

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE
YER ALAN 9048 ADA 2 PARSEL, 9049 ADA 1
PARSEL VE 9050 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER
ALAN İSTMARİNA PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	06.02.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.02.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	21.02.2019
RAPOR TARİHİ	22.02.2019
RAPOR NO	EML-1902010
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ, 9048 ADA 2 PARSEL, 9049 ADA 1 PARSEL, 9050 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN İSTMARİNA PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	Yunus Mahallesi Sanayi Caddesi No:2/2 (9048 Ada 2 Parsel) Yunus Mahallesi Sanayi Caddesi No:2/1 (9050 Ada 1 Parsel) Çavuşoğlu Mahallesi Sanayi Caddesi No:1/1 (9049 Ada 1 Parsel) Kartal İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:408093) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 -** Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 5 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6 -** Tapular (kopya)
- Ek 7 -** INA Tablosu
- Ek 8 -** Mahal Listesi(kopya)
- Ek 9 -** Çarşaf Listeler
- Ek 10 -** Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi

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 ücreti; 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, mülkü 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 İstmarina Projesi Kapsamında Yer Alan 9048 Ada 2 Parsel, 9049 Ada 1 Parsel ve 9050 Ada 1 Parsel'in değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye payına düşen değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 9048 Ada 2 Parsel 65 Kapı Numaralı Ofisin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstmarina Projesi Kapsamında Yer Alan 9048 Ada 2 Parsel, 9049 Ada 1 Parsel ve 9050 Ada 1 Parsel'in değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan 9048 Ada 2 Parsel 65 Kapı Numaralı Ofisin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1902010 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Kemal ÇOLPAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme 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 değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.02.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ, ADA: 9048, PARSEL: 2, ALANI: 1403,89 m ² , VASFI: ARSA, ADA: 9049, PARSEL: 1, ALANI: 4665,28 m ² , VASFI: ARSA, ADA: 9050, PARSEL: 1, ALANI: 2332,78 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde 9048 Ada 2 Parsel üzerinde ticaret bloğu, 9049 Ada 1 Parsel üzerinde Hastane Bloğu, 9050 Ada 1 Parsel üzerinde Okul Bloğu yer almaktadır.
İMAR DURUMU	9048 Ada 2 Parsel Kaks.2,50 Hmax: Serbest, Ticaret, 9049 Ada 1 Parsel Kaks.2,50 Hmax: Serbest, Özel Sağlık Tesisi Alanı, 9050 Ada 1 Parsel Kaks:2,00 Hmax: Serbest, Özel Eğitim Tesisi Alanı

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	175.350.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	70.140.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	189.027.716 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ*	75.611.086 TL

Rapor içerisinde belirtilen Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerlerin, İstanbul Kartal Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesinde belirtilen değerlerin altına düşmemesi beklenmektedir. Ancak bu rapor kapsamında belirtilen değerlere sözleşme kapsamında olan 9051 ada 1 parsel dahil değildir. Bu nedenle iş bu rapor sözleşmedeki taahhüt edilen alt değerleri yansıtmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****9048 ADA 2 PARSEL**

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 9048
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 1403,89 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Yevmiye No : 5257
Cilt No : 61
Sayfa No : 5970

Tapu Tarihi : 13.03.2014

9049 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 9049
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 4665,28 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Yevmiye No : 5257
Cilt No : 61
Sayfa No : 5971

Tapu Tarihi : 13.03.2014

9050 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 9050
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 2332,78 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Yevmiye No : 5257
Cilt No : 61
Sayfa No : 5972

Tapu Tarihi : 13.03.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.02.2019 tarihlerinde alınmış olan ve Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen takbis belgelerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır

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 "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

9048 Ada 2 Parsel Üzerinde;

Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır Tarih: 23/06/2015 - Yev:15139

Beyan: 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.

Şerh: 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

(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)

(Beyan kayıtlar ve Teferruat Bilgisinin 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)

9049 Ada 1 Parsel Üzerinde;

İrtifak: A.M HARİTASINDA SARI BOYA İLE TARALI (190.00) M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI Tarih: 12/05/1973 - Yev: 4196

İrtifak: A.M HARİTASINDA SARI BOYA İLE TARALI 574 00 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE İRTİFAK HAKKI Tarih: 12/05/1973 - Yev: 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)

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ) Tarih: 15/10/2015 -Yev: 23812

(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)

9050 Ada 1 Parsel üzerinde takbis belgesine göre herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parseller 1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 109 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 18, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği " kapsamında yer almaktadır. Son üç yıllık dönemde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 9048 Ada 2 Parsel için 10.06.2015 Tarihli 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.

Değerleme konusu 9049 Ada 1 Parsel 18.05.2015 Tarihli Yeni Yapı , 18.08.2016 Tarihli İsim değişikliği ruhsatı alınmıştır. Ruhsat 1 adet sağlık kuruluşu, 27.413,58 m2 inşaat alanı 5 Bodrum zemin 9 normal katlı, 5B yapı grubunda yapı için alınmıştır.

Değerleme konusu 9050 Ada 1 Parsel 27.05.2015 Tarihli Yeni Yapı , 22.03.2016 Tarihli İsim Değişikliği Ruhsatı alınmıştır. Ruhsat 1 adet Okul Üniversite Araştırma, 10.696 m2 inşaat alanı 2 bodrum zemin 4 Normal katlı 3B yapı grubunda yapı için alınmıştır.

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
9050	1	OKUL ÜNİVERSİTE ARAŞTIRMA	22.03.2016	1-39	İsim Değişikliği	OKUL ÜNİVERSİTE ARAŞTIRMA	1	3B			10.696,00		10.696,00
9050	1	OKUL ÜNİVERSİTE ARAŞTIRMA	27.05.2015	4/12	YENİ YAPI	OKUL ÜNİVERSİTE ARAŞTIRMA	1	3B			10.696,00		10.696,00
9049	1	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	18.08.2016		İsim Değişikliği	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	1	5B			27.413,58		27.413,58
9049	1	SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI	18.05.2015	3/099	YENİ YAPI	Hastane ve Bakım Kuruluşları	1	5B			27.413,58		27.413,58
TOPLAM	-	-											47.559,58

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Söz konusu parseller üzerinde inşa edilmekte olan yapıların tamamı için yapı ruhsatları düzenlenmiş olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Mevcut inşaatlar yerinde görülmüştür. Genel olarak kaba inşaatın tamamlanmış olduğu ince işçiliklerin yapıldığı görülmüştür. Projenin tamamlanma oranı yaklaşık olarak %96 'dır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu proje için Yapı Denetim Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Konu projenin Yapı Denetim Şirketi bilgileri; TEMA YAPI DEN. LTD. ŞTİ. Olup adresi, Yukarı Mahallesi Belediye Caddesi İmar Sokak No:3A Kartal İSTANBUL belirtilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş; 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 m² arsa üzerinde şekillenmiştir. Proje kapsamında 1463 konut 258 ticari birim olarak geliştirme yapılmıştır. Yaklaşık 142.000 m² 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.

