

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE
YER ALAN 9051 ADA 1 PARSEL ve
9048 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ
İSTMARİNA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
301 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	EML-1910160
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	301 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ANKARA CADDESİ NO: 147 (9051 Ada 1 Parsel), YUNUS MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO: 22 (9048 Ada 2 Parsel) İSTMARİNA PROJESİ KARTAL-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Degerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Mülkiyet Listesi
- Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değer listesi
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6 - Tapu Suretleri- Belgeler
- Ek 7 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 8 - Yönetim Planı Ekleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 301 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 301 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910160 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1310022	EML-1902010	
Rapor Tarihi	30.12.2013	22.02.2019	
Rapor Konusu	9 ADET PARSEL	9048 ADA 2 PARSEL, 9049 ADA 1 PARSEL, 9050 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN İSTMARİNA PROJESİ	
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK - (Lisans No:402403) Eren KURT - (Lisans No:402003)	Kemal ÇOLPAN- (Lisans No:408093) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-(Lisans No:405453) Eren KURT-(Lisans No:402003)	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	242.353.851	70.140.000	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ KAPSAMINDA İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 9051 ADA 1 PARSEL VE 9048 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE İSTMARİNA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 301 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: İSTANBUL İLÇESİ: KARTAL MAHALLESİ: ÇAVUŞOĞLU ADA/PARSEL: 9051/1 - 9048/2 BLOK NO: A, B, C, D, E, AVM, TİCARET BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: EKTEDİR BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, OFİS, DÜKKAN, DEPOLU DÜKKAN
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazların bir kısmı boş durumda olup, bir kısmı kiracı tarafından konut&dükkan amaçlı kullanılmaktadır.
İMAR DURUMU	9051 ADA 1 PARSEL: KAKS: 2,70, H(MAX)=SERBEST, "KONUT+TİCARET ALANI" 9048 ADA 2 PARSEL: KAKS:2,50 H(MAX): SERBEST, TİCARET

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
301 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	739.733.408,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****9051 ADA 1 PARSEL**

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 9051
Parsel No : 1
Alanı : 45.286,02 m²
Vasfı : 11 ADET AHŞAP DÜKKAN, AVM,A,B,C,D VE E BLOKTAN İBARET
BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :
Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.

9048 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : ÇAVUŞOĞLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 9048
Parsel No : 2
Alanı :

Vasfı : 15 KATLI OFİS VE DÜKKANLARI OLAN İŞYERİ BİNASI VE ARSASI

Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No : Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu 9051 ada 1 parselde yer alan taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.12.2019 tarihinde müşteri tarafından alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların her biri üzerinde müşterek olarak;

İrtifak Hakkı:

*A.M haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı, (Tarih: 12/05/1973 - Yevmiye: 4196)

(İlgili irtifak hakları eski tarihli olup, kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan:

*İst. 2 Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 13/04/2005 Tarih 290 Sayılı Koruma Kurulu Kararı Vardır. 11/05/2005 Sayı 1070 Yev:4902 (Tarih: 11/05/2005 - Yevmiye: 4902)

*Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01/06/2005 YEV:5924) (Tarih: 01/06/2005 - Yevmiye: 5924)

*Yönetim Planı: 30/07/2018 (Tarih: 06/08/2018 - Yevmiye: 17892)

*....KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 15/08/2018 - Yevmiye: 18664)

*Diğer (Konusu: Korunma Alanının Kendi Parseli Olduğuna Daire Belirtme Vardır.) Tarih: 14.11.2019 Sayı: 939821 (Malik/Lehdar: İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü) (Tarih: 27.11.2019 - Yevmiye: 30759)

Şerh:

*0.01 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş. Lehine Yıllığı 1Krş Bedelle 99 Yıl Süreli Kira Şerhi) (Tarih: 15/10/2015 - Yevmiye: 23814)

(İlgili kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Değerleme konusu 9048 ada 2 parselde yer alan taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.12.2019 tarihinde müşteri tarafından alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 55 numaralı bağımsız bölümün tapu kayıtlarında;

Beyan:

*Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Tarih: 23.06.2015 - Yevmiye: 15139)

*Diğer (Konusu: Taşınmazın cins tashihi için 13/a maddesi kapsamında harç tahsil edilmiştir.) Tarih: 11.12.2018 Sayı: 1123486, Mailih/Lehdar: Rihtım Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi (Tarih: 12.12.2018 - Yevmiye: 28912)

*Beyan: Yönetim Planı: 25.02.2019 (Tarih: 01.03.2019 - Yevmiye: 5079)

*... KM'ne çevrilmiştir. (Tarih: 08.03.2019 - Yevmiye 5758)

Serh:

*0.01 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş. Lehine Yıllığı 1Krş Bedelle 99 Yıl Süreli Kira Şerhi) (Tarih: 15/10/2015 - Yevmiye: 23810)

(İlgili kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 06.08.2018 tarih ve 17892 yevmiye ile kat irtifakına geçiş ve cins değişikliği nedeni ile tescil edilmiş durumdadır. 15.08.2018 tarih 18644 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler için bu değişiklik müşterektir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi'nden alınana bilgiye göre 9051 ada 1 parsel 05.11.2012 onay tarihli 674 Ada 1, 4, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1,2 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mer'i Planı'nda KAKS: 2,70, ön bahçe mesafesi: 5 m., yan bahçe mesafesi: 5 m., arka bahçe mesafesi: 5 m., inşaat nizamı: avan proje, kat adedi: serbest, bina derinliği: avan proje yapılaşma şartlarında konut+ticaret alanında kalmaktadır.

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

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

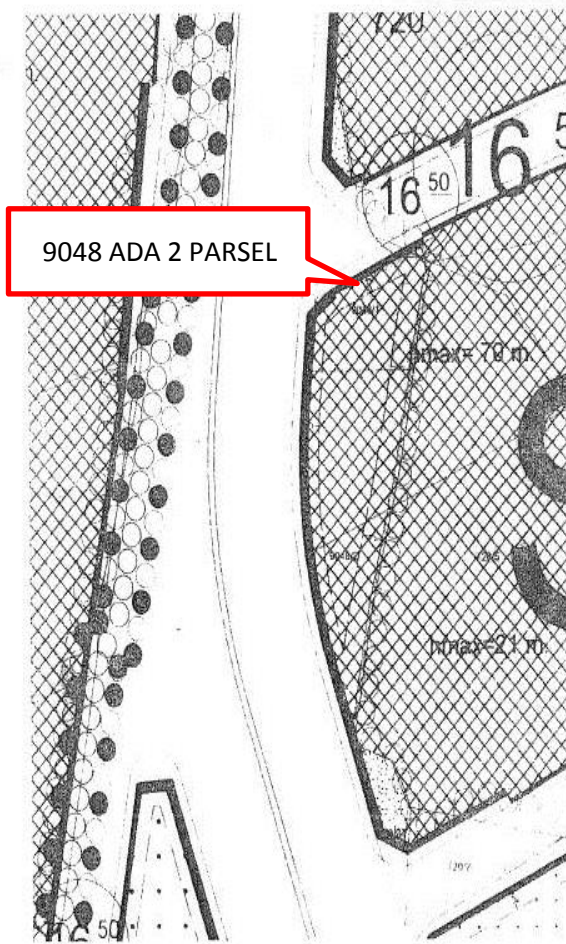
A. Genel Hükümler:

1. Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama ilçe belediyelerince onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
2. Yapılark ayrıık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
3. Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
4. Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m.'dir.
5. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Anadolu Yakasına Ait Mikro Bölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.10.2012 gün 732 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
7. Uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Başkanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü DLII Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.
8. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B. Özel Hükümler

"K+H" Rumuzlu Konut+Hizmet Alanları:

1. Bu alanlarda konut, rezidans, alışveriş merkezi, otel, konaklama tesisleri, ticaret, ofis-büro, işhanı, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günöbilrik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanı, spor alanı, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.
 2. Eğimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta rezidans ve konut fonksiyonu yer alamaz. Bodrum katta iskan edilen kısmın oturum alanı parsel alanının %40'ını geçemez.
 3. E: 2,70 olup, Hmaks: serbesttir.
- Planlama alanındaki "K+H" notasyonlu Konut+Hizmet alanında projenin ihtiyacı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

[illegible]

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A, B, D, C ve E bloklar ile AVM'ye ait 15.03.2014 tarih 3-15 sayılı Yeni Yapı Ruhsatları, 31.12.2015 tarih 08-054 sayılı Tadilat Ruhsatları, 31.12.2015 tarih 08-054 sayılı tadilat ruhsatları, 22.03.2016 tarih 1-41 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatları, 15.05.2018 tarih 170 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS ve İŞYERİ ALANI	DÜKKAN ALAN	Kapalı Spor Salonu + Sinema	KORUMA ALTINDAKİ BİNA ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	371	V-A	15.105,50					22.633,24	37.738,74
B BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	420	V-A	17.301,65					26.994,63	44.296,28
C BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	211	V-A	20.885,85					38.254,23	59.140,08
D BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	253	V-A	22.192,74					46.854,59	69.047,33
E BLOK	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Üç ve daha çok daireli ikamet binası	208	V-A	20.885,85					39.932,91	60.818,76
AVM	14.03.2014	3-15	Yeni Yapı	Dükkan+Kapalı Spor Salonu+Sinema Binası	247	V-A			23.417,82	5.481,82		108.827,69	137.727,33
Dükkan-1	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1	V-D					116,80		116,80
Dükkan-2	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						43,98		43,98
Dükkan-3	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						86,61		86,61
Dükkan-4	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						21,82		21,82
Depolu Dükkan-5	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						471,01		471,01
Depolu Dükkan-6	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						339,27		339,27
Depolu Dükkan-7	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						345,36		345,36
Dükkan-8	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						135,06		135,06
Depolu Dükkan-9	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						368,99		368,99
Dükkan-10	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						352,46		352,46
Depolu Dükkan-11	14.03.2014	3-15	Restorasyon	Koruma Altındaki Bina	1						159,10		159,10

TADİLAT RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS ve İŞYERİ ALANI	DÜKKAN ALAN	Kapalı Spor Salonu + Sinema Binası	KORUMA ALTINDAKİ BİNA ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	371	V-A	17.410,38					19.996,49	37.406,87
B BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	420	V-A	20.084,77					23.478,44	43.563,21
C BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	216	V-A	26.873,73					32.560,40	59.434,13
D BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	269	V-A	28.601,61					40.567,04	69.168,65
E BLOK	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Mesken	225	V-A	26.910,24					33.360,39	60.270,63
AVM	31.12.2015	08-054	Tadilat Ruhsatı	Ofis ve İşyeri	1	V-A		50.290,61					151.544,28

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS ve İŞYERİ ALANI	DÜKKAN ALAN	Kapalı Spor Salonu + Sinema Binası	KORUMA ALTINDAKİ BİNA ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	371	V-A	17.410,38					19.996,49	37.406,87
B BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	420	V-A	20.084,77					23.478,44	43.563,21
C BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	216	V-A	26.873,73					32.560,40	59.434,13
D BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	269	V-A	28.601,51					40.567,14	69.168,65
E BLOK	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Mesken	225	V-A	26.910,24					33.360,39	60.270,63
AVM	22.03.2016	1-41	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	1	V-A	50.290,61					101.253,67	151.544,28
AVM	10.05.2018	1210	Tadilat Ruhsatı	Ofis ve İşyeri	227	V-A		44.951,63				106.592,65	151.544,28

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS ve İŞYERİ ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	371	V-A	17.410,38		19.996,49	37.406,87
B BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	420	V-A	20.084,77		23.478,44	43.563,21
C BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	216	V-A	26.873,73		32.560,40	59.434,13
D BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	269	V-A	28.601,51		40.567,14	69.168,65
E BLOK	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Mesken	225	V-A	26.910,24		33.360,39	60.270,63
AVM	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	227	V-A		44.951,63	106.592,65	151.544,28
Dükkan-1	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	1	V-D		116,80		116,80
Dükkan-2	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	2			43,98		43,98
Dükkan-3	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	3			86,61		86,61
Dükkan-4	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	4			21,82		21,82
Depolu Dükkan-5	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	5			471,01		471,01
Depolu Dükkan-6	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	6			339,27		339,27
Depolu Dükkan-7	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	7			345,36		345,36
Dükkan-8	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	8			135,06		135,06
Depolu Dükkan-9	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	9			368,99		368,99
Dükkan-10	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	10			352,46		352,46
Depolu Dükkan-11	15.05.2018	170	Yapı Kullanma İzni	Ofis ve İşyeri	11			159,10		159,10
TOPLAM					1794					423.828,23

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

TEMA Yapı Denetim Ltd. Şti. - Çınardere Mh. Ayazma Cd. No: 11 A İç Kapı No:-
Pendik/İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

