



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL TUZLA İLÇESİ 6 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU

16.11-01-224
ARALIK, 2016



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İSTİRAKİDİR



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 4554 parsel, 101 ada 1, 2, 3 parseller, 130 ada 2 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-224			
RAPOR TARİHİ	19.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	101/1	7,36	227/22330	11.11.2010/12622
	101/2	36,28	227/22331	11.11.2010/12622
	101/3	546,76	227/22332	11.11.2010/12622
	4554	10.998,00	235/23140	24.06.2013/9649
	103/2	697,43	227/22338	11.11.2010/12622
120/1	260.489,41	79/7800	29.05.2015/9648	
MEVCUT KULLANIM	Bknz. Ana Gayrimenkul Özellikleri			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	101	1	Sağlık Tesisi	-
	101	2	Resmi Kurum (İSKİ)	-
	101	3	Resmi Kurum (İSKİ)	-
	-	4554	Mezarlık	-
	103	2	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı	E:1,50, Hmax:15,50
	120	1	Lojistik Hizmet Alanı	E:2,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
EMLAK KONUT GYO AŞ'NE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (₺)	233.589.022,57 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası	4
1.3 Rapor Türü	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi	21
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	22
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi	24
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	26
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	29
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	35
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	41
5.5 İmar Durum Bilgileri	43
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	55
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	55
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	60
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	60
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanımı	60
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	60
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	60
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	60

5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	61
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	61
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	61
6.3 Emsal Araştırması.....	62
6.3.1 Çevrede Satılık Emsal Araştırması	62
6.3.2 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması	63
6.3.3 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması	65
6.3.4 Çevrede Satılık Ticari Emsal Araştırması	65
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri	67
6.5 Kira Değer Takdiri.....	68
6.6 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri	69
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	73
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	73
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	73
8. SONUÇ	74
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	74
8.2 Nihai Değer Takdiri	74
RAPOR EKLERİ.....	74

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

19.12.2016

1.2 Rapor Numarası

16.11-01-224

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 4554 parsel, 101 ada 1, 2, 3 parseller, 103 ada 2 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

16.12.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL, Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 14.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/155 no.lu sözleşmedir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerleme raporu aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	12.12.2011	06.11.2014	28.01.2014
Rapor Numarası	EMLAK KONUT-10.11-140	EMLAK KONUT-10.14-135	EMLAK KONUT-12.14-212
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa PINAR	Samed YALÇIN Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	Samed YALÇIN Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Raporu Kontrol Edenler	Fatih PEKTAŞ	Fatih PEKTAŞ	Fatih PEKTAŞ

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nca “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 4554 parsel, 101 ada 1, 2, 3 parseller, 103 ada 2 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	16.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5056 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	16.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6630 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.

o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.

o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.

o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.

o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.

- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - o “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen

fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirilme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

O *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

O *"...değerleme tarihinde..."* tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

O *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya karardır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

O *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne

de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

O *"... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..."* fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

O *"... uygun bir pazarlamanın ardından..."* mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

O *"... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."* ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer

satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

O “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

Kapsam

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

Tanımlar

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki

tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalanabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabılır Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- **Özel Değer:** Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilecek muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- **Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri,** Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değeri* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.

- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

O Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

O Gelir İndirgeme Yaklaşımı. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

O Maliyet Yaklaşımı. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerleme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı’nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontoalanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç

kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)’de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma

tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerleme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

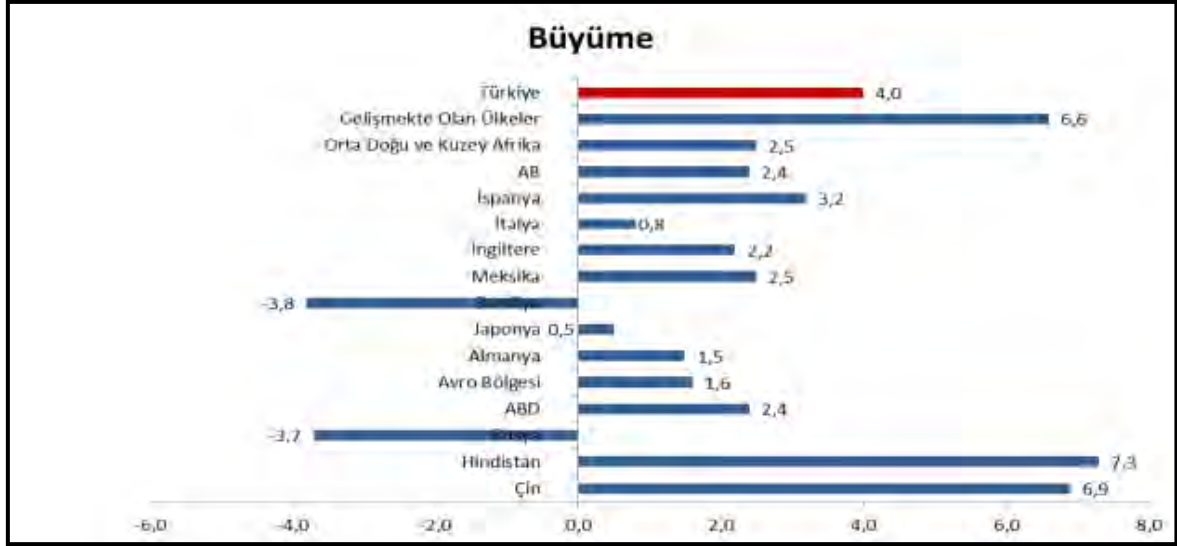
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.

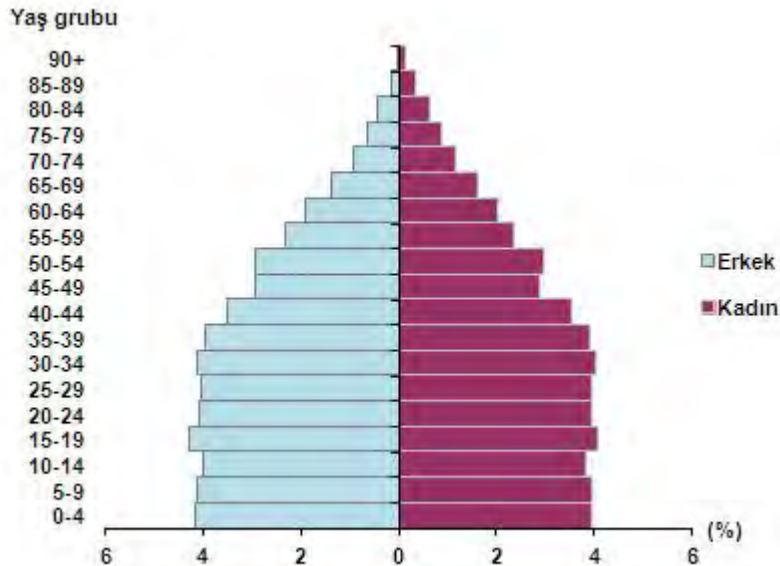


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde

2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Toplam	72.561.312	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
Bursa	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol

vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

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



Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklığı 15 °C'dir. Kışın sıcaklık sıfırın altına sık sık olmasa da düşer. Bahar ayları yağışlıdır ve nisan ayından itibaren sıcaklık belirgin bir şekilde yükselir. 1975'ten beri yapılan ölçümlere göre kış ayları ortalama sıcaklığı 6,4 °C-8,5 °C arasında, yaz ayları ortalama sıcaklığı ise 22 °C-24,3 °C arasındadır.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına Tuzla İlçesi nüfusu 234.372'dir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesinin kurulması nedeniyle Pendik İlçesine bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı

Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e, ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yoktur. Tuzla'da bulunan demiryolu Marmaray çalışmaları kapsamında yenileme olduğundan 2018'e kadar hizmet vermeyecektir. Şifa Mahallesi'nden 500T hattı ile Topkapı'ya ulaşım varken Tuzla'daki Esenler otobüsü 1 Haziran 2015'te kaldırılmıştır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 101 ada 1-2-3 parseller, 103 ada 2 parsel, 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı taşınmazlardır. Konu gayrimenkuller toplamda 272.775,24 m² yüzölçümlüdürler. Aydınli Mahallesinde yer alan 101 ada 1-2-3 numaralı parseller ve 103 ada 2 numaralı parselin yakın çevresinde Evora İstanbul Sitesi, Aydıntepe Mahallesi Mezarlığı, Tuzla 3. Jandarma Komando Tabur Komutanlığı bulunmakta olup konu gayrimenkuller yaklaşık 40,862397 enlem, 29,299017 boylam koordinatlarındadırlar. 4554 parselin yakın çevresinde İçmeler Tren İstasyonu, İş Bankası Tuzla Operasyon ve Teknoloji Merkezi, Tuzla Belediye Müdürlüğü ve Tuzla Kaymakamlığı bulunmakta olup konu gayrimenkul yaklaşık 40,843569 enlem, 29,304892 boylam koordinatlarındadır. Orhanlı Mahallesinde yer alan gayrimenkulün yakın çevresinde 2-3 katlı konut yapıları, boş arsa bağ ve bahçelerin yanı sıra düşük iş hacmine sahip sanayi yapılarının bulunduğu bir bölge olup konu gayrimenkul yaklaşık 40,890998 enlem, 29,336800 boylam koordinatlarındadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 15 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 41 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne yaklaşık 37 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne yaklaşık 57 km, E-80 Otoyoluna yaklaşık 15 km, D-100 Karayolu'na yaklaşık 1,5 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 05.12.2016 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	101
İlçe	TUZLA	Parsel	1
Mahalle	AYDINLI	Yüzölçümü	7,36
Cilt/Sayfa	227/22330	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	11.11.2010/12622		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	11.11.2010 TARİH 12622 YEVMİYE İLE SAĞLIK ALANI TESİSİ		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	101
İlçe	TUZLA	Parsel	2
Mahalle	AYDINLI	Yüzölçümü	36,28
Cilt/Sayfa	227/22331	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	11.11.2010/12622		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	11.11.2010 TARİH 12622 YEVMİYE İLE RESMİ KURUM (İSKİ) ALANI		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	101
İlçe	TUZLA	Parsel	3
Mahalle	AYDINLI	Yüzölçümü	546,76
Cilt/Sayfa	227/22332	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	11.11.2010/12622		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	11.11.2010 TARİH 12622 YEVMİYE İLE RESMİ KURUM (İSKİ) ALANI		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	120
İlçe	TUZLA	Parsel	1
Mahalle	AYDINLI	Yüzölçümü	260.489,41
Cilt/Sayfa	227/22338	Ana Taşınmaz Nitelik	LOJİSTİK HİZMET ALANI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 6512235000/26048941000		
Tarih ve Yevmiye No	29.05.2015/9648		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	1164 SAYILI KANUNUN 11. MADDESİNİN UYGULANMASINDA YÖNETMELİK GEREĞİNCE ARSA ÜZERİNE PLANI AMACINA UYGUN YAPI VEYA TESİS YAPILMADIKÇA 3. KİŞİLERE YAPILMADIKÇA SATIŞ, DEVİR VE TEMLİK EDİLEMEZ, HACZEDİLEMEZ T:01.12.2006 Y:9559		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	23.11.2010 TARİH 12809 YEVMİYE İLE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDE KALMAKTADIR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	103
İlçe	TUZLA	Parsel	2
Mahalle	AYDINLI	Yüzölçümü	697,43
Cilt/Sayfa	227/22338	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	11.11.2010/12622		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	
İlçe	TUZLA	Parsel	4554
Mahalle	AYDINLI	Yüzölçümü	10.998,00
Cilt/Sayfa	235/23140	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇALILIK
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		
Tarih ve Yevmiye No	24.06.2013/9649		
Edinme Sebebi	MAHKEME KARARI İLE SATIŞ (ŞUFA)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 31/B MADDESİNE GÖRE ŞERH 26.02.1992 Y:1706 (25.11.1992 TARİH 1706 YEVMIYE)		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T:19.06.1984 Y:1696		
	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T:19.06.1984 Y:1697		
	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T:13.06.1985 Y:2461		
	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T:13.06.1989 Y:1290		
	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T:23.09.1991 Y:7255		
	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T:26.02.1992 Y:1706		
	3635 M2 LİK KISMI ORMAN SAHASINDA KALMAKTADIR. 30.10.1995 y:4281		
	TUZLA KADASTRO MAHKEMESİNİN 12/11/2004 TARİH VE 2003/1 ESAS VE 2004/2 KARAR SAYILI KESİNLEŞMİŞ MAH. İLAMINA EK Lİ KROKİDEKİ ORMAN TAHDİT SINIRI HATALIDIR		