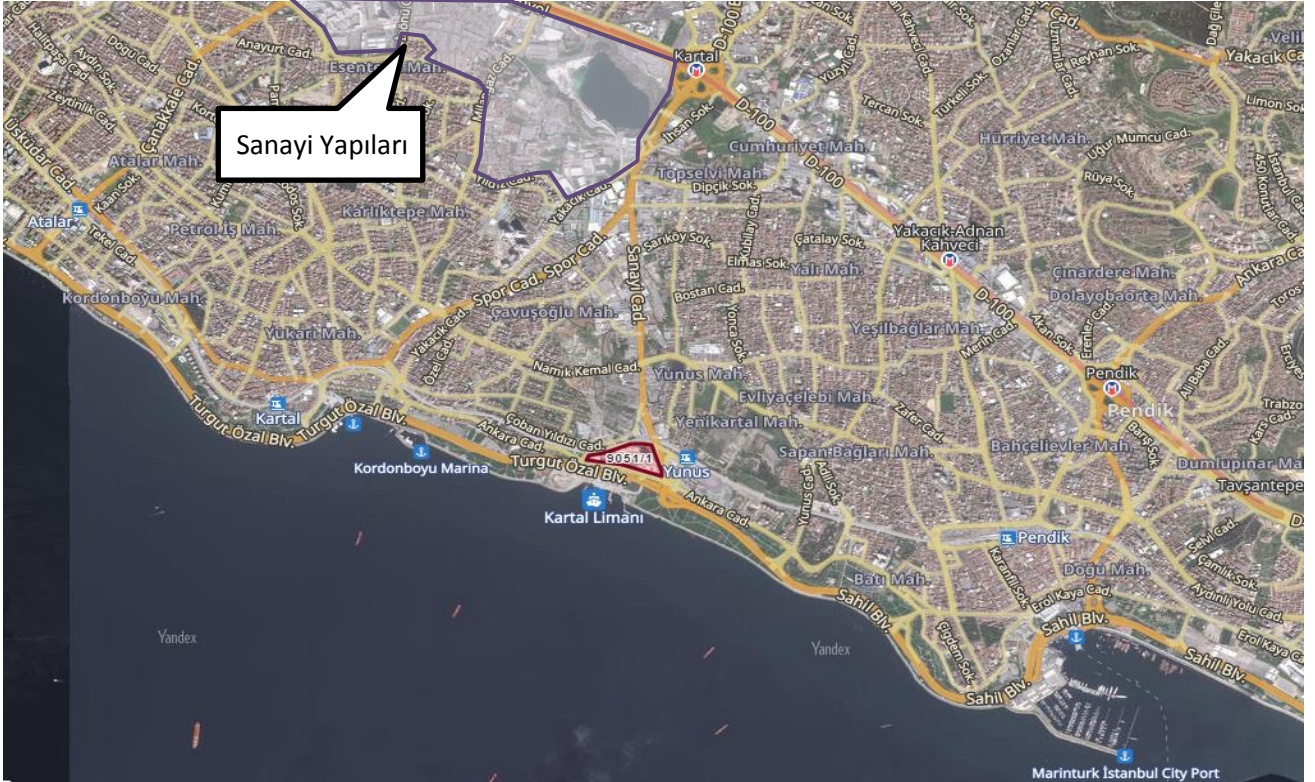
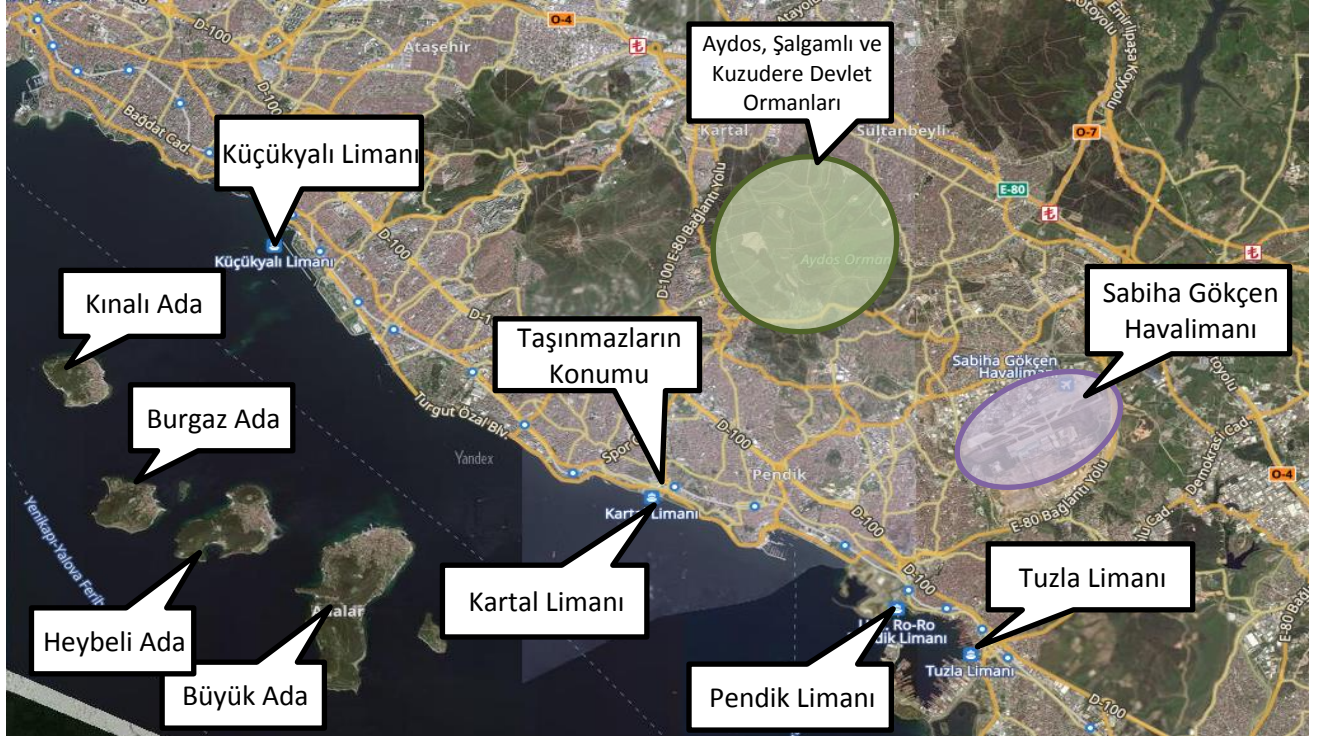
Projenin bir diğer özelliği ise Marmaraya bağlantısı bulunmaktadır. Ulaşım imkanlarının çok geniş olduğu projede ayrıca, helikopter pisti ve deniz uçağı pisti yer almaktadır.

Proje içerisinde AVM ve Konut blokları tamamlanmış kullanıma açılmıştır. Bu taşınmazlar 9051 ada 1 parselde konumlanmışlardır. 9051 ada 1 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş, cins tahsisi yapılmış olup "bina" portföyüne dönüşmüş olması sebebiyle bu rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

Değerleme konusu parselleri kapsayan 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel üzerinde yer alan kısmın bitmişlik oranı % 96' dır.