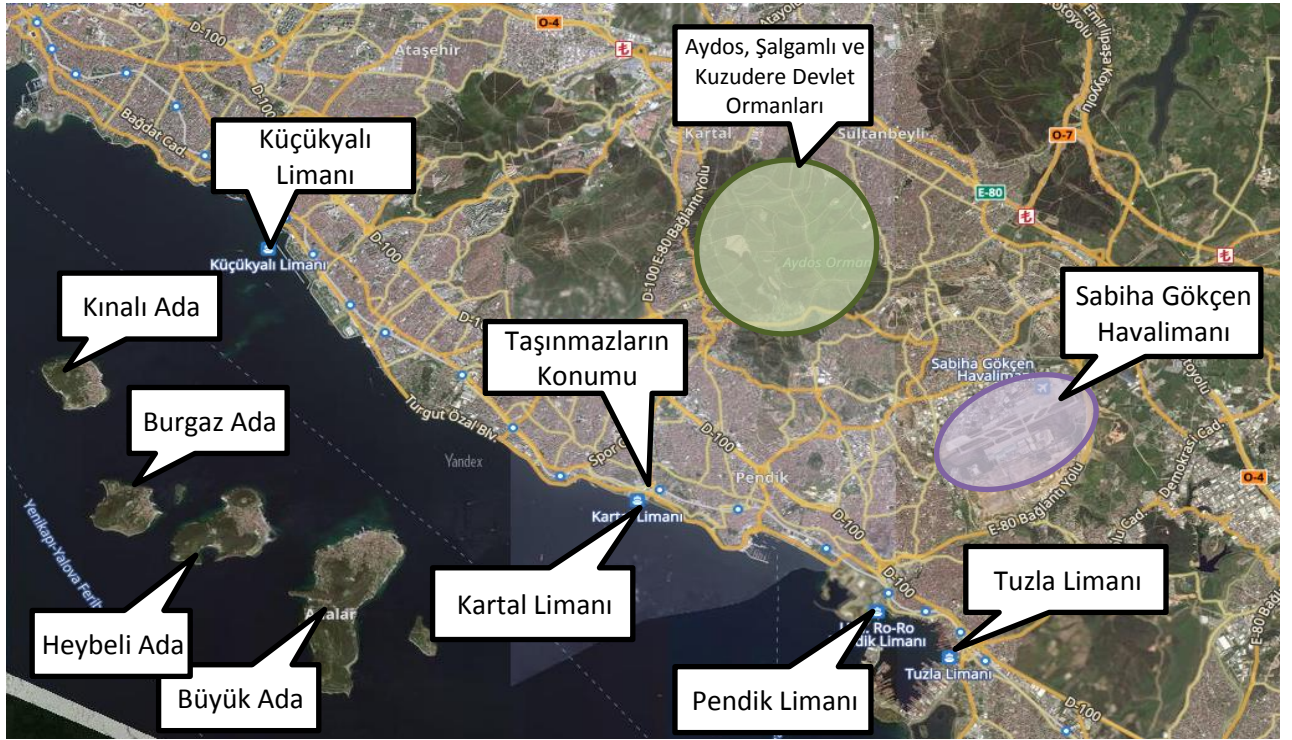
Değerleme konusu İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş; 9048 ada 2 parsel, 9049 ada 1 parsel, 9050 ada 1 parsel, 9051 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır. Emlak GYO A.Ş. Kartal arsası üzerinde inşa edilen proje, 64.502 m² arsa üzerinde şekillenmiştir. Proje kapsamında 1463 konut 258 ticari birim olarak geliştirme yapılmıştır. Yaklaşık 142.000 m² inşaat alanı ile 5 Blok halinde 31-39 katlı konut blokları, AVM, Ticaret Bloğu, Okul ve Hastane kısımlarından oluşmaktadır. Ayrıca Cami bölümü bulunmaktadır. Proje 2014 - 2015 yılında Dünyanın En İyi Yapı Geliştirme Projesi seçilmiştir. Dünyada karma yaşam olarak sunulan projeler kapsamında başı çekmektedir. AVM kısmında 200 e yakın mağaza bulunmakta olup açık ve kapalı alışveriş mekanları ile farklı konseptte sahip restoranlardan oluşmaktadır. AVM kısmının üzerinde 5 adet konut bloğu yükselmiştir. Proje kapsamında 500 yat kapasiteli mega marina, özel okul hastane yüzme havuzları bulunmaktadır. Projede konut bloklarının tamamında deniz manzarası bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu 45.286,02 m² yüzölçümlü 9051 ada 1 parsel üzerinde konumlu İstmarina Projesi'nde 147/A, 147/B, 147/C, 147/D ve 147/E dış kapı numaralı bloklarda konumlu 62 adet daire, 227 adet AVM içerisinde ve 11 adet AVM dışarısında olmak üzere 238 adet dükkan ile 1 adet 9048 ada 2 parselde konumlu 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