Tuzla Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucu Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı taşınmazın “Özel Güvenlik Bölgesi” içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Buna göre;

- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu 18.12.1981 tarihi ile kabul edilmiş, 22.12.1981 tarih ve 17552 sayı ile resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğü girmiştir.
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği 17.01.1983 tarih ve 83/5949 no ile Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilmiş, 30.04.1983 tarih ve 18033 no ile resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğü girmiştir.

Yönetmeliğe Göre Askeri Ve Özel Güvenlik Bölgelerinde Uygulanacak Esaslar:

Madde 22

- 1) Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.
- 2) Kamulaştırılmasına gerek duyulan mallardan askeri güvenlik belgelerinde olanlar Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgelerinde olanlar ise bu konulardaki yasalar uyarınca kamulaştırılır.
- 3) (Değişik:19/4/1989 - 89/14024 K.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok iki yüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.
- 4) Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce inşa edilmiş olupta 3 üncü bentte belirtilen iki yüz metrelik mesafenin içinde kalan kamu veya özel kuruluş veya kişilere ait yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imalathane depo ve satış yerlerinin etrafında maliklerince yangın muhafaza duvarları yapılması zorunludur.

A - Bunun için; askeri güvenlik bölgelerinde bu bölgenin komutanı, özel güvenlik belgelerinde, çevresinde özel güvenlik bölgesi kurulan tesisin en üst yöneticisi, güvenlik bölgesinin bulunduğu ilçelerde kaymakam, illerde valiler, etrafında yangın muhafaza duvarı yapılmasını gerekli gördükleri yukarıda belirtilen imalathane, depo ve satış yerlerine bildirirler.

B - Kaymakam ve Valiler, bu imalathane, depo ve satış yerinin etrafında örülmesi gereken yangın muhafaza duvarının evsaf ve boyutlarını tespit ettirerek yapılması için bu yerlerin sahip veya sorumlu kişilerine gerekli tebligatta bulunarak yangın muhafaza duvarının yapımını sağlar.

- 5) (Değişik: 12/2/1998-98/11770 K.) Normal şartlarda kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlara ait özel güvenlik bölgelerinin emniyetleri 22/7/1981 tarihli ve 2495 sayılı Kanun gereğince kendileri tarafından sağlanır. Bu kurum ve kuruluşların boyutlarını aşan olayların vukuundan haberdar olduğu veya bilgi verildiği takdirde, bölgede sorumlu Genel Güvenlik Güçleri (Jandarma, Polis) sabotajlara karşı önleme ve müdahale planları çerçevesinde beklemeksizin olaya

müdahale eder ve özel güvenlik teşkilleri de gerekiyorsa emrine alır. Kurum ve kuruluşların yetkilileri, tesislere ait özel güvenlik planları ile krokilerinden birer suretini bölgeden sorumlu mülki idare amirine vermekle mükelleftir.

6) (Değişik : 27/12/1991 - 91/2581 K.) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine, ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

7) Güvenlik bölgelerindeki, su kaynaklarından, geçiş yollarından yararlanılmasında eski eserler ve doğal kaynakların işletilmesinde 5 inci maddenin 6 ve 7 nci bentleri hükümleri uygulanır.

8) (Ek: 9/8/1991 - 91/2104 K.) Petrol ve doğal gaz boru hatları ile içme suyu boru hatları ve arıtma tesislerinin; deniz geçişlerinde boru hatlarının ve arıtma tesislerinin her iki tarafında, boru hatlarının ve arıtma tesislerinin denize girdiği ve çıktığı noktaların (kıyıların) her iki tarafında, petrol, doğal gaz ve içme suyu boru hatları ile arıtma tesislerinin deniz ve göl kıyılarında kurulan liman, iskeleler ile yeraltı ve yerüstü depoları dahil terminal tesislerinin dış sınırlarından itibaren en çok dört yüz metrelik saha içerisinde tesis edilen özel güvenlik bölgesinde gemilerin demirlemesi, dip ve trol balıkçılığı dahil tesislere zarar verebilecek her türlü balık avcılığı yapılması, deniz veya göl dibinde kazı ve araştırma yapılması, denizden veya kıyidan kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık olan her türlü iskele ve benzeri sabit tesislerin yapılması ve işletilmesi gibi faaliyetlere yönelik yasaklamalar, ilgili bakanlık ve kuruluşlar ile bu tesislerin üst düzey yetkililerinin görüşleri, tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak, mahalli mülki amirler tarafından tesbit edilir.

9) (Ek: 28/4/2008-2008/13593 K.) Askerî güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

Askeri ve Özel Güvenlik Bölgelerinde Kamulaştırılmayan Mallardan Yararlanma Esasları:

Madde 24

1) Bu bölgeler içinde kalan ve kamulaştırılmayan malların maliklerinin ve diğer Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları zirai faaliyetleri, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Ancak bölgede oturanlar dışındaki Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları, zirai faaliyetlerini meslek ve sanatlarını icra etmeleri;

A - Askeri Güvenlik Bölgelerinde; yetkili komutanlığın isteği üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi halinde, Milli Savunma Bakanlığının,

B - Özel Güvenlik Bölgelerinde; bölgeye girip çıkma müsaadesi vermeye yetkili makamın isteği üzerine, bu özel güvenlik bölgesi kurulmasına ilişkin kararnameyi çıkaran makamın, Teklifi ile alınacak Bakanlar Kurulu Kararı ile sınırlandırılabilir. Bu mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, devredilemez ve kiralanamaz.

2) Bu mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirme veya kesmek gibi hususlar 9 uncu maddenin 8, 9 ve 10 uncu bendleri hükümlerine tabidir. Özel güvenlik bölgelerinde 9 uncu maddenin 8 inci bendinde sözü edilen yetkili komutanlık, bu bölgeler içinde yetkili makamdır.

3) Bu bölgeler içinde kalan ve kamulaştırılmasına gerek duyulmayan mallar, yetkili komutanlık veya yetkili makam tarafından tespit edilir.

Yabancı Uyruklu Kişilerin Mülk Edinemeyeceği ve Taşınmaz Mal Kiralayamayacağı

Madde 27

1) Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.

2) Bu bölgeler Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit edildikten sonra, buralardaki yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz mallarına tespiti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, bu kişiler tarafından kiralanmış taşınmazların niteliği, kira süresi, kiracının uyuğu, kiralayanın kimliği ve adresi İçişleri Bakanlığınca tespit edilir ve Genelkurmay Başkanlığına bildirilir.

3) Bu bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz malların tasfiye şekil ve şartlarını belirlemeye, kiracı durumunda olan yabancıların taşınmaz malları mukavele süresi sonunda tahliye etmelerine ilişkin şekil ve şartları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

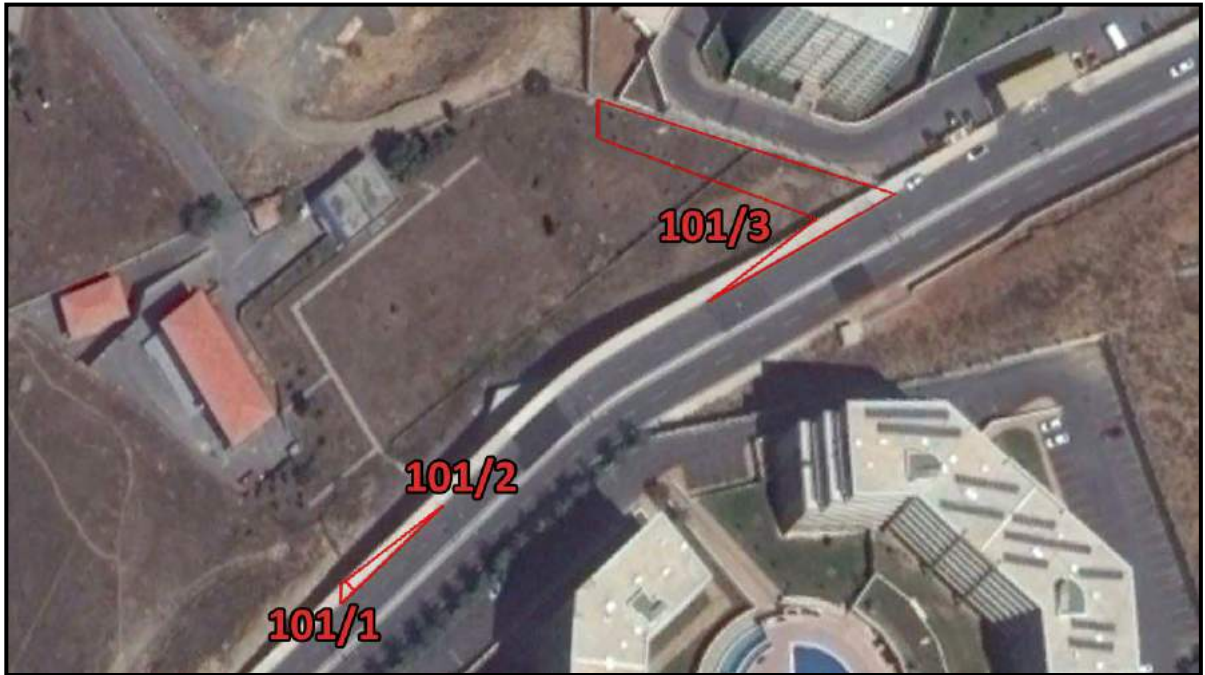
4) (Değişik: 14/1/2002 - 2002/3597 K.) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgeler içinde taşınmaz mal kiralayabilmelerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca karar verilebilir. Gökçeada ve Bozcaada için bu yetki İçişleri Bakanlığınca Çanakkale Valiliğine devredilebilir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastro Durum Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi ve Orhanlı Mahallesi'nde kayıtlıdır. Parsellere ilişkin kadastral bilgiler aşağıdaki gibidir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜM
İstanbul	Tuzla	Aydınli	101	1	Arsa	7,36
İstanbul	Tuzla	Aydınli	101	2	Arsa	36,28
İstanbul	Tuzla	Aydınli	101	3	Arsa	546,76
İstanbul	Tuzla	Aydınli	103	2	Arsa	697,43
İstanbul	Tuzla	Aydınli	-	4554	Çalılık	10.998,00
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	120	1	Lojistik Hizmet Alanı	260.489,41
TOPLAM						272.775,24