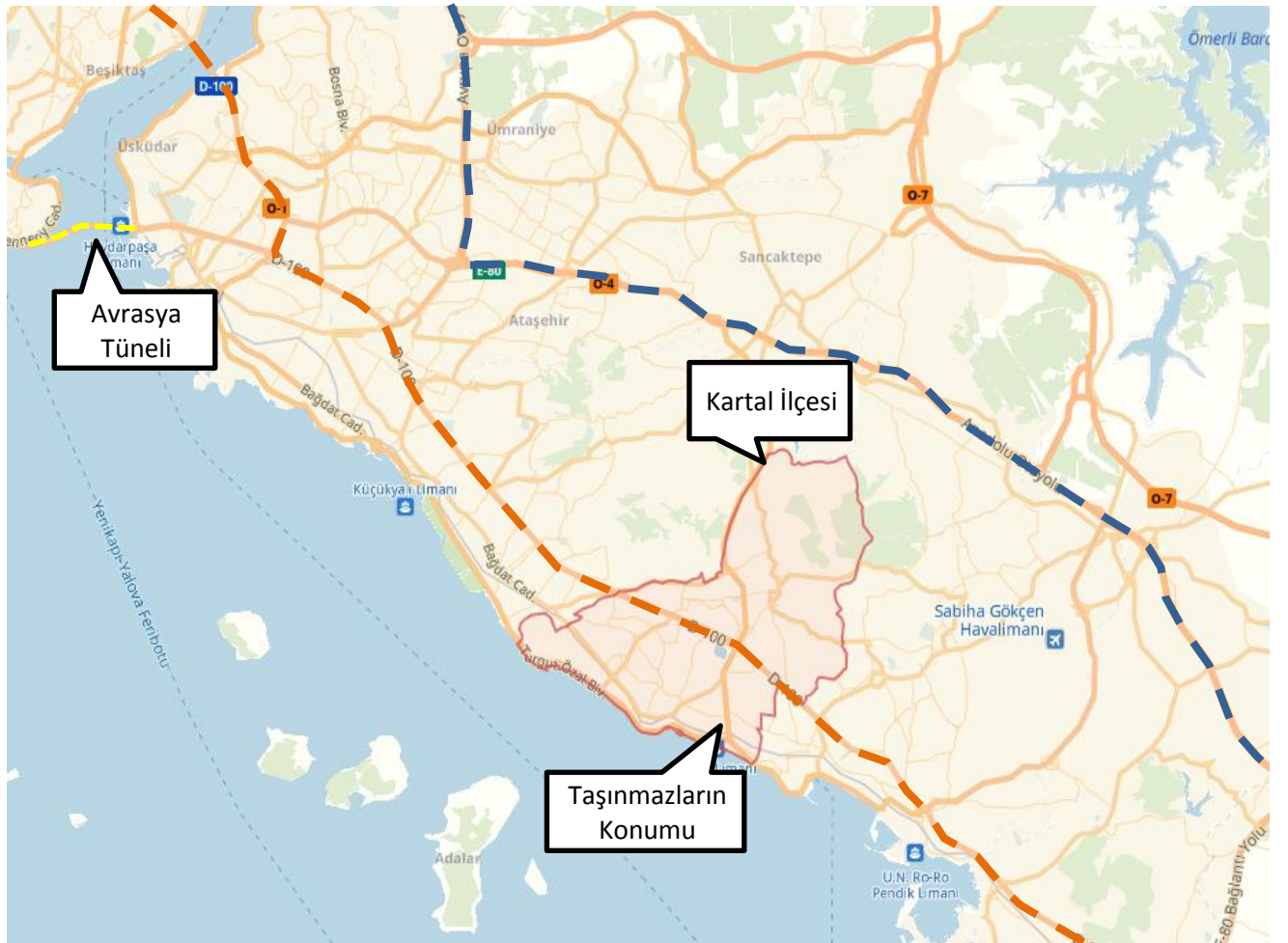
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

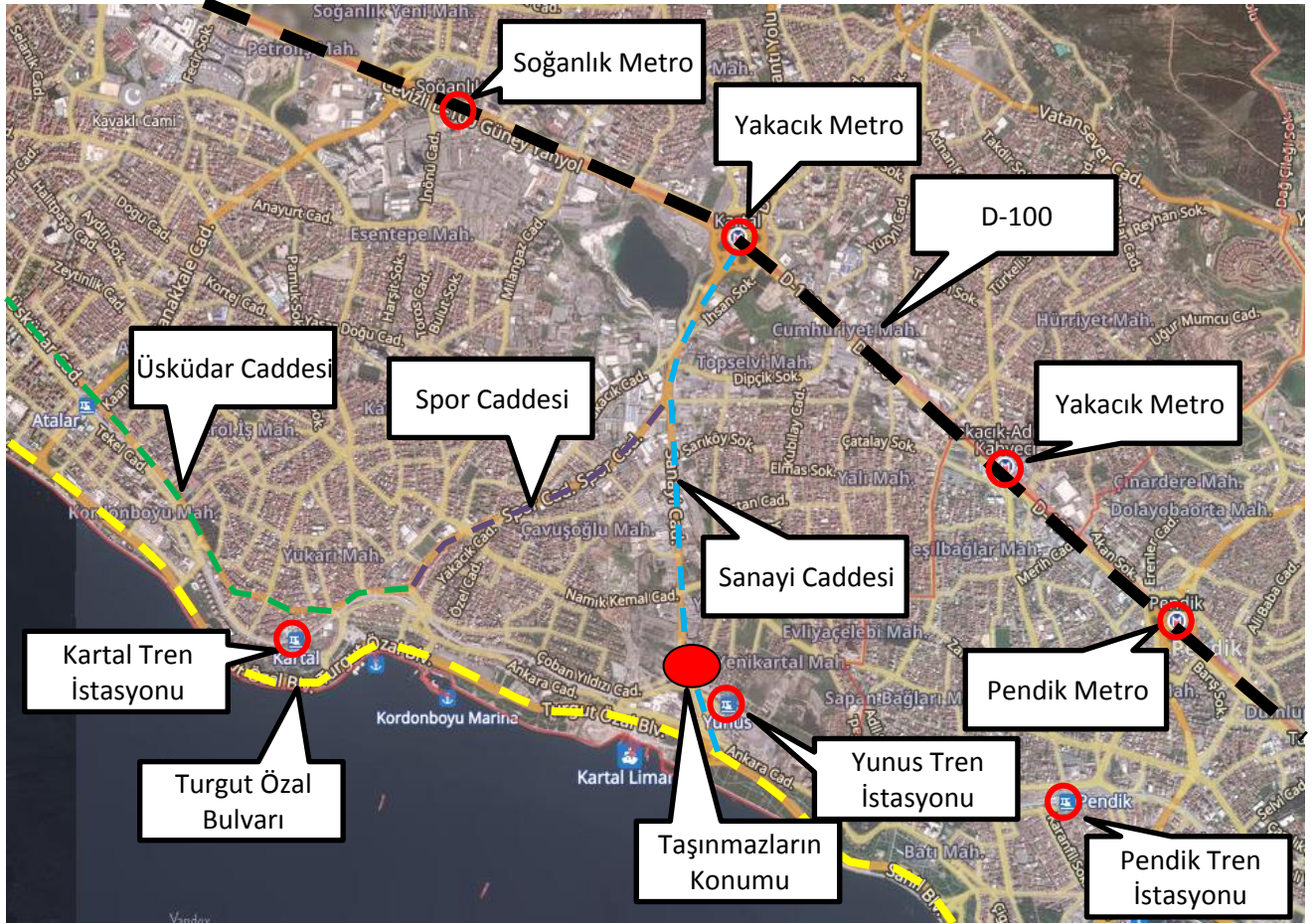
Değerlemesi yapılan proje, Kartal İlçesi Kordonboyu Mahallesi ve Yunus Mahallesinde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Ankara Caddesi'dir. Taşınmazların yakın çevrede Residence Eagle, Helis More Residence, Daire Kartal, Manzara Adalar gibi projeler ile Kartal Limanı, Kartal Sahil Parkı, Kartal Yunus 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.