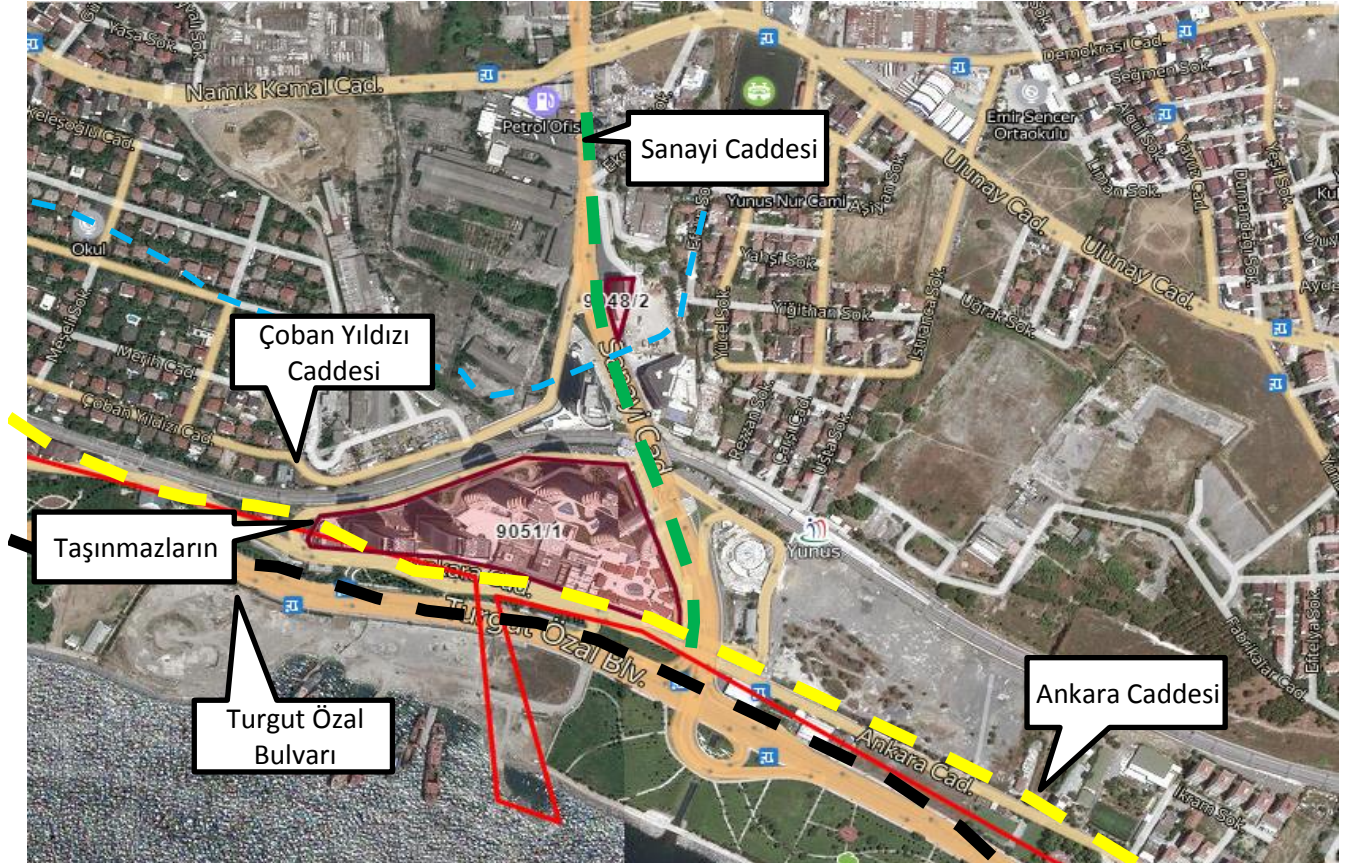
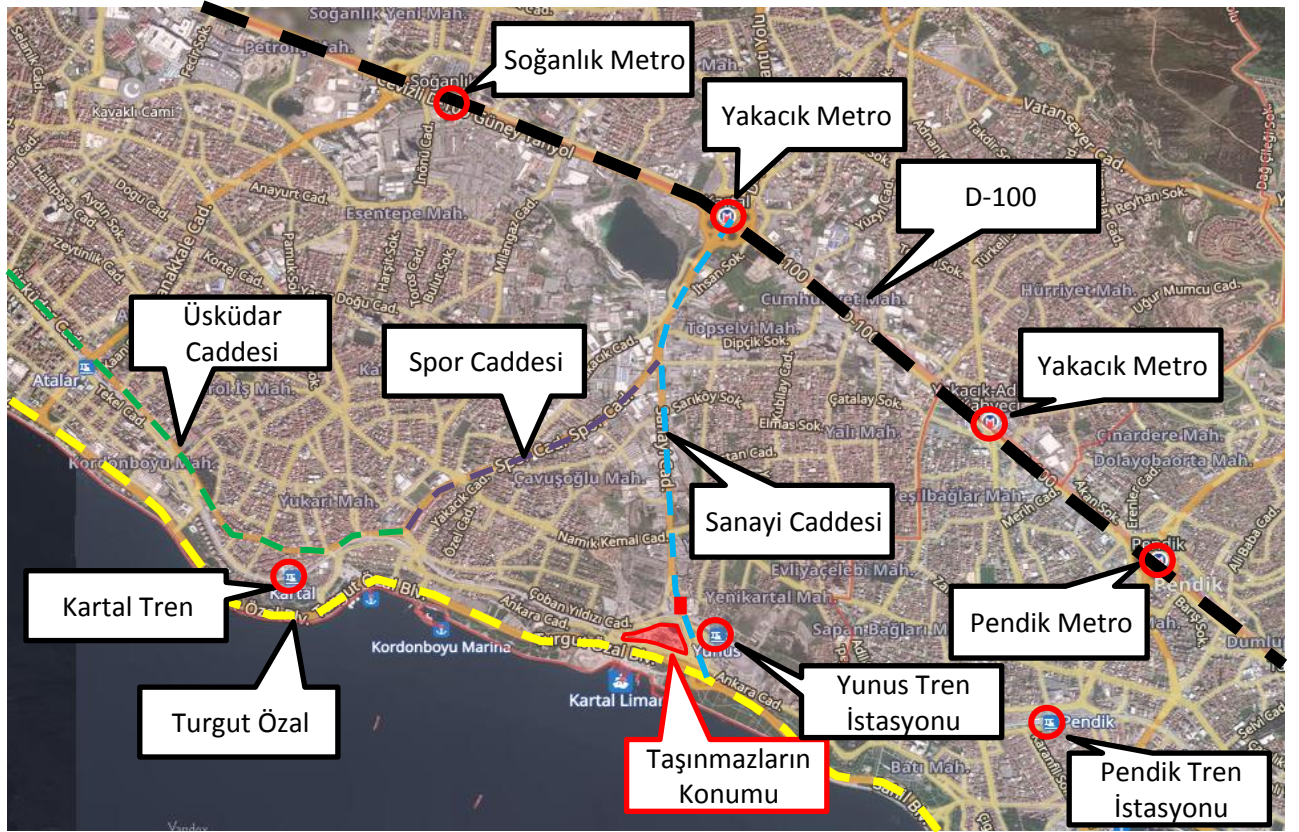
Değerlemesi yapılan proje, Kartal İlçesi Kordonboyu Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Ankara Caddesi'dir. Taşınmazların yakın çevrede Residence Eagle, Helis More Residence, Daire Kartal, Manzara Adalar gibi projeler ile Kartal Limanı, Kartal Sahil Parkı, Kartal Yunus Tren İstasyonu,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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstmarina Projesi kapsamında yer almaktadır. Emlak GYO Kartal arsası üzerinde kurulan proje, 64.502 m² arsa üzerinde şekillenmiştir. Proje kapsamında 1463 konut 258 ticari birim olarak geliştirme yapılmıştır. Yaklaşık 142.000 m² inşaat alanı ile 5 Blok halinde 31-39 katlı konut blokları, AVM, Ticaret Bloğu, Okul ve Hastane kısımlarından oluşmaktadır. Ayrıca Cami bölümü bulunmaktadır. Proje 2014 - 2015 yılında Dünyanın En İyi Yapı Geliştirme Projesi seçilmiştir. Dünyada karma yaşam olarak sunulan projeler kapsamında başı çekmektedir. AVM kısmında 200 e yakın mağaza bulunmakta olup açık ve kapalı alışveriş mekanları ile farklı konseptte sahip restoranlardan oluşmaktadır. AVM kısmının üzerinde 5 adet konut bloğu yükselmiştir. Proje kapsamında, özel okul hastane yüzme havuzları bulunmaktadır. Projede konut bloklarının tamamında deniz manzarası bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 9051 ada 1 parsel sayılı "11 Adet Ahşap Dükkan, AVM, A, B, C, D ve E Blokta İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı taşınmaz 45.286,02 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir.