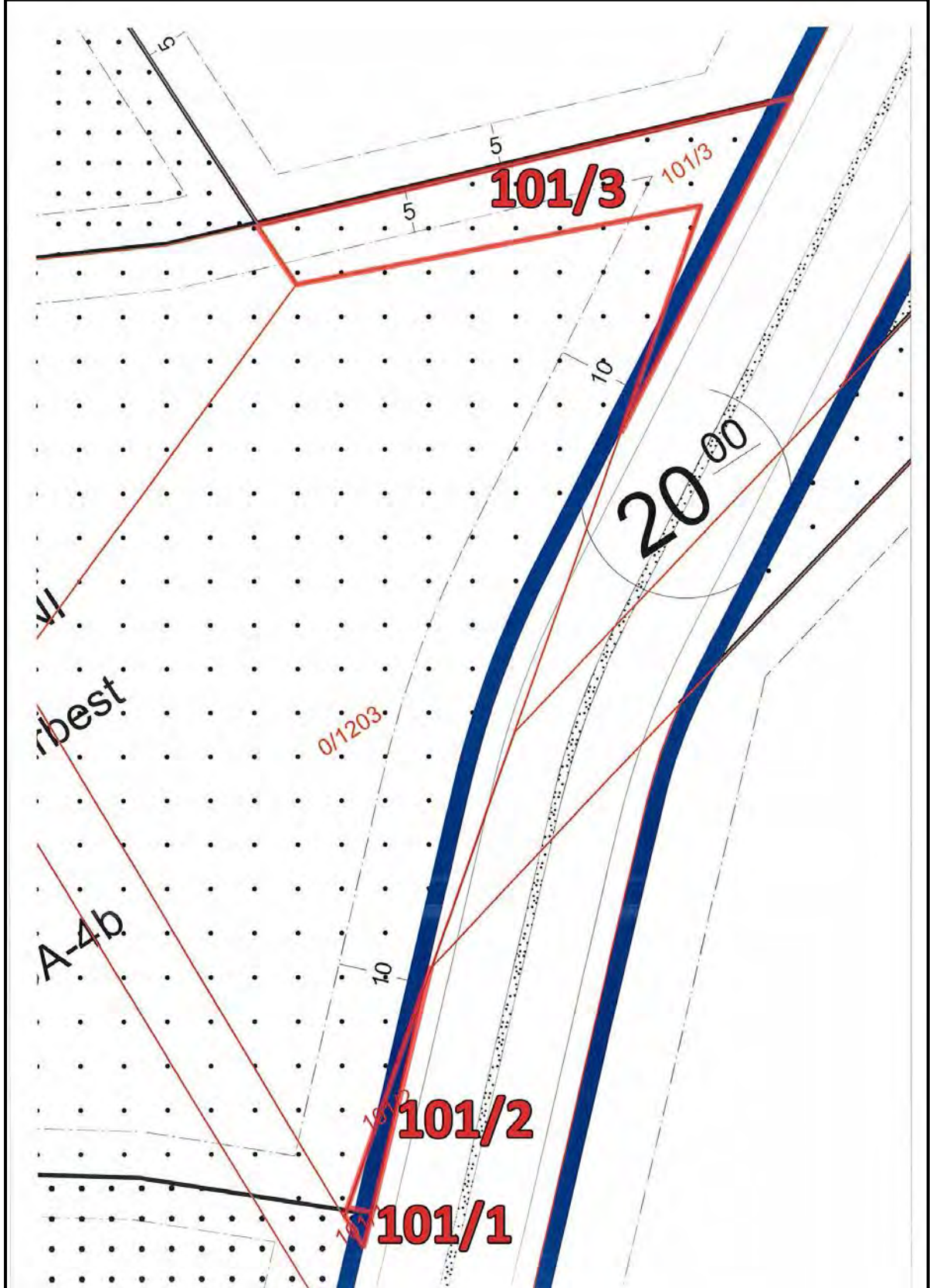


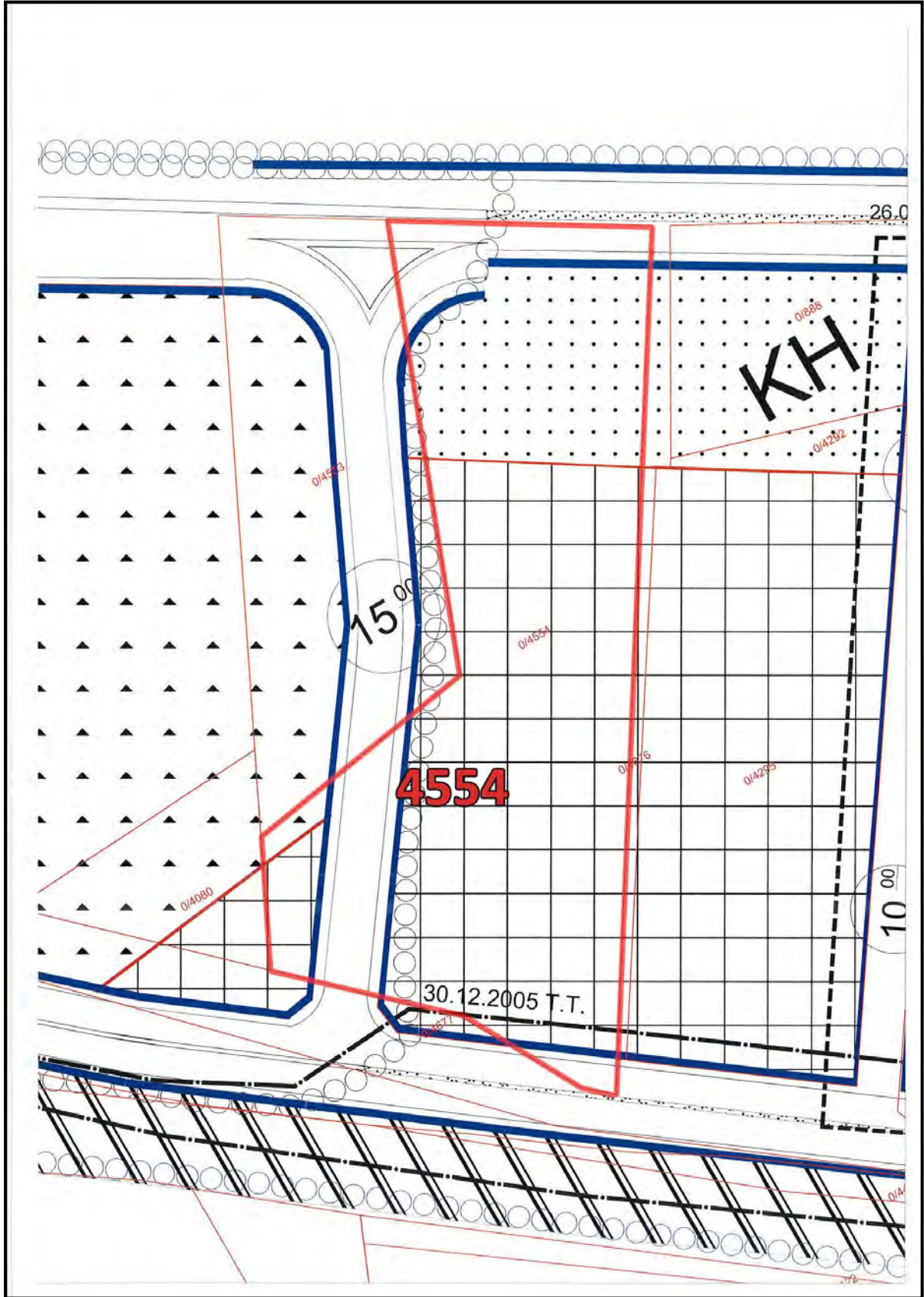
5.5 İmar Durum Bilgileri

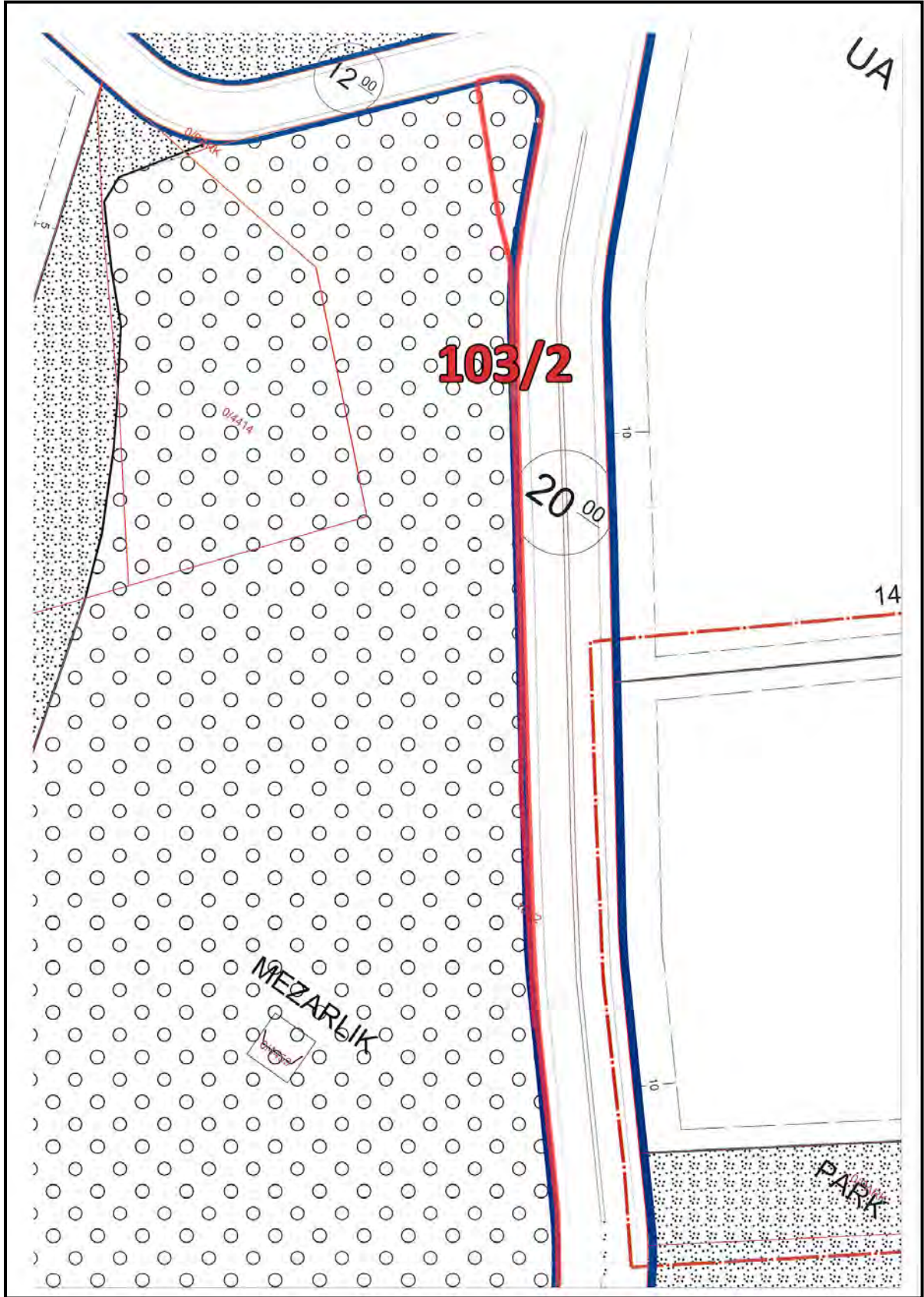
Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu gayrimenkuller;

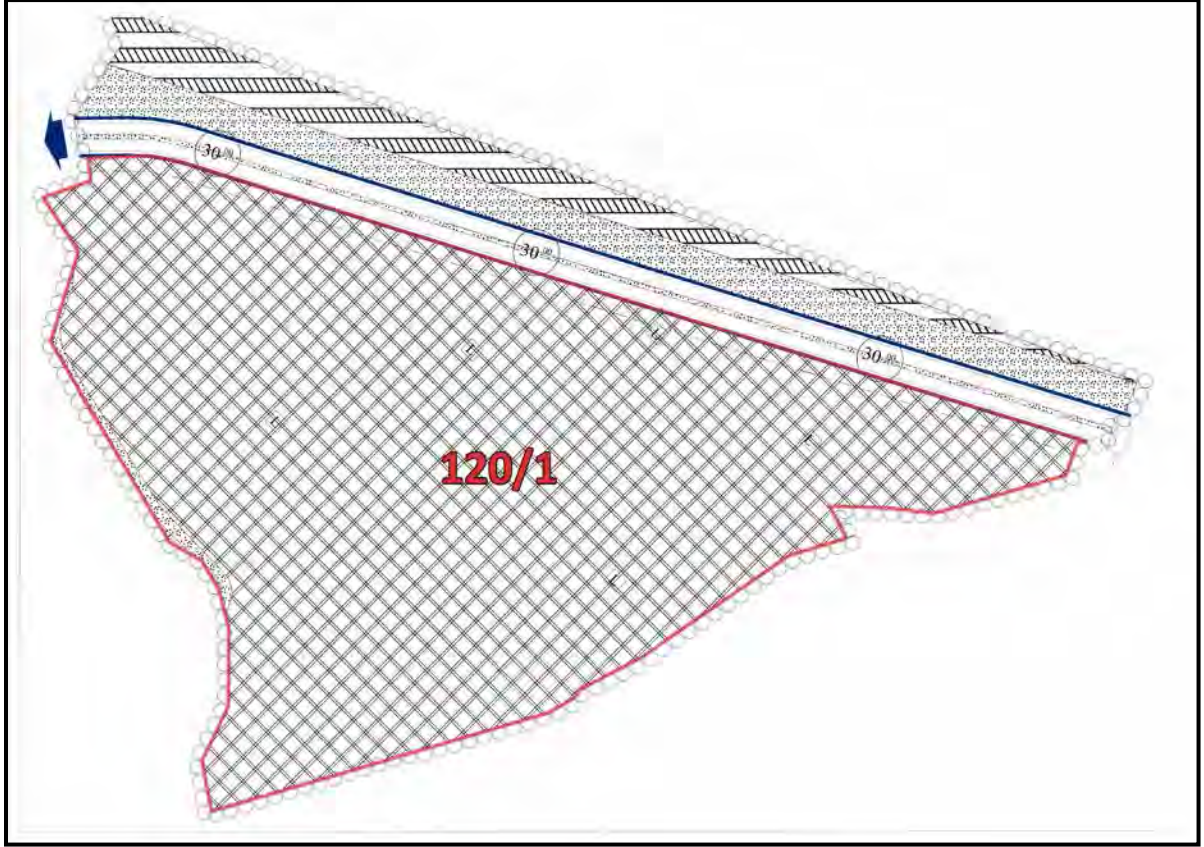
- ✓ Aydınli Mahallesi 101 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aydıntepe Mevkii Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planında “**Sağlık Tesisi**” alanında kalmaktadır.
- ✓ Aydınli Mahallesi 101 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlar 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aydıntepe Mevkii Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planında “**Resmi Kurum (İSKİ)**” alanında kalmaktadırlar.
- ✓ Aydınli Mahallesi 103 ada 2 parsel numaralı taşınmaz 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aydıntepe Mevkii Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planında “**Mezarlık**” alanında kalmaktadır.
- ✓ Aydınli Mahallesi 4554 parsel numaralı taşınmaz 03.01.2003 – 30.12.2005 – 17.01.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planında kısmen yol, kısmen kentsel hizmet alanı, kısmen orman, sağlık tesis alanında kısmen de E:1,50, H:15.50 m yapılanma şartlarında “**Hizmet Ağırlıklı Gelişim**” alanında kalmaktadır.

- ✓ Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Orhanlı Aydınli Gecekondu Önleme Bölgesi Kapsamında bulunan Lojistik Alan İmar Planında “**Lojistik Hizmet**” alanında kalmaktadır.









AYDINTEPE MEVKİİ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UIP**PLAN NOTLARI (31.05.2010 T.T.)****A) GENEL HÜKÜMLER**

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

B) ÖZEL HÜKÜMLER**B.1) Konut Alanları**

- 16) Konut alanlarında yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir. Arazi kazi ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılacağı gibi adalarda tabii zemin korumasına özen

gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tefsiye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir.

17) Planlama alanı bütününde K1 rumuzlu konut alanı yapılanma şartları Emsal:1.75 olup Hmax: SERBEST'tir.

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

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

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

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

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

22) Açık çıkımlar emsale dahil değildir.

23) Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları aranmaksızın 25m2'yi geçmeyen bekçi kütüpheleri yapılabilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir.

24) Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

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

B.2 Donatı Alanları

26) Donatı Alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

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

14.08.2012 T.T.

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

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

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

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

Genel hükümler :

1. Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ve plan notları ile bir bütündür.
2. Avan proje uygulamaları sırasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.
3. Toplam inşaat alanı 10.000 m²'yi aşan ticaret ve hizmet alanları, sosyal ve kültürel tesisler ile yönetim ve idari tesislerin; 1/1000 ölçekli planlar onandıktan sonra hazırlanacak olan kentsel tasarım ve açık alan düzenlemesinin de yer aldığı avan projeleri Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onandıktan sonra yürürlüğe girecektir.