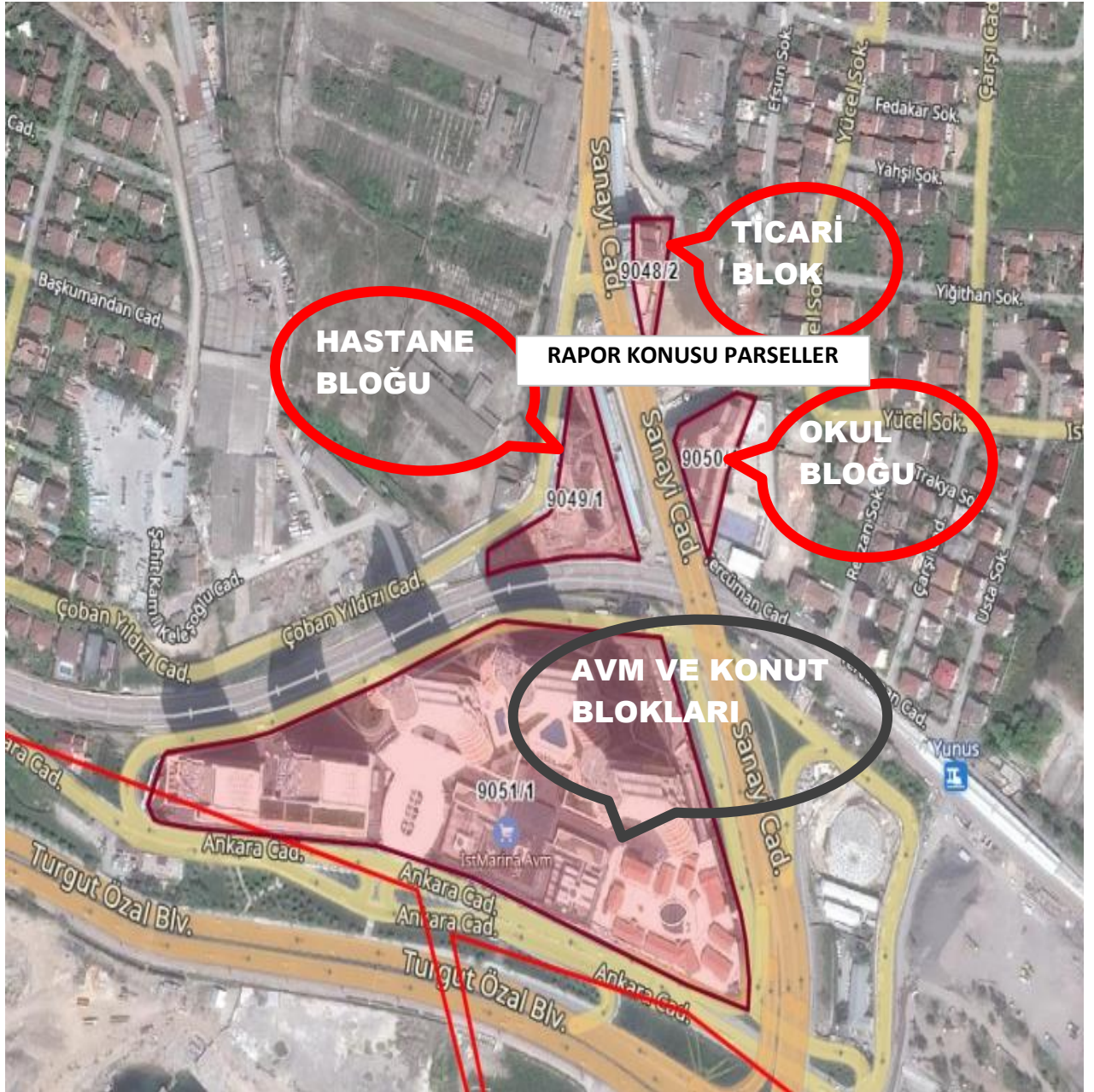


3.3 - Ulaşım Özellikleri

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, Osmanağazi 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 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel ve 9051 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen İstmarina Projesi kapsamında yer almaktadır. Emlak GYO A.Ş.Kartal arsası üzerinde kurulan proje, 64.502 m² arsa üzerinde şekillenmiştir. Proje kapsamında 1463 konut 258 ticari birim olarak geliştirme yapılmıştır. Yaklaşık 142.000 m² 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 Marmaray'a bağlantısı bulunmaktadır. Ulaşım imkanlarının çok geniş olduğu projede ayrıca, helikopter pisti ve deniz uçağı pisti yer almaktadır.

Proje içerisinde 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan AVM ve Konut blokları tamamlanmış kullanıma açılmıştır. 9051 ada 1 parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş ve cins tahsisi yapılarak bina formatına döndüğü görülmüştür. Bu nedenle 9051 ada 1 parsel bu rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

Rapora konu 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel ve 9050 ada 1 parsel üzerinde yerlen kısmı için projenin genel inşaat seviyesi %96 olarak alınmıştır.

9048 Ada 2 Parsel üzerinde ticaret bloğu yer almaktadır. Zemin kat kısmı dükkan ve üst katlar ofis alanlarında oluşmakta olup 110 bölüm ayrılmıştır. Ancak henüz kat irtifakı kurulmamış olup ana taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz 4-B yapı grubunda yaklaşık brüt 9450 m² 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. Taşınmazın tamamlanma oranı yaklaşık %96 'dır. Binanın dış cephesi cam giydirmedir.

Ayrıca değerlemesi talep edilen 7. katta konumlu 65 kapı numaralı taşınmazın satışa esas brüt alanı 39,45 m² olup tek hacimden oluşmaktadır. Shell core olarak teslim edilecek olan taşınmazın zeminleri şap dökülü duvarlar plastik boyalıdır. Açık deniz manzarası bulunmaktadır.

9049 Ada 1 Parsel üzerinde 5 Bodrum zemin 9 Normal kattan oluşan Sağlık tesisi bloğu bulunmaktadır. Toplam alanı 27.413,58 m² olan yapı 5B yapı grubunda inşa edilmektedir. Taşınmazın tamamlanma oranı yaklaşık olarak %96 'dır. Taşınmazın dış cephesi cam giydirme olarak inşa edilmektedir.

9050 Ada 1 Parsel üzerinde 3-B yapı grubunda inşa edilmiş olan yaklaşık brüt 10.696 m² inşaat alanına sahip Okul bloğu bulunmaktadır. Blok 2 Bodrum, zemin, 4 normal kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Otopark alanları ve bahçe kısmı yer almaktadır. Dış cephesi cam giydirmedir.

