0%	10%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>8.781</b>	<b>10.860</b>	<b>6.089</b>	<b>9.395</b>

Emsal karşılaştırma tablosunda E blok 2 numaralı bağımsız bölüm için tablo hazırlanmış olup, C blok 4 numaralı bağımsız bölüm değeri buna istinaden takdir edilmiştir. 9048 ada 2 parselde yer alan 55 numaralı bağımsız bölümün ofis nitelikli olması dikkate alınarak birim değeri öngörülmüştür. Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 3 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri 4.166.000.-TL takdir edilmiştir.

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

Parseller üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti kurulduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon 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 gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)</b>	<b>4.166.000 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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olan İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m<sup>2</sup> den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir..

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

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Sözleşme tarafları Emlak Konut GYO A.Ş şirket olarak, Yüklenici firmalar Pilot Ortak Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %0,50 payla, DAP Yapı İnşaat San. Ve Tic. Ltd.

Şti. %99,50 payla sözleşme bulunmaktadır. Sözleşme çerçevesinde proje için yüklenici firmalar alt yapı ve üst yapı işlerinin yanı sıra İmar Planında Dini Tesis Alanı olarak ayrılan kısımda 1 adet 2000 kişilik Camii inşaatının yapımını üstlenmektedir.

Sözleşmenin 4.Maddesine göre; Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri olarak öngördüğü 1.335.000.000 TL + KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Gelir Oranı %40 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 534.000.000 TL + KDV, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca şirkete ödemeyi kabul ettiği belirtilmiştir.

06.11.2015 tarihinde "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" nde Yüklenici ile yapılan Sözleşmeye Ek 5 No.lu Protokol ile Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri imzalanmış olup değerler revize edilmiştir. Ek5 Nolu Protokole göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.680.952.000,00 TL, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 672.380.800,00 TL olarak revize edilmiştir. Bu durum üzerinde yine Arsa Satışı Karşılığı Şirket Gelir Oranı %40 oranında olmaktadır.

Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %40 dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların 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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için kira değeri analizi yapılmamıştır.

**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.

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 3 adet taşınmazın

15.04.2019 tarihli toplam değeri için ;

**4.166.000 .-TL**

**(Dört Milyon Yüz Altmış Altı Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**4.234.680 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>4.166.000</b>	<b>719.131</b>	<b>636.254</b>	<b>4.234.680</b>

1 USD = 5,7931 .-TL ( 12.04.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5477 .-TL ( 12.04.2019 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.