4. Okul, hastane, kat otoparkı gibi kamu yapıları ve tüm yapılarda ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
5. Deprem yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Tuzla E-5 karayolu ile demiryolu arası sanayi dönüşüm planına göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; İmar Kanunun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümenince onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
8. Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından hazırlanan nazım imar planının onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanununun 18. Maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik alt yapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.
9. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
10. Planda belirtilen çevreyolu istimalak alanı içinde kalan boş alanlar T.C. Karayolları tarafından yeşillendirme gayesiyle kamulaştırıldığından adı geçen kamu kuruluşunca bu saha dahilinde yapı yapılmaksızın ağaçlandırma yapılacaktır.
11. Max.H : 12:50 m ve daha yüksek yapılaşmalarda en az bir bodrum kat yapımı zorunludur.
12. 18. madde uygulanacak özel proje alanında ve diğer 18. madde sınırı tanımlanmış alanlarda, alanın tamamını içeren tek bir 18. madde uygulama etabı yapılacaktır.
13. Planda Verilen Emsal Değerleri Net Parsel Üzerinden Hesaplanacaktır. Ancak Daha Önce Uygulama Görmüş Veya Rızaen Terk Yapılmış Parsellerde Bu Plana Göre (İlave Terkier Çıkması Ve Toplam Terk Miktarının %40 Aşması Halinde Terklerin Rızaen Yapılması Kaydıyla Emsal Hesabı Parselin Kadastro Alanının %60'ı Üzerinden Yapılır. Bu Hüküm Bu Plana Göre Terk Miktarı %40'ı Aşan Parsellerde De Terklerin Rızaen Yapılması Kuralıyla Uygulanır. (21.07.2014 T.T.)

Ticaret ve Hizmet Alanları :

1. Ticaret ve Hizmet alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek kaydı ile özel sağlık ve eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.
2. Bina ortak kullanım alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark) bodrum katlar emsal değerine dahildir.
3. Ticaret ve hizmet alanlarında gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için parsel

- sınırına 5 metreden daha fazla yaklaşmamak şartı ile yer altı otoparkları ve emsal değerine dahil olmadan 2 bodrum katı otopark alanı olarak ayrılabilir.
4. Her 30 m² inşaat alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacaktır.
5. Ticaret ve hizmet ağırlıklı gelişim alanlarında, imar uygulamaları, ifraz, tevhit ile oluşturulan yeni parseller için parsel büyüklüğüne göre belirlenen yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.
6. E-5 karayoluna cepheli parsellerde yoldan çekme mesafesi minimum 12 m, diğer yollara cepheli parsellerde ise yoldan çekme mesafesi minimum 5 m'dir. Yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 m'dir.
7. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
8. Parsel bazında jeolojik etüt raporu yapılmadan uygulama yapılamaz.

H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları :

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb), toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb) ile kirlenici olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilişim, enformasyon, vb), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.
2. H- hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılaşma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir :
- Min. parsel büyüklüğü : 5000 m²'dir.
- 5000-10.000 m² arası parsellerde; KAKS: 1.50 Max H = 15.50 m'dir.
- 10.000 m²'den daha büyük parsellerde Kaks:1.75 Max H: 18:50 m'dir.
- Her bir yapı için max. oturum alanı 8000 m²'yi geçemez.