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, 14 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.

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 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 itibarıyla Kartal İlçe nüfusu 461.155'tür.



4.1.4 - 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 veriş 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 oluştuğu 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 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.

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 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.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

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 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

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

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

- * 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. Konut ve Avm projesi sahil kısmında diğer bölümler bu projenin bir miktar uzağında konumlanmıştır.
- * Projenin tamamının henüz inşaatı tamamlanmamış olup konut ve Avm kısmında yaşam başlamış, ticari bölüm ve hastane inşaat aşamasındadır.
- * İskan belgesi almamıştır.

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 itibarı 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, değerlemesi 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 İstanbul İli, Kartal İlçesinde yer alan, farklı ada parsellerden oluşan İstmarina Projesi kapsamında yer alan 9048 Ada 2 Parsel Ticaret Bloğu, 9049 Ada 1 Parsel Hastane Bloğu ve 9050 Ada 1 Parsel Okul Bloğunu için değerleme çalışması yapılmıştır. (Söz konusu proje kapsamında yer alan 9051 ada 1 parselde kat mülkiyeti kurulmuş olup bina başlığı altında farklı bir raporda değerlendirilmiştir. *Değerleme konusu projede 9051 ada 1 parsel numaralı “11 adet ahşap dükkan, AVM, A, B, C, D ve E bloktan ibaret betonarme apartman ve arsası” vasıflı gayrimenkul üzerinde 06.08.2018 tarih 17892 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuş, 15.08.2018 tarih 18664 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti kurulmuştur.*)

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Farklı tipte oluşturulan karma yaşam projelerinde kat

irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması gibi durumlar değerlendirilmiş olup proje kapsamında yer alan Ticaret - Okul ve Hastane bloklarının henüz tam olarak faaliyete geçmemiş olması nedeni ile gelir yönteminin bu değer için öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır. Bu sebeple Maliyet Yöntemi ve Pazar yaklaşım yöntemlerini değer oluşumunda daha etkili olacağı kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak, 9048 Ada 2 Parselde yer alan 65 Kapı numaralı taşınmazın anahtar teslimi haliyle satış değeri belirlenmiştir.

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 m2 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/m²)
Bizden Konut 0 533 268 46 24	2+1 5. kat	83m²	330.000 TL	3.976 TL/m²
Bizden Konut 0 533 268 46 24	3+1 bahçe katı	139m²	650.000 TL	4.676 TL/m²
Sahibinden Satılık 0 537 990 15 12	1+1 14. kat	68m²	350.000 TL	5.147 TL/m²
Ortalama				4.586 TL/m²

* GÖKDENİZ KARTAL



Gökdeniz Kartal; 7.080 m2 arsa alanı üzerinde, 35.000 m2 inşaat alanı, 6.000 m2 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/m²)
E&G Yatırım Danışmanlık 0 530 460 15 04	3+1 23. kat	177m²	940.000 TL	5.311 TL/m²
Marina Gayrimenkul 0 530 957 11 21	2+1 22. kat	132m²	670.000 TL	5.076 TL/m²
Kurumsal Gayrimenkul Türkiye 0 530 390 36 54	3+1 23. kat	175m²	890.000 TL	5.086 TL/m²
Ortalama				5.165 TL/m²

* **VADİ KULE**



4.223 m² arazi üzerinde toplam 18.500 m² inşaat, 3.500 m² 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 ²)
Remax Nefes 0 533 206 74 76	3+1 10. kat	158m ²	717.000 TL	4.538 TL/m ²
Arzu Emlak 0 545 251 00 69	2+1 ara kat	98m ²	400.000 TL	4.082 TL/m ²
Olçay Yapı A.Ş. 0 532 157 64 85	1+1 4. kat	80m ²	315.000 TL	3.938 TL/m ²
Ortalama				4.262 TL/m ²

* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m² 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 ²)
Özalp İnşaat 0 532 654 80 97	2+1 17. kat	107m ²	650.000 TL	6.075 TL/m ²
Garanti Gayrimenkul 0 531 799 35 42	1+1 13. kat	63m ²	400.000 TL	6.349 TL/m ²
Coldwell Banker TİM 0 531 293 94 93	3+1 6. kat	158m ²	795.000 TL	5.032 TL/m ²
Ortalama				5.625 TL/m ²

* **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 ²)
Gizlibahçe Doğuş Gayrimenkul 0 544 443 33 65	5+2 12. kat	230m ²	990.000 TL	4.304 TL/m ²
Yakacık Çözüm Emlak 0 532 523 34 93	3+1 8. kat	146m ²	1.000.000 TL	6.849 TL/m ²
Realty World CZM 0 554 764 70 84	2+1 9. kat	100m ²	450.000 TL	4.500 TL/m ²
Ortalama				5.126 TL/m ²

* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m2 arsa alanı üzerinde, 39.600 m2 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 ²)
Satış Ofisi 0 531 306 54 04	2+1 12. kat	133m ²	635.000 TL	4.774 TL/m ²
Satış Ofisi 0 531 306 54 04	1+1 11. kat	69m ²	405.000 TL	5.870 TL/m ²
Satış Ofisi 0 531 306 54 04	3+1 4. kat	176m ²	884.000 TL	5.023 TL/m ²
Ortalama				5.090 TL/m ²

* **MOMENT İSTANBUL**



AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m2 arsa alanı üzerinde, 117.365 m2 inşaat alanı, 2.411 m2 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/m²)
Remax Win 0 553 323 47 47	1+1 28. kat	74m²	332.000 TL	4.486 TL/m²
Coldwell Banker Hedef 0 533 601 19 31	1+1 32. kat	95m²	270.000 TL	2.842 TL/m²
Coldwell Banker TİM 0 532 629 11 84	4+1 35	309m²	2.750.000 TL	8.900 TL/m²
Ortalama				7.013 TL/m²

* **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/m²)
CZM Gayrimenkul 0 530 526 65 28	2+1 2. kat	100m²	550.000 TL	5.500 TL/m²
Remax Go 0 532 354 39 39	3+1 10. kat	155m²	849.000 TL	5.477 TL/m²
Realty World CZM 0 554 764 70 84	3+1 10. kat	156m²	850.000 TL	5.449 TL/m²
Ortalama				5.472 TL/m²

* **MESA MARMARA**



Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından hayata geçirilen Mesa Marmara projesi 20 katlı tek kulede 105 konuttan meydana gelmektedir. 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 tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Realty World CZM 0 554 764 70 84	3+1 10. kat	122m²	1.200.000 TL	9.836 TL/m²
Realty World CZM 0 506 479 78 17	2+1 4. kat	107m²	1.000.000 TL	9.346 TL/m²
Ortalama				9.607 TL/m²

* **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/m²)
Selçuk Emlak 0 532 426 30 53	1+1 10. kat	90m²	500.000 TL	5.556 TL/m²
Remax Armoni 0 532 708 28 73	1+0 19. kat	50m²	210.000 TL	4.200 TL/m²
Remax Hayat 0 555 055 80 74	1+0 ara kat	57m²	185.000 TL	3.246 TL/m²
				4.543 TL/m²