Parsel üzerinde AVM, 5 adet apartman bloğu ile 11 adet ahşap dükkan yer almaktadır. 9051 ada 1 parsel üzerinde toplam 423.828,2 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

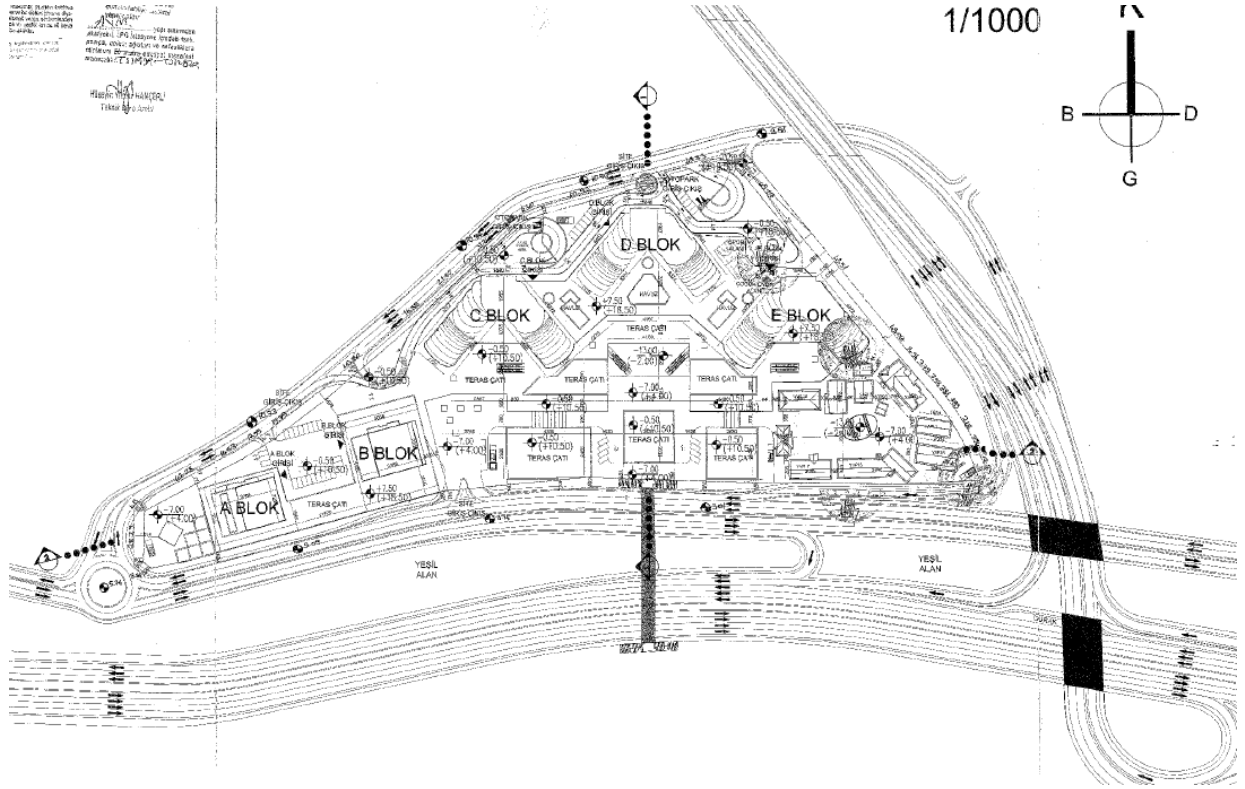
Projede 6., 5., 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlar birlikte inşa edilmiştir. 6. ve 5. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, 4. ve 3. bodrum katlarda otopark alanları ile kapalı havuz, fitness/spa alanları ve diğer ortak alanlar, 2., 1. bodrum katlar ile zemin ve 1. normal katta AVM alanı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

A Blok konut alanları 1. - 32. kat, B Blok konut alanları 1. kat - 38. kat, C blok konut alanları 1. kat - 38. kat, D Blok konut alanları 1-39. katlar, E Blok konut alanları 1-36. katlar (E blok 37. katta teknik alan bulunmakta) arasında yer almaktadır.

AVM girişi 1. bodrum kat seviyesinden güney yönünden Ankara Caddesi üzerinden ve kuzey yönünden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

9048 Ada 2 Parsel üzerinde ticaret bloğu yer almaktadır. Zemin kat kısmı dükkan ve üst katlar ofis alanlarında oluşmakta olup 110 bölüm ayrılmıştır. Ancak henüz kat irtifakı kurulmamış olup ana taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz 4-B yapı grubunda yaklaşık brüt 9450 m² inşaat alanında 4 bodrum, zemin, 10 normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Proje kapsamında zemin katta yer alan dükkanlara ait depo hacimleri bulunmaktadır. 3 bodrum katın otopark olarak dizayn edildiği belirtilmiştir. Ofisler tek hacimden oluşmaktadır. Ayrıca katların her birinde wc alanları ve toplantı salonu olduğu belirtilmiştir. Binada asansör yer almaktadır. Zemin katta resepsiyon olacağı belirtilmiş olup bina girişi bu şekilde düzenlenmiştir. Taşınmazların bir kısmının iç mahalli tamamlanmış olup bir kısmı shell&core olarak teslim edileceği belirtilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu 45.286,02 m² yüzölçümlü 9051 ada 1 parsel üzerinde konumlu İstmarina Projesi'nde 147/A, 147/B, 147/C, 147/D ve 147/E dış kapı numaralı bloklarda konumlu 62 adet daire, 227 adet AVM içerisinde ve 11 adet AVM dışarısında olmak üzere 238 adet dükkan ile 1 adet 9048 ada 2 parselde konumlu 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerdir.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: V-A
Kullanım Amacı	: KONUT + AVM
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE GIYDİRME
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu 62 adet daire, 238 adet dükkan ve 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır.

Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazlardan B Blok'ta yer alan 255 numaralı taşınmaz tarafımızca görülmüştür. Taşınmazın yaşam alanında zemin parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler bulunmaktadır.

Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazların yer aldığı AVM tarafımızca görülmüştür. Taşınmazların malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. AVM'de zemin katta restoranlar (food court), 1. bodrum katta ve 2. bodrum katta mağazalar ve restoranlar, 3., 4., 5. ve 6. bodrum katlarda AVM otoparkı ve konut otoparkları bulunmaktadır. AVM girişi zemin kat seviyesinden kuzey yönünden ve 2. bodrum kat seviyesinden güney yönünden sağlanmaktadır. 1. bodrum ve 2. bodrum katlarda yer alan restoranlar deniz cephesinde (güney yönünde) yer almaktadır. Değerleme konusu ofis nitelikli 55 numaralı bağımsız bölüm 9048 ada 2 parselde (ticaret bloğunda) yer almakta olup, taşınmazın iç mekanı tarafımızca görülememiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

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

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2018 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 461.155'tür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Farklı parsellerden oluşan projenin mahallindeki sınırları tam olarak belirli değildir.
- * Döviz sektöründeki dalgalanmalar her sektörü olduğu gibi gayrimenkul sektöründeki alım satımları olumsuz etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; İstmarina Projesindeki 301 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller



EMSAL BİLGİLERİ (proje - konut ve ofisler)

* PERAPARK



Kartal Yaşar Doğu Caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m² arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden Satılık 0 537 990 15 12	1+1 14. kat	68m ²	350.000 TL	5.147 TL/m ²
Garanti Gayrimenkul 0 531 799 35 42	2+1 16. kat	83m ²	417.000 TL	5.024 TL/m ²
Aktüel Lebiderya 0 536 604 54 31	3+1 14. kat	145m ²	650.000 TL	4.483 TL/m ²
Ortalama				4.787,16 TL/m ²

* GÖKDENİZ KARTAL



Gökdeniz Kartal; 7.080 m² arsa alanı üzerinde, 35.000 m² inşaat alanı, 6.000 m² bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Üçay İnşaat 0 539 570 97 24	1+1 23. kat	98m ²	445.000 TL	4.541 TL/m ²
EKY Yapı Gayrimenkul 0 530 190 36 67	2,5+1 25. kat	140m ²	950.000 TL	6.786 TL/m ²
Remax İlgi 0 535 305 35 35	3+1 16. kat	170m ²	895.000 TL	5.265 TL/m ²
Ortalama				5.612,75 TL/m ²

* **VADİ KULE**



4.223 m² arazi üzerinde toplam 18.500 m² inşaat, 3.500 m² yeşil alana sahip, 22 normal kat + zemin kat + 2 bodrum katta toplam 98 daire ve 3 dükkan, Projede (3+1) 34 daire, (2+1) 44 daire ve (1+1) 20 daire mevcuttur. Zemin katta dükkanlar 1. bodrum katta sosyal tesisler ve kapalı otopark, 2. bodrum katta kapalı otopark bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Olçay Yapı A.Ş. 0 532 157 64 85	1+1 4. kat	80m ²	335.000 TL	4.188 TL/m ²
Arzu Emlak 0 545 251 00 69	2+1 1. kat	98m ²	425.000 TL	4.337 TL/m ²
Semte Gayrimenkul 0 532 483 00 97	3+1 11. kat	138m ²	670.000 TL	4.855 TL/m ²
Ortalama				4.525,32 TL/m²

* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m² arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Mentor 0 537 284 47 15	1+1 12. kat	64m ²	370.000 TL	5.781 TL/m ²
Özalp İnşaat 0 532 654 80 97	2+1 17. kat	107m ²	680.000 TL	6.355 TL/m ²
Remax Start 0 555 888 71 36	3+1 12. kat	130m ²	796.000 TL	6.123 TL/m ²
Ortalama				6.132,89 TL/m²

* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m² arsa alanı üzerinde, 39.600 m² inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	1+1 14. kat	68m ²	300.000 TL	4.412 TL/m ²
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	2+1 6. kat	138m ²	569.000 TL	4.123 TL/m ²
Remax Go 0 536 229 90 27	3+1 15. kat	175m ²	685.000 TL	3.914 TL/m ²
Ortalama				4.078,74 TL/m²

* **MOMENT İSTANBUL**



AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m² arsa alanı üzerinde, 117.365 m² inşaat alanı, 2.411 m² peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

Moment İstanbul projesi kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 530 843 27 86	1+1 ara kat	75m ²	395.000 TL	5.267 TL/m ²
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	2+1 6. kat	138m ²	569.000 TL	4.123 TL/m ²
Satış Ofisi 0 530 843 27 86	4+1 1. kat	224m ²	1.665.000 TL	7.433 TL/m ²
Ortalama				6.016,02 TL/m²

* **DAP DRAGOS ROYAL TOWERS**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Royal Garden Kartal 0 544 211 31 28	1+1 10. kat	85m²	445.000 TL	5.235 TL/m²
Zirve2013 0 539 973 39 33	2+1 11. kat	115m²	620.000 TL	5.391 TL/m²
Remax City 0 537 990 70 18	3+1 14. kat	220m²	1.600.000 TL	7.273 TL/m²
Ortalama				6.345,24 TL/m²

* **MESA MARMARA**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İsmail Kanoğlu Danışmanlık 0 532 766 38 47	3+1 5. kat	122m²	1.350.000 TL	11.066 TL/m²
İsmail Kanoğlu Danışmanlık 0 532 766 38 47	3+1 6. kat	147m²	1.375.000 TL	9.354 TL/m²
Remax Red 0 542 541 59 55	3+1 10. kat	145m²	1.390.000 TL	9.586 TL/m²
Ortalama				9.939,61 TL/m²

* **DAP VAZO - DALGA KULELER**



Dap Yapı tarafından Maltepe Altayçeşme’de inşa edilmekte olan Dap Vazo Kule; 2 adet 22 katlı ve 1 adet 19 katlı olmak üzere 3 blok, 289 adet rezidans konut, 99 adet home ofis ve 11 adet ticari alandan meydana gelmektedir. Deniz dalgasından esinlenerek hayata geçirilen Dalga Kule projesinde A blokta 178 konut, B blokta 176 konut yer alıyor. Projede konutların yanı sıra 15 ticari ünite de bulunuyor. 30 bin metrekarelik inşaat alanına sahip olan Dalga Kule projesi 22 katlı iki blok halinde yükselmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Caasa Gayrimenkul 0 549 806 40 13	1+1 13. kat	68m²	910.000 TL	13.382 TL/m²
Caasa Gayrimenkul 0 549 806 40 13	2+1 14. kat	98m²	1.250.000 TL	12.755 TL/m²
KW Cadde 0 537 470 43 08	3+1 bahçe katı	196m²	1.600.000 TL	8.163 TL/m²
Ortalama				10.386,74 TL/m²