T-Ticaret Ağırlıklı Gelişim Alanları :

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında, perakende ticaret ağırlıklı olmak üzere büro hizmetleri, lokanta, kafeterya, teknik bürolar ticari ve mali kurumlar, avukatlık hizmetleri, yazhaneler, bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri ile bakım ve servis hizmetleri vb. yer alabilir.
2. T ticaret ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılaşma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir.
- Bu alanlarda KAKS: 1.50 ve MAX H: 15.50 m'dir.
- 1000 m²'yi aşan ticaret alanlarında KAKS:1.75 ve MAX H: 18:50 m'dir.
18. madde uygulaması yapılacak özel proje alanı olarak belirlenen bölgede (Ö) KAKS: 2,00 ve TAKS:0.50'dir. Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Donatı Alanları :

1. Belediye hizmet alanı olarak ayrılan alanda belediye hizmetleriyle ilgili tesislerin yanı sıra teknik ve sosyal tesisler, kültürel tesisler, sinema, tiyatro, çok amaçlı salonlar ile ticaret ve hizmete yönelik üniteler yer alabilir. Bu alanda KAKS:1.75 ve MAX H:18:50'dir.
2. Yönetim merkezleri, ticaret, meslek lisesi, kültür merkezi, sağlık tesisleri, dini tesisler, PTT alanı, kamu hizmet alanları, açık spor alanları vb. alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

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

7308 ADA 1 VE 2 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(14.03.2010 T.T.)
PLAN NOTLARI
1-PASLIK HÜDDUDU (UZUN H ÇEŞİTLİ İSTASYON MAHALLESİ 7308 ADA 1 VE 2 PARSELLER İLE)
SINIRLIDIR.

- 2-HİZMET AĞIRLIKLI GELİŞİM ALANINDA KAKS:1.75, MAX H:18.50'DİR.
- 3- UYGULAMA AYAN PROJESİ GÖRE YAPILACAKTIR.
- 4- İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5-DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 6- AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPÖRÜ HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 7-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 30.12.2005 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ TUZLA E-5 KARAYOLU İLE DEMİRYOLU ARASI SANAYİ DÖNÜŞÜM UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.

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

PLAN NOTLARI

1-TASDİK HÜDÜDÜ TUZLA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ 20 PAFTA 6291-6292 PARSELLER SINIRIDIR.

2-TASDİK HÜDÜDÜ İÇİNDE KALAN TUZLA İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ PAFTA 6291-6292 PARSEL SAYILI YERLER KİSMEN YOL, PARK VE DİNLENME ALANI VE SAĞLIK TESİSLERİ ALANI KİSMEN DE HİZMET AĞIRLIKLI GELİŞİM ALANIDIR.

3- H- HİZMET AĞIRLIKLI GELİŞİM ALANINDA,

- BU YERDEKİ TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA, YÖNETİM MERKEZLERİ, BÜYÜK ALIŞVERİŞ VE EĞİTİM MERKEZLERİ, MALİ KURULUŞLAR, (BÜYÜK BANKA MERKEZLERİ, FINANS KURULUŞLARI, SİGORTA KURUMLARI VB), TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, KÜLTÜREL TESİSLER VE DİĞER HİZMETLER (OTEL, LOKANTA, KAFETERYA, SİNEMA, TİYATRO, MESLEK ODALARI, TEKNİK BÜROLAR, ULUSLAR ARASI ORGANİZASYON BÜROLARI, SENDİKA VE DERNEKLER, REKLAM BÜROLARI, TİCARİ VE MALİ BÜROLAR, AVUKATLIK HİZMETLERİ, MUAYENEHANELER VB) İLE KİRLİFTİCİ OLMAYAN VE İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN (BİLİŞİM, ENFORMASYON, VB), AR-GE HİZMETİ VEREN BİRİMİLER YER ALABİLECEKTİR.
- H- HİZMET AĞIRLIKLI GELİŞİM ALANLARINDAKİ YAPILANMA ŞARTLARI VE PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ŞU ŞEKİLEDİR :
 - MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 5000 M2'DİR.
 - 5000-10.000 M2 ARASI PARSELLERDE, KAKS: 1.50 - MAX H = 15.50 M'DİR.
 - 10.000 M2'DEN DAHA BÜYÜK PARSELLERDE, KAKS:1.75 - MAX H: 18.50 M'DİR.
 - HER BİR YAPI İÇİN MAX. OTURUM ALANI 8000 M2'Yİ GEÇEMEZ.
- 4-DEPREM YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULACAKTIR.
- 5-KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR TERKİN EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6-İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 7-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ BÖLGESEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ŞARTLARI VE İSTANBUL İL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 8-MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI İLE YAPILAN PROTOKÖL GEREĞİ 30 DERSLİKLİ MESLEK LİSESİ VE ÖĞRETMENEVİ İNŞAATI ÇEVRE TANZİMİ VE BAHÇE DUVARLARI DAHİL BİTİRİLEREK KULLANIMA HAZIR HALE KAMUYA TESLİM EDİLMEYEN 6291-6292 PARSELLERDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMEZ.

16 PAFTA 4079-4080-4076-1041 PARSELLER UİP DEĞİŞİKLİĞİ (17.01.2012 T.T.)

PLAN NOTLARI

- 1-AYDINLI 16 PAFTA 4079 VE 4080 PARSELİN TAMAMI İLE 4076 VE 1041 PARSELLERİN BİR KİSMİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİDİR, ORMAN+SAĞLIK TESİS ALANI BİR KİSMİ YOLDUR.
- 2- İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3-DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 4-AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPÖRÜ HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 03.01.2005-30.12.2005 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ TUZLA E-5 KARAYOLU İLE DEMİRYOLU ARASI SANAYİ ŞERHİ DÖNÜŞÜM PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.

ORHANLI AYDINLI GOB KAPSAMINDA BULUNAN LOJISTIK ALAN UIP

(13.03.2012 T.T.)

PLAN NOTLARI**GENEL HÜKÜMLER:**

- 1-UYGULAMA AŞAMASINDA SABİHA GÖKÇEN HAVAALANI MÂNİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
- 2-PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ÖZÜRLÜLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 3-SABİHA GÖKÇEN HAVAALANI PİST KOTU ÜZERİNDEKİ TÜM ALANLAR EN AZ PİST KOTUNA KADAR TESVİYE EDİLECEKTİR.
- 4-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5- *3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
*OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
*DEPREM YÖNETMELİĞİ,
*SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
*BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
*ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ
*1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU,
*BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
*DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,

HÜKÜMLERİNE, AYRICA,YUKARIDA BELİRTİLEN KANUN VE YÖNETMELİK DIŞINDA DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6-KAMUYA AYRILAN ALANLARDA İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİN MUVAFFAKATI VE İLGİLİ İDARECE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE TRAFİK, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLÂ-TÖRÜ VB. ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

7-TÜM YAPILANMA ALANLARINDA UYGULAMA, AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. YAPILANMA ALANLARINDA YAPILAR, TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLECEK ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALACAKLARDIR.

8-İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU BU KANUNA İSTİNA-DEN ÇIKARILAN HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ,SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE GÜRÜLTÜ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLAR YERİNE GETİRİLECEKTİR.

9-BU PLANA KONU LOJİSTİK HİZMET ALANLARI, ŞEHİR İÇİ TAŞIMA VE DEPO-LAMA BAŞTA OLMAK ÜZERE TIR-KAMYON PARKLARININ, KONTEYNER DEPO ALANLARININ, GÜMRÜKLER, ANTREPO VE DEPOLARIN, ACENTE VE TAŞIMA İŞLERİ KOMİSYONCULARININ, LOJİSTİK HİZMET VEREN İŞLETMELERİN VE HALLER GİBİ TÜM LOJİSTİK FAALİYETLERİN TOPLANDIĞI İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN UZMANLAŞMIŞ DEPOLAMA ALANLARI OLUP,

A. BU ALANLARDA, KONAKLAMA, RESİDENCE, ÖZEL OKUL,ÖZEL SAĞLIK TESİSİ,SERGI SALONLARI,ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ,ÇARŞI,DİNİ TESİS ALANLARI,TURİZM BÜROLARI,LOKANTA, KAFETERYA,KATI OTO PARKI, GÜMRÜKLER, ANTREPO VE DEPOLAR,NAKLIYE AMBARLARI, HALLER, KARGO AKTARMA TESİSLERİ,PERAKENDE DAĞITIM BİRİMLERİ, DEPOLAMA TESİSLERİ, BAKIM-ONARIM, YÜKLEME-BOŞALTMA, TARTI, BARKODLAMA, AMBALAJLAMA, PALETLEME VB. LOJİSTİK FAALİYETLERİ, SİGORTA VE GÜMRÜK ACENTELERİ, TAŞIMA İŞLERİ KOMİSYONCULARI, RO-LA, STOK VE TRIYAJ ALANLARI, TIR-KAMYON PARKLARI, MANEVRA SAHALARI,LOJİSTİK FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN ATIKLARI DEĞERLENDİRME İSTASYONLARI İLE İHTİYAÇ DUYULAN DİĞER DONATI VE HİZMET ALANLARI YER ALABİLİR.

B. AVAN PROJEDE, PARSEL İÇİ YAYA-ARAÇ VE BİSİKLET YOLLARI, YEŞİL ALANLAR,ÇOCUK BAĞÇELERİ, DEPREM PARKLARI,GÖLETLER VE

HAVUZLAR, SPOR ALANLARI, ÇAY BAHÇELERİ, YER ALTI VE YERÜSTÜ
OTOPARKLAR BELİRLENECEKTİR. BU FONKSİYONLAR EMSAL HESABINA
DÂHİL EDİLMELİDİR.

C. LOJİSTİK HİZMET ALANLARINDA, BAKIM ONARIM VE TAMİR ATÖLYELERİ BAZINDA HİZMET
SUNAN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ FONKSİYONLAR HARİCİNDE ENDÜSTRİYEL ÜRETİM YAPAN SANAYİ
FONKSİYONLARI YER ALAMAZ.

D. BU ALANLARDA, TOPLANTI SALONLARI, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, REVİR, KREŞ,
KÜTÜPHANE, YEMEKHANE VB. FONKSİYONLARI İÇERİSİNDE BARINDIRAN İDARİ BİNA
YAPILABİLİR.

E. BU ALANLARDA GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HER TÜRLÜ
ÇEVREYİ KİRLİTİCİ TESİSLER İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, AŞINDIRICI ÜRÜNLER İMAL
EDEN VE DEPOLAYAN TESİSLER YER ALAMAZ.