* **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/m²)
Proje Best Gayrimenkul 0 551 101 77 33	1+1 ara kat	82m²	365.000 TL	4.451 TL/m²
Novus Gayrimenkul 0 532 798 95 98	1+0 2. kat	61m²	235.000 TL	3.852 TL/m²
Prohome Gayrimenkul 0 533 075 06 06	1+1 ara kat	82m²	340.000 TL	4.146 TL/m²
				4.178 TL/m²

* **LA MARİN KARTAL**



La Marin Kartal iki blokta 198 konuttan oluşuyor. La Marin projesinde bloklar 24 katlı olarak tasarlanmıştır. 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 m² yeşil alan, 1000 m² Wellness Garden, her daireye 2 m² depo alanı, 2 kat otopark ve bisiklet parkları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Mentor 0 541 488 20 30	2+1 1. kat	85m²	630.000 TL	7.412 TL/m²
Mimarlar Emlak 0 533 578 87 18	3+1 20. kat	155m²	1.300.000 TL	8.387 TL/m²
Remax Mentor 0 541 488 20 30	3+1 bahçe katı	155m²	1.690.000 TL	10.903 TL/m²
				9.165 TL/m²

* **SAFİ ESPADON - OFİS**

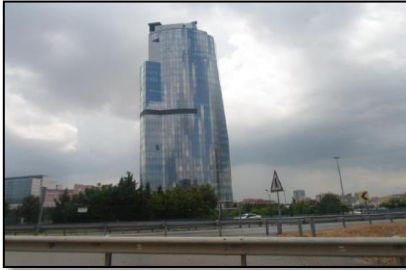


Safi Holding tarafından hayata geçirilen Kartal Safi Espadon Residence 5.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilen 31.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 101 metre yüksekliğinde bitişik nizamda inşa edilmiş 3 blok bulunmaktadır. Safi Espadon Kartal projesi 128 konut ve 11 ticari bölümden meydana gelmektedir.

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 ²)
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	5 bölüm 1. kat	317m ²	1.780.000 TL	5.615 TL/m ²
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	10 bölüm 10. kat	232m ²	1.750.000 TL	7.543 TL/m ²
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	2+2 8. kat	232m ²	1.750.000 TL	7.543 TL/m ²
Ortalama				6.761 TL/m ²

* **KURİŞ KULE - OFİS**



33 katlı tek blok olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m² 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 yanbaşındayken yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Musa Sarier 0 505 755 17 02	1 bölüm 18. kat	430m ²	4.200.000 TL	9.767 TL/m ²
Remax-Zübeyde Demir 0 543 926 56 16	1 bölüm 2. kat	870m ²	8.000.000 TL	9.195 TL/m ²
Remax İkon 0 535 558 99 10	2 bölüm 18. kat	430m ²	4.200.000 TL	9.767 TL/m ²
Ortalama				9.480 TL/m ²

* **KARTAL KULE - OFİS**



100 metrelik 22 katlı bir adet blokta toplam 205 adet ticari ünitelerden 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 ²)
Ali Rıza Gayrimenkul 0 532 704 68 94	1 bölüm 7. kat	126m ²	680.000 TL	5.397 TL/m ²
Remax Tan 0 532 313 73 46	9 bölüm 17. kat	1.000m ²	5.250.000 TL	5.250 TL/m ²
Remax Joker 0 530 952 93 23	1 bölüm ara kat	86m ²	645.000 TL	7.500 TL/m ²
Ortalama				5.425 TL/m²

* **HUKUKÇULAR TOWERS - OFİS**



Kartal Anadolu Adalet Sarayı'na 50 metre uzaklıkta yer alan Hukukçular Towers 75 m²'den 650 m²'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 ²)
Remax Nermin Kaya 0 532 507 96 69	3 bölüm 7. kat	80m ²	445.000 TL	5.563 TL/m ²
Remax Nermin Kaya 0 532 507 96 69	1 bölüm 4. kat	80m ²	420.000 TL	5.250 TL/m ²
Remax Nermin Kaya 0 532 507 96 69	9 bölüm 15. kat	310m ²	1.700.000 TL	5.484 TL/m ²
Ortalama				5.457 TL/m²

Arsa Emsalleri

1 * Yükselsu İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 532 724 61 73

Esentepe'de 962 m² arsa alanlı konut imarlı emsal: 1,75 arsa 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal arsanın yapılaşma şartları konu taşınmazlara göre daha düşük olup alansal olarak konu taşınmazlara göre daha küçüktür.

SATILIK	962	.-M ²	5.000.000	.-TL	5.197,51	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

2 * Kraliçe Gayrimenkul

Tel 0 544 499 78 32

Kordonboyu Mahallesi'nde villa imarlı olduğu beyan edilen 300 m² yüzölçümlü arsa 1.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300	.-M ²	1.600.000	.-TL	5.333,33	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

3 * Karaman İnşaat

Tel 0 532 527 21 86

Çavuşoğlu Mahallesi'nde 467 m² yüzölçümlü ayırık nizam taks: 0,20-0,40, emsal: 1,75 konut imarlı arsa için 3.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	467	.-M ²	3.000.000	.-TL	6.423,98	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

4 * Ak İnşaat Emlak

Tel 0 532 686 81 78

Cevizli Mahallesi'nde, Adliye'ye yakın konumlu, 280 m² yüzölçümlü emsal: 2,15 ticaret+konut imarlı arsa için 1.350.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	280	.-M ²	1.350.000	.-TL	4.821,43	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

5 * Kartal Emlak Müdürlüğü'nden Satılık

Orhantepe Mahallesi Deniz Sokak'ta konumlu 563,99 m² yüzölçümlü TAKS: 0,20-0,40 emsal: 1,50 ayırık nizam konut alanı imarlı 12570 ada 346 parsel için 29.01.2019 tarihli satış ihalesi için 3.052.500 TL tahmini bedel öngörülmüştür.

SATILIK	563,99	.-M ²	3.052.500	.-TL	5.412,33	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	----------	---------------------

6 * Kartal Emlak Müdürlüğü'nden Satılık

Soğanlık Mahallesi Balıkesir Caddesi'nde konumlu 871,61 m² yüzölçümlü TAKS: 0,20-0,40 emsal: 1,50 ayırık nizam konut alanı imarlı 2378 ada 48 parsel için 29.01.2019 tarihli satış ihalesi için 3.486.440 TL tahmini bedel öngörülmüştür.

SATILIK	871,61	.-M ²	3.486.440	.-TL	4.000,00	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	----------	---------------------

7 * Proje Teams Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların kuzey kısmında yer alan toplamda 3 parselden oluşmaktadır. 3114 ada 1 parsel, 3299 ada 26 parsel, 2370 ada 364 parselleri kapsamakta olup toplam 27.000 m² alanlı olduğu beyan edilmiştir. Tapu Alanları toplamı 27.670 m²'dir. Taşınmazlar proje geliştirme olarak 10.000.000 TL nakit ve %50 proje geliştirme olarak pazarlamaktadır. Ayrıca arsanın tamamı 150.000.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazlara göre emsal arsalar hem plansız alanda kalması hem de konum olarak daha kötü durumdadır.

SATILIK	27670	.-M ²	150.000.000	.-TL	5.421,03	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-------------	------	----------	---------------------

Dükkan Emsalleri

1 * Remax Beta

Kartal Hukukçular Towers sitesinde yer alan 74 m² dükkan 1.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	74	.-M ²	1.000.000	.-TL	13.513,51	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	-----------	---------------------

2 * Proje Teams Gayrimenkul

Kartal Cevizli Mahallesi'nde ana cadde üzerinde yer alan, üst kısmı ofis kullanımında olan, pastane olarak kullanılan toplam 450 m² alanlı dükkan 8.250.000 TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinin 35.000 TL olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	450	.-M ²	8.250.000	.-TL	18.333,33	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-----------	---------------------

3 * Remax

Değerleme konusu ticari blokta yer alan toplam 106 m² depolu dükkanın kira bedelinin 10.000 TL/ay olduğu yine aynı sırada cadde üzerinde yer alan 25 m² dükkanın 5000 TL/ay, 30 m² dükkanın ise 5500 TL/ay olarak kiralanabileceği belirtilmiştir. Üst kısımda yer alan ofislerin ise 2000 TL/ay ve 3000 TL/ay olarak kira bedellerinin olacağı belirtilmiştir. Ofis ve dükkanların shell core olarak teslim edildiği belirtilmiştir.

KİRALIK	106	.-M ²	10.000	.-TL	94,34	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-------	---------------------

4 * REMAX Amiral

Kartal Tren istasyonu çıkışına yakın konumlu olduğu beyan edilen yeni binada 3 katlı 800 m² dükkan için 3.950.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	800	.-M ²	3.950.000	.-TL	4.937,50	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu proje çevresinde olan arsa, konut, ticaret ve ofis emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 5.000-8.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü, deniz manzarası ve nitelikli proje içerisinde yer almaları dikkate alındığında 9048 Ada 2 Parsel için arsa birim m² değeri 7.304.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

9049 Ada 1 Parselin aynı KAKS değerine sahip olmasına karşın Özel Sağlık Tesisi imarlı olması sebebi ile şerefiye değerinin daha düşük olacağı, 9050 Ada 1 Parselin ise KAKS değerinin daha az olması ve eğitim tesisi imarlı olması sebebi ile şerefiye değerinin daha düşük olacağı öngörüsü ile taşınmazlara arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Nakit akışlarında kullanılmak üzere ticari emsaller ofis ve dükkan emsalleri seçilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu bölge ticari hareketliliğin düşük olması göz önünde bulundurulmuştur. Ancak bölgede yapılan projeler kapsamında bu hareketliliğin artacağı öngörülmektedir. Konu taşınmazların yer aldığı ticari blok nitelikli proje kapsamında yer almaktadır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-5	E-7
SATIŞ FİYATI		5.000.000	3.052.000	150.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.403,89 m ²	962	564	27.670
BİRİM M ² DEĞERİ	9048 ADA 2 PARSEL	5.198	5.411	5.421
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E:2,50	1,75	1,5	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	T	K	K	
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ruhsatlı arsa	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		35%	30%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.304	7.017	7.035	7.860

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
9048	2	1.403,89	7.304	10.254.015,96	10.254.000,00
9049	1	4.665,28	5.550	25.892.304,00	25.892.000,00
9050	1	2.332,78	4.500	10.497.510,00	10.498.000,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)				46.644.000,00	

Değerleme konusu parseller Ticaret - Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi lejanlarında yer almaktadırlar. 9048 Ada 2 Parsel üzerinde Ticaret Bloğu, 9049 Ada 1 Parsel üzerinde Hastane Bloğu ve 9050 Ada 1 Parsel üzerinde Okul Bloğu yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma tablosu 9048 Ada 2 Parsel için oluşturulmuştur. Tabloda taşınmaza benzer nitelikli 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Emsaller konu taşınmaza göre, alan, imar koşulları, konumları, lejanları vb. gibi kriterlere göre farklı şerefiyeler verilerek 9048 Ada 2 Parsel için birim m² değeri 7304 TL/m² olarak belirlenmiştir. Diğer 2 adet arsa için bu emsal karşılaştırma tablosundan yararlanılmıştır. 9049 Ada 1 Parsel E:2,50 Özel Sağlık Tesisi alanında kalması, aynı şekilde 9050 Ada 2 Parsel E:2,00 Özel Eğitim Tesisi alanında kalması sebebi ile daha düşük birim m² değerlerine sahip olacağı öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Safi Espadon	Kurş Kule	Kartal Kule
SATIŞ FİYATI		1.750.000	4.200.000	680.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		232	430	126
BİRİM M ² DEĞERİ		7.543	9.767	5.397
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 25%	BÜYÜK 25%	BÜYÜK 25%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Ofis	Ofis	Ofis
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-10%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Ticari Hareketlilik	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		35%	5%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.600	10.183	10.256	8.360

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 7000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Karşılaştırma tablosu ortalama birim m² değeri hesaplayabilmek için 50 m²'lik bir ofis için hazırlanmıştır.

9048 ada 2 parselde yer alan 65 numaralı bağımsız bölümün kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile birim m² değeri takdir edilmiş olup, ek tablolarda gösterilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	emsal 1	emsal 2	emsal 4
SATIŞ FİYATI		1.000.000	8.050.000	3.950.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	74	450	800
BİRİM M ² DEĞERİ		13.514	17.889	4.938
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 35%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 35%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	projede	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-11%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	19%	110%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.500	14.865	21.270	10.364

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte ticari emsal bulunmamaktadır. Yakın bölgeden emsaller seçilerek artı, eksi yönleri emsal karşılaştırma tablosunda değerlendirilmiştir. Proje kapsamındaki dükkanlar için ortalama dükkan birim m² değeri 15.500.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Hastane ve okul nitelikli taşınmazlar için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmamış olup, satılabilir alanlarının inşaat alanları ile aynı olmas, belirli bir alıcı kitlesine ihtap ediyor olmaları, bütün halinde satılabilecek nitelikte olmaları gibi nedenleri ile ticari birimlerden daha düşük birim m² değerine sahip olacakları öngörülmüştür. Okul için satış birim m² değeri 4.750.-TL/m², hastane için 5.750.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda 9048 Ada 2 Parsel arsa birim değerinin, 7.304 TL/m² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. 9048 Ada 2 Parsel 4A yapı grubunda, 9049 Ada 1 Parsel 5B Yapı Grubunda ve 9050 Ada 1 Parsel 3B yapı grubunda inşa edilmiştir.

2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 966.- TL/m², 4A 1016 TL/m² ve 5 B ise 2033 TL/m² olarak belirtilmiştir. Ancak mevcut yapılar göz önünde bulundurulduğunda gerçekleşen maliyetlerin birim maliyet cetvelinde belirtilen maliyetlerden bir miktar yüksek olacağı öngörülmüştür. Bu sebeple birim maliyetler yaklaşık %25 oranından arttırılmıştır.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler %25 oranında arttırılarak kullanılması uygun görülmüştür. Projenin genel inşaat seviyesi %96 olarak alınmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

9048 Ada 2 Parsel	1.270	.-TL/M ²	X	9.450,00	M ²	=	12.001.500	.-TL
9049 Ada 1 Parsel	2.541	.-TL/M ²	X	27.413,58	M ²	=	69.664.760	.-TL
9050 Ada 1 Parsel	1.208	.-TL/M ²	X	10.696,00	M ²	=	12.915.420	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	94.581.680	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan İstmarina Projesi kapsamında 9048 Ada 2 Parsel Ticaret Bloğu, 9049 Ada 1 Parsel Hastane Bloğu, 9050 Ada 1 Parsel Okul Bloğu olarak projelendirilmiştir. Projenin bitmişlik oranı % 96 seviyesindedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştiri karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet			
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)	Öngörülen Maliyet (TL)
1.988,70	x	47.559,58	= 94.581.680
İnşaat Maliyeti			= 94.581.680
Çevre düzeni, peyzaj (%2)			= 1.891.634
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)			= 96.473.314
Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)			= 4.823.666
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)			= 2.894.199
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)			= 104.191.179
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8'i) (D)			= 7.717.865
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)			= 111.909.044

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
Arsa Değeri	=	46.644.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	104.191.179 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8'i) (D)	=	7.717.865
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı	=	22.625.277 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değer	=	181.178.321 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	181.178.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	104.191.179 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	96%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	100.023.532 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(8/6)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 96,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 94,53%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 22.625.277 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 94,53%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	21.388.406 .-TL
---	---	------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 7.717.865 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 94,53%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	=	7.295.947 .-TL
--	---	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	46.644.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	100.023.532 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	7.295.947 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	21.388.406 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 175.351.885 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 175.350.000 .-TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	181.178.000
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Toplam Değeri (.-TL)	72.471.200
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	175.350.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %40' tır.

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 mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

Proje kapsamında AVM ve Konut Bloklarının bulunduğu 9051 Ada 1 Parsel de dahildir. Ancak bu parsel üzerinde yer alan taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçildiği görülmüştür. Bu kapsamında 9051 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan yapılar proje kapsamında değerlendirilmemiş olup iş bu rapora dahil edilmemişlerdir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 175.350.000 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 40,00% .-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 40) (TL)	= 70.140.000 .-TL
--	--------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden yüksektir. Projeinin büyük çoğunluğunun tamamlanması sebebi ile bu değer arsa değerinden yüksek bulunmaktadır. Arsa Sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı projenin mevcut durum değeri üzerinden alınmıştır.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	= 70.140.000 .-TL
--	--------------------------

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	70.140.000,00
--	----------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje ile ilgili edinilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %14,75 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetleribib başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 14,75 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,75 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,75 olarak kabul edilmiştir

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının % 17,75 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan İstmarina Projesi kapsamında yer alan 9048 Ada 2 Parsel, 9049 Ada 1 Parsel ve 9050 Ada 1 Parsellerin Emlak GYO tarafından gönderilen listeler göz önünde bulundurularak satılabilir alanları üzerinden proje geliştirme çalışması yapılmıştır. 3 Adet Parselin toplam Satılabilir alanı 27.970,94 m² dir. Satılabilir dükkan alanı 489,64 m², Satılabilir ofis alanı 4.627 m², Satılabilir Hastane alanı 19.820,08 m², Satılabilir okul alanı 7.661,22 m² dir. Toplam Ruhsat alanı 47.559,58 m² dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Projenin inşaat seviyesinin %96 olması sebebi ile satış hızının yüksek olacağı öngörülmüştür. Dükkan bölümlerinin ofisler dolup - hastane açıldıktan sonra hız kazanacağı öngörüsü ile 1 ve 2. dönemlerde %20 3. dönemde ise %60'ı satılarak tamamlanacağı, Ofis bölümlerinin 1.dönem %30 2. Dönem %30 3. Dönem %40 'ı satılarak tamamlanacağı, Hastane ve okulun 3. dönem sonunda satılacağı varsayılmıştır.

Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 17,75 olarak kabul edilmiştir.

Ticari birimlerin satış kısımlarında Ofis - Dükkan - Hastane ve Okul kısımları ayrılmıştır. Dükkan kısmının 1. Dönem satışlarının 15.500 TL/m² olacağı ilerleyen dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı öngörülmüştür. Ofis kısmının 1. Dönem satışlarının 9.600 TL/m² olacağı ve ilerleyen dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı öngörülmüştür.

Okul kısmı için 3. dönem sonunda satılacağı öngörülmüş, 1.dönem m² birim değeri olarak 4.750 TL/m² olacağı ve ilerleyen dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı öngörülmüştür.

Hastane kısmı için 3. dönem sonunda satılacağı öngörülmüş, 1.dönem m² birim değeri olarak 5.750 TL/m² olacağı ve ilerleyen dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı öngörülmüştür.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 299.548.237-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,75 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 189.027.716-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	189.027.716 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılatın Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	75.611.086 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 9048 ada 2 parsel, 9049 Ada 1 Parsel ve 9050 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan İstmarına Projesinin bir kısmı kapsamında yer alan taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projelerine ve ruhsatlarına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	46.644.000
----------------------------------	-------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	175.350.000
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%40)	70.140.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	181.178.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	72.471.200

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	189.027.716
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	75.611.086

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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, 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, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayıçların daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin ofislerin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu 9048 ada 2 parselde yer alan 65 numaralı bağımsız bölümün tamamlanmış durumdaki değeri için nitelikleri dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

Proje kapsamındaki 9048 ada 2 parselde yer alan 65 numaralı bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer ek tablolarda belirtilmiştir.

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. %51 payla, DAP Yapı İnşaat San. Ve Tic. Ltd.

Şti. %49 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. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

Proje kapsamında AVM ve Konut Bloklarının bulunduğu 9051 Ada 1 Parsel de dahildir. Ancak bu parsel üzerinde yer alan taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçildiği görülmüştür. Bu kapsamında 9051 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan yapılar proje kapsamında değerlendirilmemiş olup rapora dahil edilmemişlerdir.

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan İstmarina Projesi kapsamında 9048 Ada 2 Parsel, 9049 Ada 1 Parsel, 9050 Ada 1 Parsel için, yapı ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti ve/veya cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Projenin inşaatının tamamlanma oranı %96 seviyesindedir. Taşınmazlarda mevzuat gereği alınması gereken tüm evrakların tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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." denilmektedir. Değerleme konusu parsellerin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 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 yapılamazlar. 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 "Proje" 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 alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

22.02.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
175.350.000	32.920.922	29.018.485	206.913.000
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
70.140.000	13.168.369	11.607.394	82.765.200
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
189.027.716	35.488.832	31.281.996	223.052.705
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
75.611.086	14.195.533	12.512.798	89.221.082

Rapor içerisinde belirtilen Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerlerin, İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesinde belirtilen değerlerin altına düşmemesi beklenmektedir. Ancak bu rapor kapsamında belirtilen değerlere sözleşme kapsamında olan 9051 ada 1 parsel dahil değildir. Bu nedenle iş bu rapor sözleşmedeki taahhüt edilen alt değerleri yansıtmamaktadır.

1 USD = 5,3264 .-TL
 1 EURO = 6,0427 .-TL

22.02.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)
 22.02.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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 Deger 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.