* **LA MARİN KARTAL**



La Marin Kartal iki blokta 198 konuttan oluşuyor. La Marin projesinde bloklar 24 katlı olarak tasarlandı. Projede 80 ila 122 metrekarelik 2+1'ler, 138 ila 161 metrekarelik 3+1'ler, 215 ila 298 metrekarelik 4+1'ler bulunmaktadır. La Marin Kartal'da; açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, aktivite alanları ve yazlık sinema, basketbol, satranç, çocuk oyun alanları ve ateş havuzu, yürüyüş alanları, 6000 m² yeşil alan, 1000 m² Wellness Garden, her daireye 2 m² depo alanı, 2 kat otopark ve bisiklet parkları, bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sercan İnşaat 0 534 893 90 15	2+1 18. kat	85m²	710.000 TL	8.353 TL/m²
Emir Emlak 0 536 421 07 07	3+1 4. kat	125m²	1.000.000 TL	8.000 TL/m²
Remax Mentor 0 541 488 20 30	4+1 2. kat	220m²	1.550.000 TL	7.045 TL/m²
Ortalama				7.581,40 TL/m²

* **SAFİ ESPADON - OFİS**



Safi Holding tarafından hayata geçirilen Kartal Safi Espadon Residence 5.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilen 31.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 101 metre yüksekliğinde bitişik nizamda inşa edilmiş 3 blok bulunmaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KY Danışmanlık 0 538 471 95 46	4 bölüm 4. kat	313m ²	2.400.000 TL	7.668 TL/m ²
KY Danışmanlık 0 538 471 95 46	1 bölüm 2. kat	146m ²	890.000 TL	6.096 TL/m ²
KY Danışmanlık 0 538 471 95 46	9 bölüm 10. kat	700m ²	4.950.000 TL	7.071 TL/m ²
Ortalama				7.109,58 TL/m²

* **KURİŞ KULE - OFİS**



33 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m² arsa alanı üzerindeki 191 ofis ve 30 mağazadan oluşmaktadır. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kuriş Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşınde yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Musa Sarıer 0 505 755 17 02	1 bölüm 18. kat	430m ²	4.200.000 TL	9.767 TL/m ²
Red Invex 0 546 742 21 12	5 bölüm 18. kat	225m ²	2.400.000 TL	10.667 TL/m ²
Remax İkon 0 532 386 23 25	1 bölüm 6. kat	305m ²	2.550.000 TL	8.361 TL/m ²
Ortalama				9.531,25 TL/m²

* **RİTİM İSTANBUL - OFİS**



Projenin tamamı 32,5 dönümlük bir alana inşa edilmiş olup toplamda 240.000 m²'lik inşaat alanına sahiptir. İki etaptan oluşan projenin genelinde 863 adet rezidans konut, 250 adet home ofis, 114 adet ticari ofis ve 146 adet mağaza ile toplamda 1373 adet bağımsız alan yer almaktadır. Projede 3 adet açık yüzme havuzu, yürüyüş ve dinlenme alanları ile 7/24 tıbbi destek gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mazaya Ritm İstanbul 0 533 595 36 45	1 bölüm 1. kat	63m ²	770.000 TL	12.222 TL/m ²
İlksell Gayrimenkul 0 530 972 94 42	2 bölüm ara kat	63m ²	385.000 TL	6.111 TL/m ²
Remax Go 0 533 575 80 51	2 bölüm 2. kat	123m ²	605.000 TL	4.919 TL/m ²
Ortalama				7.068,27 TL/m²

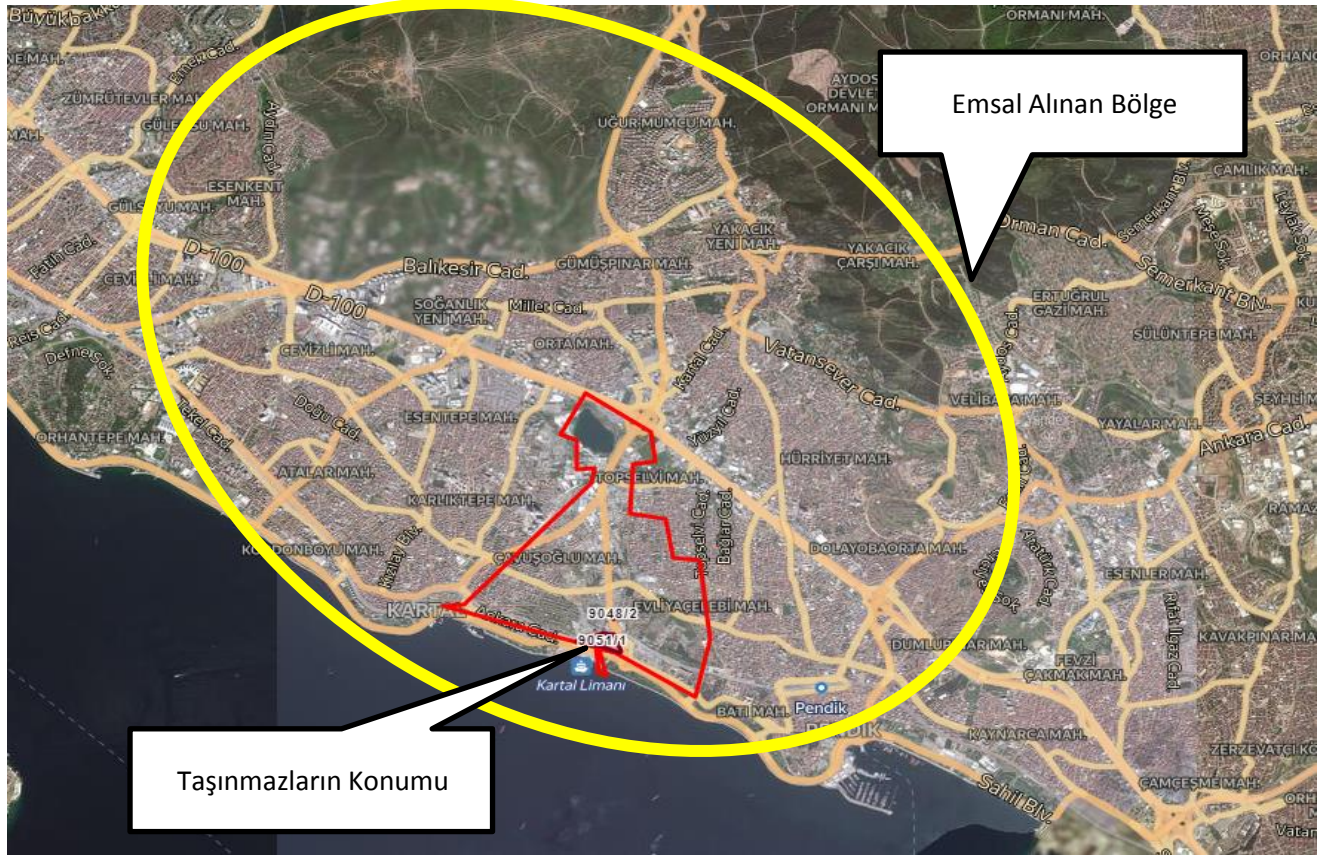
* **HUKUKÇULAR TOWERS - OFİS**



Kartal Anadolu Adalet Sarayı'na 50 metre uzaklıkta yer alan Hukukçular Towers 75 m²'den 650 m²'ye kadar değişen kullanım alanlarıyla 208 home office ve 30 mağazadan oluşmaktadır. 7/24 güvenli, çevre dostu ve modern mimarisiyle Adalar Manzaralı A+ Home Office ve Mağazalar konsepti ile pazarlanmaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Nermin Kaya 0 532 507 96 69	1 bölüm 13. kat	75m ²	440.000 TL	5.867 TL/m ²
Remax İkon 0 532 386 23 25	2 bölüm ara kat	80m ²	395.000 TL	4.938 TL/m ²
Ortalama				5.387,10 TL/m²

Dükkan Emsalleri



1 Remax Sonuç

Tel 0 542 243 62 41

Maltepe Cevizli Adam Kule'de yer alan 35 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 265.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	35	.-M ²	265.000	.-TL	7.571,43	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

2 Coldwell Banker TİM

Tel 0 532 151 72 19

Cevizli'de Dap Vazo Kule'de konumlu 44 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 475.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	44	.-M ²	475.000	.-TL	10.795,5	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

3 Suite Emlak

Tel 0 533 761 32 22

Kartal Kuriş Kule'de konumlu cadde cepheli 170 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	170	.-M ²	3.250.000	.-TL	19.117,6	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

4 Remax Katılım

Tel 0 532 394 69 90

Esentepe'de Golden Tulips İstanbul Projesi'de 666 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 5.750.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	666	.-M ²	5.750.000	.-TL	8.633,63	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

5 Yapı Emlak Ofisi

Tel 0 532 255 92 41

Esentepe'de ana cadde cepheli inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binanın giriş ve bodrum katında konumlu, giriş kat 400 m² ve deposu 385 m² olmak üzere toplam 785 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 6.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	785	.-M ²	6.000.000	.-TL	7.643,31	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

6 Remax İkon

Tel 0 532 626 27 53

Cevizli'de Ofisim İstanbul Projesi'nde konumlu 220 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	220	.-M ²	3.500.000	.-TL	15.909,1	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 4.123.-TL/m² ile 13.382.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Konut birimleri için karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve ortalama birim m² değeri olarak 127,67 m² satışa esas brüt alanlı E Blok 22 numaralı daire için 9.350 TL/m² takdir edilmiştir. Bu baz değerler esas alınarak daire birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer takdirleri yapılmıştır.

Yakın çevresinde yapılan emsal araştırması sonucunda, dükkanların konumlu olduğu projeye, dükkanın cephesine, katına, alanına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevrede yapılan emsal araştırması sonucu dükkan birim m² değerlerinin 7.571,43 TL/m² ile 19.117,6 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Bu baz değerler dikkate alınarak dükkan birimleri için karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve ortalama birim m² değeri olarak AVM'de konumlu 103,57 m² satışa esas alana sahip 192 numaralı bağımsız bölüm için 12.169 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK' deki listede belirtilmiştir. Net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır. M² değerleri satışa esas brüt alanlar üzerinden oluşturulmuştur.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	La Marin Kartal	DAP Vazo Kule	Mesa Marmara
SATIŞ FİYATI		710.000	1.250.000	1.350.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	E Blok 22 No'lu Daire 127,67 m²	85	98	122
BİRİM M² DEĞERİ		8.353	12.755	11.066
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
KAT	2. Kat	18. kat	14. kat	5. kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -7%	ORTA İYİ -7%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA	Kısmi Deniz	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER	Proje Marka Değeri			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-19%	-2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.350	6.874	10.332	10.844

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		265.000	475.000	3.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	103,57	35	44	170
BİRİM M ² DEĞERİ		7.571	10.795	19.118
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	AVM - 192 No'lu Dükkan	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			ORTA KÖTÜ
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 20%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				-30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 4%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.169	6.436	9.176	20.896

Taşınmaz	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
62 ADET DAİRE	5.004,65 m ²	11.601 TL/m ²	58.058.678 TL
1 ADET OFİS	39,45 m ²	9.785 TL/m ²	386.000 TL
238 ADET DÜKKAN	60.878,92 m ²	11.191 TL/m ²	681.288.730 TL
301 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	65.923,02 m ²	11.221 TL/m ²	739.733.408 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 301 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri 739.733.408.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti kurulduğundan bu yöntem kull

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

301 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	739.733.408 TL
---	-----------------------

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

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

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olan İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli ile Proje geliştirilmiştir. Sözleşme tarafları Emlak Konut GYO A.Ş şirket olarak, Yüklenici firmalar Pilot Ortak Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %51 payla, DAP Yapı İnşaat San. Ve Tic. Ltd.

Şti. %49 payla sözleşme bulunmaktadır. Sözleşme çerçevesinde proje için yüklenici firmalar alt yapı ve üst yapı işlerinin yanı sıra İmar Planında Dini Tesis Alanı olarak ayrılan kısımda 1 adet 2000 kişilik Camii inşaatının yapımını üstlenmektedir.

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 301 adet bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 301 adet taşınmazın

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

739.733.408 .-TL

(Yedi Yüz Otuz Dokuz Milyon Yedi Yüz Otuz Üç Bin Dört Yüz Sekiz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

794.847.973 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

301 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
739.733.408	124.515.378	112.288.383	794.847.973

1 USD = 5,9409 .-TL (27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL (27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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