F. YAPI NIZAMI AYRIK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİP ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR. BLOK
BOYUTLARI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

G. KAKS: 2,50 VE HMAKS: SABIHA GÖKÇEN HAVAALANI MANİA KRİTERİ İLE SINIRLIDIR.

H. 30.00 M. LİK YOLDAN ÇEME MESAFESİ 15 M., YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5 M. DİR.

I. AÇIK OTO PARK, YEŞİL ALAN VE PARK ALANLARI, SPOR ALANLARI,

ÇOCUK BAHÇELERİ, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI, AÇIK PAZAR ALANI GİBİ
KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ
SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA
SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA İSE UTK KARARIYLA KAMUYA AİT "ZEMİN
ALTI KATLI OTO PARK" OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

J. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA LOJİSTİK AMAÇLI FONKSİYONLAR
YER ALABİLİR.

10- İSKİ DERE KORUMA KUŞAKLARINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMA YAPIL-
MAYACAKTIR.

11- 19.01.2010 TARİHİNDE BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ
BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN "ANADOLU YAKASINA AİT MİKRO BÖLGELEME
KAPSAMINDAKİ İMAR PLANLARINA ESAS 1/2.000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK
HARİTALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

12- BU PLAN HÜKÜMLERİNİN GEREK İNŞAAT AŞAMASINDA GEREKSE UYGULAMA
AŞAMASINDA YERİNE GETİRİLMEMESİ HALİNDE SORUMLULUK
KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR İLE BİRLİKTE YATIRIMCI VE İLGİLİ
İDAREYE AİT OLACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1- BÖLGEDE OLUŞACAK ENERJİ İHTİYACINI KARŞILAYACAK TRAFİ MERKEZLERİ VE
DOĞALGAZ TESİSLERİ İÇİN YETERLİ ALAN AYRILACAKTIR.

2- İSKİ NİN 11.08.2011 TARİH VE 3468/12 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN
HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3- SAVUNMA SANAYİ MÜSTEŞARLIĞININ 10.01.2012 TARİH VE B.04.1.SSM.0.20.
2210- 060, 11.01-2012-O-636 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN;

A. YAPILACAK İNŞAAT FAALİYETLERİ KAPSAMINDA ORTAYA ÇIKAN HAFRİYAT TOPRAĞININ
SAVUNMA SANAYİ MÜSTEŞARLIĞI TARAFINDAN YAPILACAK ANALİZLER SONUCUNDA
UYGUN BULUNMASI DURUMUNDA 2. PİST İNŞAAT ÇALIŞMALARINDA KULLANILABİLİR.

B. İMAR PLANI YAPILAN BÖLGEDE HAVAALANINA BİTİŞİK OLAN PLAN

ADALARINDA 50-METRELİK ÇEKME MESAFESİ BIRAKILMASI GEREKMEKTEDİR.

C. PLANLAMA SAHASI İÇİNDE YAPILACAK PROJE ÇALIŞMALARINDA SABIHA GÖKÇEN
HAVAALANI MEYDAN ÖTERTESİ İLE KOORDİNE EDİLMESİ VE YAPI RUHSATI AŞAMASINDA
UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

HUSULARINA UYULACAKTIR.

4- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÇALIŞMALAR SİRASINDA HER HANGİ BİR
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ
EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLECEKTİR.

Taşınmazların imar durumu itibarıyla sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde
gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir
sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tuzla Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son üç yıl içerisinde;

- ✓ Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 numaralı parselin Anadolu Yakası Ticaret Lojistik ve Yapı A.Ş. adına kayıtlı iken mülkiyetinin 6512235000/26048941000'lük kısmının 29.05.2015 tarih 9648 yevmiye numaralı satış işlemi ile EMLAK KONUT GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği bilgisi alınmıştır.

Tuzla Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yıl içerisinde imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

❖ 101 ada 1 ve 2 numaralı parseller

101 ada 1 parsel no'lu taşınmaz 7,36 m² yüzölçümlü, 2 parsel no'lu taşınmaz 36,28 m² yüzölçümlü olup topografik olarak düz yapıdadırlar. 1 numaralı parsel geometrik olarak çokgen, 2 numaralı parsel üçgen formdadır. Mevcut durumda parseller üzerinden yol geçmektedir.



❖ 101 ada 3 parsel

101 ada 3 parsel no'lu taşınmaz 546,76 m² yüzölçümlü, topografik olarak eğimli yapıda, geometrik olarak çokgen formdadır. Parsel Evora İstanbul Konutlarına komşu konumda bulunup üzerinde parseli ikiye bölen bir duvar bulunmaktadır. Parselin bir kısmı üzerinden yol geçmektedir.



❖ 103 ada 2 parsel

103 ada 2 parsel no'lu taşınmaz 697,43 m² yüzölçümlü, topografik olarak düz yapıda, geometrik olarak çokgen formdadır. Parsel Aydıntepe Mezarlığı içerisinde kalmakta olup Alaaddin Sokak'a cepheli konumda bulunmaktadır.



❖ 4554 parsel

4554 parsel no'lu taşınmaz 10.998,00 m² yüzölçümlü, topografik olarak düz yapıda, geometrik olarak çokgen formdadır. Parsel üzerinde sağlık tesisi inşaatına başlanmış olup hafriyat çıkarma aşamasındadır. D100 Karayoluyla Piri Reis Caddesi arasında kalmakta olup mevcut durumda girişi D-100 karayolundan sağlanmaktadır.



❖ 120 ada 1 parsel

120 ada 1 parsel no'lu taşınmaz 260.489,41 m² yüzölçümlü, topografik olarak çok eğimli yapıda, geometrik olarak çokgen formdadır. Parselin etrafı tel ile çevrilmiştir.



5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkullerin bir kısmının imar durumunun kısıtlı olması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,

5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.10 En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu gayrimenkullerden Aydınli Mahallesi 101 ada 1-2-3 parseller ve 103 ada 2 parselin imar durumlarındaki etmenler ve mevcut durumları göz önüne alındığında kamu hizmeti için ayrılmış parseller olmasından dolayı değerlendirme konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının, Aydınli Mahallesi 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 103 ada 2 parsellerin imar fonksiyonları doğrultusunda geliştirilen proje çalışmasının en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin arsa vasıflı olması sebebi ile müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5,6'ıncı bölümlerinde verilmiştir.

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

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

Rapora konu gayrimenkuller arsa vasıflı olup, üzerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebi ile herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerden Aydınlı Mahallesi 101 ada 1-2-3 parseller ve 103 ada 2 parseller; mevcut durumları ve imar durumları doğrultusunda bir pazarları olmadığı, piyasada uygun emsal alım-satımına konu olamayacağı, imar durumundaki (Resmi Kurum, Sağlık Tesisleri, Mezarlık Alanı) kısıtlılığa bağlı olarak parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilemeyecek olması, parsellerin gelir getirici bir mülk olmamaları gibi hususlar doğrultusunda Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemlerinin değerlemede kullanılamayacağı kanaatine varılmıştır. Raporun 6.3 üncü bölümünde yer alan emsal araştırması, bölge ve yakın çevreye ilişkin bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Bu doğrultuda rapora konu 101 ada 1-2-3 parseller ve 103 ada 2 parsellerin değerlemesinde, mevcut durumları, imar fonksiyonları gereği kısıtlı yapılaşma hakkının olmaması, satışa konu olmadığından emsal pazarın olmaması gibi sınırlayıcı koşullar nedeniyle Emlak Vergi Beyannamesine esas rayiç bedeli baz alınmıştır.

Değerleme konusu Aydınlı Mahallesi 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel için, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında Aydınlı Mahallesi 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parseller için Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değerleri ve bilgi amaçlı aylık kira değeri hesaplanacaktır. Ancak Raporun 6.1 inci bölümünde bilgi verilen parseller için, açıklanan sınırlayıcı koşullar sebebi ile gayrimenkullerin pazar dışı değerleri (vergi değeri) takdir edilmiştir.

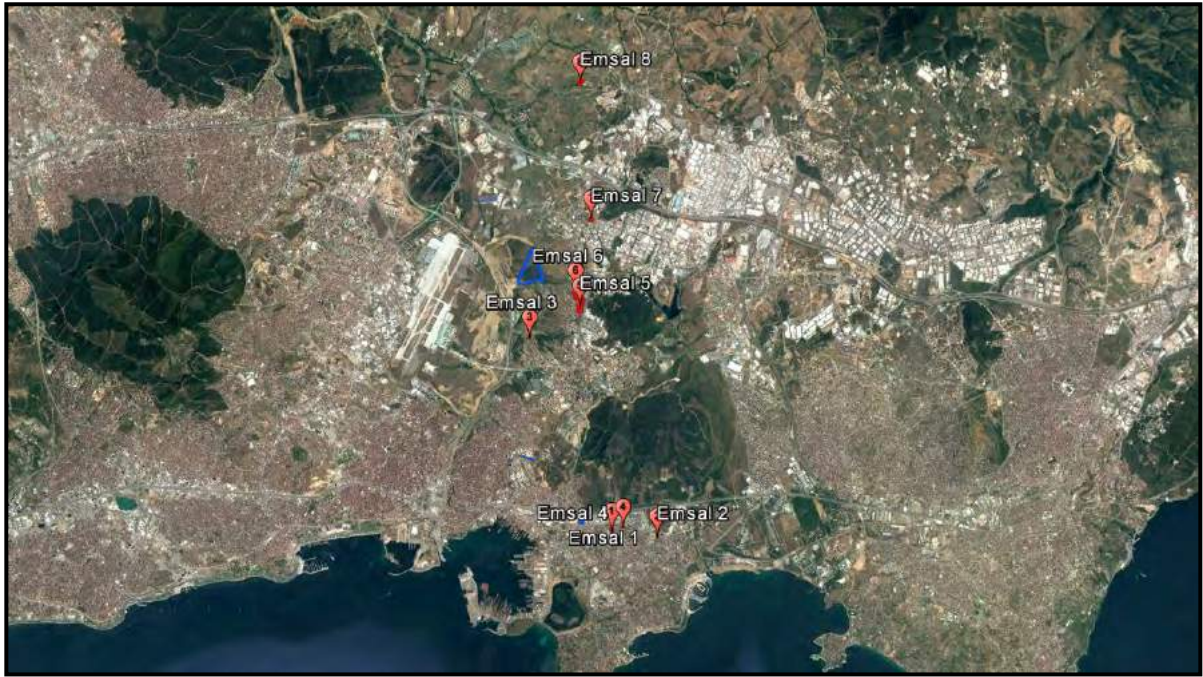
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu -5.10.: Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

-5.16.: Değerlemeyi destekleyecek kadar yeterli Pazar verilerinin olması halinde Pazar Değeri elde edilir. Diğer durumlarda, yani yetersiz Pazar verilerinin olduğu veya özel talimatların verildiği durumlarda sonuç **Pazar Dışı Değer** olacaktır.

UDES-2: 3.5.Vergi Değeri: Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Satılık Emsal Araştırması



Emsal 1: Sahibi (0532 236 01 59) ile yapılan görüşmede Merkez Mahallesi 6770 parsel numarası ile kayıtlı 7.463,03 m² yüzölçümlü konut imarlı arsanın 14.928.000,00 \$ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.000,26 \$/m²)**

Emsal 2: Merdiven İnşaat (0532 242 82 70) ile yapılan görüşmede Merkez Mahallesi 1320 parsel numarası ile kayıtlı 1.520,00 m² yüzölçümlü yola terki bulunan konut imarlı arsanın 2.200.000,00 \$ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.447,36 \$/m²)**

Emsal 3: Remax Store (0532 690 66 92) ile yapılan görüşmede Aydınli Mahallesi 4672 parsel numarası ile kayıtlı 3.790,27 m² yüzölçümlü konut imarlı arsanın 10.500.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.770,25 ₺/m²)**

Emsal 4: Dostak İnşaat (0532 694 83 01) ile yapılan görüşmede Merkez Mahallesi 7526 parsel numarası ile kayıtlı 964,61 m² yüzölçümlü Ticaret Ağırlıklı Gelişim Alanı imarlı arsanın 2.675.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.773,14 ₺/m²)**

Emsal 5: Erzincan Emlak (0537 201 40 00) ile yapılan görüşmede Aydınli Mahallesi 374 parsel numarası ile kayıtlı 57.162,80 m² yüzölçümlü Dini Tesis-Konut-İlköğretim Tesis Alanı-Ticaret ve Hizmet Alanı imarlı arsanın 28 dönümü 500,00 \$ m² birim fiyatıyla 2015 yılı içerisinde satılmıştır. **(500,00 \$/m²)**

Emsal 6: Erzincan Emlak (0537 201 40 00) ile yapılan görüşmede Aydınli Mahallesi 372 parsel numarası ile kayıtlı 19.466,20 m² yüzölçümlü Kısmen Konut Kısmen Park imarlı arsanın 19.500,000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.001,74 ₺/m²)**

Emsal 7: Erzincan Emlak (0537 201 40 00) ile yapılan görüşmede Orhanlı Mahallesi 7358 ada 7 parsel numarası ile kayıtlı 8.031,74 m² yüzölçümlü Sanayi Alanı imarlı arsanın 4.800,000,00 \$ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(597,68 \$/m²)**

Emsal 8: Erzincan Emlak (0537 201 40 00) ile yapılan görüşmede Tepeören Mahallesi 94 parsel numarası ile kayıtlı 13.800,00 m² yüzölçümlü Kısmen Konut Kısmen Park imarlı hisseli arsanın 265,00 m²'lik kısmı 500.000,00 ₺ bedelle 2016 yılı içerisinde satılmıştır. **(1.886,79 ₺/m²)**

6.3.2 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Yeditepe Emlak (0532 277 95 99) ile yapılan görüşmede Orhanlı Mahallesi Fettah Başaran Caddesi üzerinde 8.500,00 m² yüzölçümlü arsanın 12.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1,41 ₺/m²/Ay)**

Emsal 2: Yeditepe Emlak (0532 277 95 99) ile yapılan görüşmede Orhanlı Mahallesi Barbaros Caddesi üzerinde 7.500,00 m² yüzölçümlü arsanın 7.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1,00 ₺/m²/Ay)**

Emsal 3: Yeditepe Emlak (0532 277 95 99) ile yapılan görüşmede Orhanlı ile Tepeören arasında tali yola cepheli 39 dönüm arsa 1 ₺/m²/Ay bedelle kiralanmıştır.

Emsal 4: Sahibi (0530 237 69 44) ile yapılan görüşmede İçmeler Mahallesi Özçam Sokak içerisinde ticari imarlı 200,00 m² yüzölçümlü arsanın 650,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3,25 ₺/m²/Ay)**

Emsal 5: Turyap Evora (0532 273 12 80) ile yapılan görüşmede İçmeler Mahallesinde ticari imarlı 500,00 m² yüzölçümlü arsanın 2.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5,00 ₺/m²/Ay)**

Emsal 5: Osman Bilgin Emlak (0532 293 94 48) ile yapılan görüşmede Aydıntepe Mahallesinde ticari imarlı 450,00 m² yüzölçümlü arsanın 1.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3,33 ₺/m²/Ay)**

Görüş 1: Turyap Evora (0532 273 12 80) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu 4554 parselin en düşük 1 ₺/m²/Ay bedelle kiralanabileceği görüşü alınmıştır.

Görüş 2: Yeditepe Emlak (0532 277 95 99) ile yapılan görüşmede Orhanlı Mahallesinde ana caddelere cepheli arsaların 2 ₺/m²/Ay, ara yollara cepheli arsaların 1 ₺/m²/Ay bedelle kiralanabileceği görüşü alınmıştır.

Tuzla Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m² değerleri;

- ✓ Aydınli Mahallesi 101 ada 1 parsel için 350,98 ₺/m²,
- ✓ Aydınli Mahallesi 101 ada 2 parsel için 350,98 ₺/m²,
- ✓ Aydınli Mahallesi 101 ada 3 parsel için 350,98 ₺/m²,
- ✓ Aydınli Mahallesi 103 ada 2 parsel için 350,98 ₺/m²,
- ✓ Aydınli Mahallesi 4554 parsel için 539,96 ₺/m²,
- ✓ Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel için 237,60 ₺/m² oldukları şifahen öğrenilmiştir.

6.3.3 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: KW Çekmeköy (0532 262 75 00) ile yapılan görüşmede Evora İstanbul Sitesi B Parsel’de 2. katında 125,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 485.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi ancak satılabilir fiyatının 435.000,00 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.480,00 ₺/ m²)**

Emsal 2: Century 21 Efes (0531 296 36 70) ile yapılan görüşmede Evora İstanbul Sitesi F Parsel’de 13. katta 136,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 475.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.492,64 ₺/ m²)**

Emsal 3: Evora İstanbul Konut Ofisi (0532 796 11 90) ile yapılan görüşmede Evora İstanbul Sitesi D Parsel’de bahçe katı 110,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 355.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.227,27 ₺/ m²)**

Emsal 4: KW Çekmeköy (0532 262 75 00) ile yapılan görüşmede Dumankaya Gizli Bahçe Sitesinde yer alan 1. katta 84,00 m² alanlı beyan edilen 1+1 dairenin 215.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.559,52 ₺/ m²)**

Emsal 5: Sahibi (0535 629 67 03) ile yapılan görüşmede Tuzla Cordella Sitesinde yer alan 1. katta 125,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 375.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.000,00 ₺/ m²)**

Emsal 6: Sahibi (0534 403 94 73) ile yapılan görüşmede Tuzla Cordella Sitesinde yer alan 1. katta 120,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 340.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.833,33 ₺/ m²)**

6.3.4 Çevrede Satılık Ticari Emsal Araştırması

Emsal 1: Turyap Pendik Batı (0532 287 50 90) ile yapılan görüşmede Yayla Mahallesinde bulunan bodrum katı 150,00 m², zemin katı 250,00 m² kullanım alanı bulunan toplamda 400,00 m² alanlı dükkan 3.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(7.500,00 ₺/ m²)**

Emsal 2: Tuzla Şule Emlak (0532 773 39 62) ile yapılan görüşmede Aydınlı Mahallesi İlteriş Sokakta bulunan yeni yapılan binanın zemin katında bulunan 385,00 m² kullanım alanlı dükkan 2.200.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(5.714,28 ₺/ m²)**

Emsal 3: Tuzla Şule Emlak (0532 773 39 62) ile yapılan görüşmede Aydınli Mahallesi İlteriş Sokakta bulunan yeni yapılan binanın zemin katında bulunan 70,00 m² kullanım alanlı dükkan 500.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(7.142,85 ₺/m²)**

Emsal 4: Coldwell Banker Marine (0532 621 22 08) ile yapılan görüşmede Evliya Çelebi Mahallesi Rauf Orbay Caddesinde bulunan bodrum katı 30,00 m² zemin katı 170,00 m² olmak üzere toplamda 200,00 m² kullanım alanlı dükkan 1.450.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(7.250,00 ₺/m²)**

Emsal 5: Özdemir İnşaat (0532 621 22 08) ile yapılan görüşmede Evliya Çelebi Mahallesi Çelebi Sokak'ta yer alan inşaat aşamasındaki 80,00 m² kullanım alanlı dükkan 1.285.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(16.062,50 ₺/m²)**

Emsal 6: Emirsan İnşaat (0532 280 90 25) ile yapılan görüşmede Yayla Mahallesinde yer alan inşaat aşamasındaki 140,00 m² kullanım alanlı dükkan 1.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(7.142,85 ₺/m²)**

Emsal 6: Maltepe Emlak (0533 061 61 36) ile yapılan görüşmede Evora İstanbul Sitesinde yer alan 75,00 m² kullanım alanlı dükkan 725.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(9.666,66 ₺/m²)**

Emsal 7: REM2 Gayrimenkul Hizmetleri (0533 447 32 87) ile yapılan görüşmede Evora İstanbul Sitesinde yer alan bodrum katı 80,00 m² zemin katı 170,00 m² olmak üzere toplamda 250,00 m² kullanım alanlı dükkan 1.450.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(5.800,00 ₺/m²)**

6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, Aydınli Mahallesi 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsellerin özellikleri, konumu, imar durumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arazi emsal araştırmaları doğrultusunda değerlendirilmiş olup takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Aydınli Mahallesi 101 ada 1-2-3 parseller ve 103 ada 2 parsel için mevcut durumları, imar durumlarının kısıtlı olması ve buna bağlı olarak da mevcut bir pazarlarının (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) olmaması, piyasada değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip yeterli sayıda, makul bir zaman aralığında, emsal satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmaması, parselin proje geliştirmeye elverişli olmaması gibi hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin değeri Tuzla Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç değerleri olan **350,98 ₺** üzerinden hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm, m ²	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen m ²	Birim Değer	Toplam Parsel Değeri, ₺	Emlak Konut GYO Hisse Değeri, ₺
101	1	Arsa	7,36	7,36	350,98 ₺/m ²	2.583,21	2.583,21
101	2	Arsa	36,28	36,28	350,98 ₺/m ²	12.733,55	12.733,55
101	3	Arsa	546,76	546,76	350,98 ₺/m ²	191.901,82	191.901,82
103	2	Arsa	697,43	697,43	350,98 ₺/m ²	244.783,98	244.783,98
	4554	Çalılık	10.998,00	10.998,00	2.250,00 ₺/m ²	24.745.500,00	24.745.500,00
120	1	Lojistik Hizmet Alanı	260.489,41	65.122,35	3.200,00 ₺/m ²	833.566.112,00	208.391.520,00
TOPLAM			272.775,24	77.408,18		858.763.614,57 ₺	233.589.022,57 ₺

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 6 adet taşınmazın piyasa değeri; **233.589.022,57 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değer Takdiri

Kira Değer takdirinde değerlendirme konusu parsellerin özellikleri, konumları, imar durumları (Resmi Kurum, Mezarlık), sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklıkları, topografik yapıları, yüzölçümleri, kullanım amaçları, yola yakınlıkları gibi kriterler dikkate alınarak piyasada benzer niteliklere sahip kiralık ya da kiralanmış arazi/arsa emsal araştırması yapılmış ve yapılan araştırmalar doğrultusunda Aydınli Mahallesi 101 ada 1-2-3 parseller ve 103 ada 2 parseller emsal olabilecek uygun nitelikte kiralık arsa bulunamamıştır. Bu sebeple Gelir Vergisi Kanununun 73. Maddesi doğrultusunda kira değeri hesaplanmış, bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Buna göre parsellerin kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Gelir Vergisi Kanunu- Madde 73 –(Değişik birinci fıkra: 4/12/1985 -3239/56 md.) Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.*

Aydınli Mahallesi 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parseller için piyasada benzer niteliklere sahip kiralık ya da kiralanmış arazi/arsa emsal araştırması yapılmış ve yapılan araştırmalar doğrultusunda kira değeri hesaplanmış, bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (₺/m ² /Ay)	Yıllık Net Gelir, ₺
101	1	7,36	1,46	129,16
101	2	36,28	1,46	636,68
101	3	546,76	1,46	9.595,09
103	2	697,43	1,46	12.239,20
-	4554	10.998,00	2,5	27.495,00
120	1	260.489,41	1	260.489,41
Toplam		1.287,83 m²		310.584,54 ₺

6.6 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu gayrimenkullerden, Aydınli Mahallesi 101 ada 1-2-3 parseller ve 103 ada 2 parselin, mevcut durumları ve imar durumları doğrultusunda bir pazarları olmadığı, piyasada uygun emsal alım-satımına konu olamayacağı, imar durumlarındaki (Resmi Kurum, Mezarlık) kısıtlılığa bağlı olarak yapılaşma hakları olmadığı için parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilemeyecek olması, parsellerin gelir getirici bir mülk olmamaları gibi hususlar doğrultusunda bu parseller için Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Aydınli Mahallesi 4554 Parsel:

Konu parsel üzerinde geliştirilecek proje için 05.03.2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan 15 bölge 110 adet taşınmazı kapsayan protokolde belirtilen yapılaşma şartları baz alınmıştır.

E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planında Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları için plan notlarında belirtilen fonksiyonlar aşağıdadır:

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

Varsayımlar ve Genel Kabuller

Parsel toplam yüzölçümü üzerinden %41 oranında DOP alanı kesintisi yapılmış olup toplam inşaat alanının ticari olarak kullanılacağı düşünüldükten emsal 1,50 hesap edilmiştir.

Projenin inşaat maliyetinin 2.000,00 ₺ olacağı varsayılarak planlanan fonksiyonlar için ortalama satış fiyatlarının 7.100,00 ₺/m² olarak gerçekleştirileceği öngörülmüştür.

Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	7.100,00
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$	2.025,33

Proje inşaatının 2017 yılında başlayacağı 2019 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Satılabilir alanların %25'inin 2017 yılı içerisinde, %35'inin 2018 yılı içerisinde ve kalan %40'lık kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

- Hesaplamalarda 16.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$: 3,5056 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,6630 ₺ karşılığı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı X yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiş olup proje analiz tablosu ektedir.

Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, USD	22.427.791,11
Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	78.622.864,52
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, USD	7.579.504,43
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, ₺	26.570.710,71
Projenin Net Bugünkü Değeri, USD	14.848.286,69
Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺	52.052.153,81

Buna göre geliştirilmiş (projelendirilmiş) arsa değeri **52.052.153,81 ₺** olarak hesaplanmaktadır.

Orhanlı Mahallesi 1 Parsel

Konu parsel üzerinde geliştirilecek proje için 13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Orhanlı Aydınli Gecekondü Önleme Bölgesi Kapsamında bulunan Lojistik Alan İmar Planında “**Lojistik Hizmet**” alanı plan notları baz alınmıştır. Buna göre uygulama imar planı notlarına göre Lojistik Hizmet alanlarında yer alabilecek fonksiyonlar aşağıdaki gibidir:

“Bu Plana Konu Lojistik Hizmet Alanları, Şehir İçi Taşıma Ve Depo-Lama Başta Olmak Üzere Tır-Kamyon Parklarının, Konteyner Depo Alanlarının, Gümrükler, Antrepo Ve Depoların, Acente Ve Taşıma İşleri Komisyoncularının, Lojistik Hizmet Veren İşletmelerin Ve Haller Gibi Tüm Lojistik Faaliyetlerin Toplandığı İleri Teknoloji Kullanan Uzmanlaşmış Depolama Alanları Olup, Bu Alanlarda, Konaklama, Residence, Özel Okul, Özel Sağlık Tesisi, Sergi Salonları, Alışveriş Merkezleri, Çarşı,Dini Tesis Alanları, Turizm Büroları, Lokanta, Kafeterya, Kat Otoparkı, Gümrükler, Antrepo ve Depolar, Nakliye Ambarları, Haller, Kargo Aktarma Tesisleri, Perakende Dağıtım Birimleri, Depolama Tesisleri, Bakım-Onarım, Yükleme-Boşaltma, Tartı, Barkodlama, Ambalajlama, Paletleme vb. Lojistik Faaliyetleri, Sigorta Ve Gümrük Acenteleri, Taşıma İşleri Komisyoncuları, Ro-La, Stok Ve Triyaj Alanları, Tır-Kamyon Parkları, Manevra Sahaları, Lojistik Faaliyetlerden Kaynaklanan Atıkları Değerlendirme İstasyonları İle İhtiyaç Duyulan Diğer Donatı Ve Hizmet Alanları Yer Alabilir.”

Varsayımlar ve Genel Kabuller

Konu gayrimenkul üzerinde geliştirilen proje konut, ofis, dükkan, otel ve lojistik fonksiyonlarını birleştiren karma bir proje olacağı öngörülmüştür. Taşınmazın üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmı E:2,50 yapılaşma koşullarında 162.805,88 m² emsale dahil inşaat alanlı bir proje geliştirilebilmekte olup proje kapsamında %35 konut ve ofis, %20 dükkan, %15 otel, %30 lojistik alan planlanmıştır.

Projede konut ve ofislerin birim inşaat maliyetinin 1.200,00 ₺ olacağı, dükkan birim inşaat maliyetinin 1.200,00 ₺ olacağı, otel birim inşaat maliyetinin 1.500,00 ₺ olacağı ve lojistik fonksiyonunun birim inşaat maliyeti 1.000,00 ₺ olacağı varsayılarak Projede planlanan konut ve ofisler için 2.750,00 ₺/m², dükkanlar için 4.300,00 ₺/m², otel için 3.500,00 ₺/m², lojistik alanlar için 3.000,00 ₺/m² olarak gerçekleştirileceği öngörülmüştür.

Ortalama Konut-Ofis Satış Bedeli, ₺	2.750,00
Ortalama Konut-Ofis Satış Bedeli, \$	784,46
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	4.300,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	1.226,61
Ortalama Otel Satış Bedeli, ₺	3.500,00
Ortalama Otel Satış Bedeli, \$	998,40
Ortalama Lojistik Satış Bedeli, ₺	3.000,00
Ortalama Lojistik Satış Bedeli, \$	855,77

Proje inşaatının 2017 yılında başlayacağı 2019 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

Satılabilir konut ve ofis alanlarının %35'i 2017 yılı içerisinde, %40'ı 2018 yılı içerisinde ve kalan %25'lik kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Satılabilir dükkan alanlarının %25'i 2017 yılı içerisinde, %35'i 2018 yılı içerisinde ve kalan %40'lık kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Satılabilir otel alanının tamamı 2019 yılı içerisinde satılacağı varsayılmıştır.

Satılabilir lojistik alanlarının %25'i 2017 yılı içerisinde, %35'i 2018 yılı içerisinde ve kalan %40'lık kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, USD	180.186.077,99
Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	631.660.315,00
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, USD	76.935.779,87
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, ₺	269.706.069,91
Projenin Net Bugünkü Değeri, USD	103.250.298,12
Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺	361.954.245,09

Buna göre projenin net bugünkü değeri **361.954.245,09 ₺** olarak hesaplanmaktadır. Bu değer geliştirilmiş (projelendirilmiş) arsa değeridir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Aydınli Mahallesi 101 ada 1-2-3 parseller ve 103 ada 2 parselin imar fonksiyonları gereği kısıtlı olmalarının pazar değeri tespiti amacı ile değerlendirme yöntemlerinin kullanımını sınırlandırdığı kanaatine varılmıştır. Mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) olmaması, piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, emsal satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmaması, parsellerin proje geliştirmeye elverişli olmaması gibi hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin değeri, Tuzla Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden şifahi öğrenilen 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m² değerinin (*Pazar dışı değeri*) kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Aydınli Mahallesi 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 Parsel için emsal değeri ile tespit edilen arsa değerleri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değerler piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Özet Tablo	
	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	233.589.022,57 ₺
Proje Geliştirme Yöntemi	414.006.398,90 ₺

**Proje Geliştirme Yöntemi ile hesap edilen değeri Aydınli Mahallesi 4554 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel için geliştirilen projelerin toplam bugünkü değeridir.*

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 4554 parsel, 101 ada 1, 2, 3 parseller, 130 ada 2 parsel ve Orhanlı Mahallesi 120 ada 1 parsel numaralı parsellerin adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu; İstanbul İli, Tuzla İlçesi 6 adet parseldeki Emlak Konut GYO hissesinin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Gayrimenkulün Arsa Değeri ₺(KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri ₺(KDV Dahil %18)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Dahil)
101	1	2.583,21 ₺	3.048,19 ₺	736,88 ₺	869,52 ₺
101	2	12.733,55 ₺	15.025,59 ₺	3.632,35 ₺	4.286,17 ₺
101	3	191.901,82 ₺	226.444,15 ₺	54.741,51 ₺	64.594,98 ₺
103	2	244.783,98 ₺	288.845,10 ₺	69.826,56 ₺	82.395,34 ₺
-	4554	24.745.500,00 ₺	29.199.690,00 ₺	7.058.848,70 ₺	8.329.441,47 ₺
120	1	208.391.520,00 ₺	245.901.993,60 ₺	59.445.321,77 ₺	70.145.479,69 ₺
Toplam		233.589.022,57 ₺	275.635.046,64 ₺	66.633.107,76 ₺	78.627.067,16 ₺

Değerleme Uzmanı



Hakkı Erdem Ünal

(Mimar)

Lisans No: 405910

Değerleme Uzmanı



Sinem YAVUZ

(Geomatik Mühendisi)

Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ

(Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ

- 1- İNA Analizi
- 2- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- 3- İmar Durumu
- 4- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 5- Rapora Konu Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgesi