



## İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ İSTMARİNA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul Kartal Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	17.12.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 ada 1 no.lu, 9050 ada 1 no.lu, 9048 ada 2 no.lu ve 9049 ada 1 no.lu parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Taşınmazlar üzerinde faaliyetler devam etmektedir.
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz. İmar Durum Bilgileri
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ</b>	244.881.018,70 ₺
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ</b>	238.700.000,00 ₺
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	1.336.742.603,00 ₺
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ</b>	534.697.041,20 ₺
<b>PROJE BÜNYESİNDEKİ 1463 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	679.266.435,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri .....	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	11
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	13
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	16
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	17
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	19
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	21
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	21
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler .....	21
BÖLGESEL ANALİZLER .....	22
İstanbul İli .....	22
Kartal İlçesi .....	23
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	25
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	25
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	25
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	26
Gelir Yöntemi.....	26
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	26
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27
Emsal Araştırması .....	27
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	27
Çevrede Konut ve Ticari Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması .....	28
Değer Takdiri .....	29
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri .....	29
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri.....	29
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında	
Pazar Değeri .....	34
En Verimli Kullanım Analizi.....	34
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	35

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

17.12.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 10.14-102

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamındaki İstMarina Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine ve 1463 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

### 1.4 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](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı, Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki İstMarina Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine ve 1463 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespitine yönelik SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 15.12.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 30.10.2014 tarih 2014-057 sayılı sözleşmedir.

#### Değerleme Uzmanı

**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
(Şehir ve Bölge Plancısı)  
Lisans No:402613

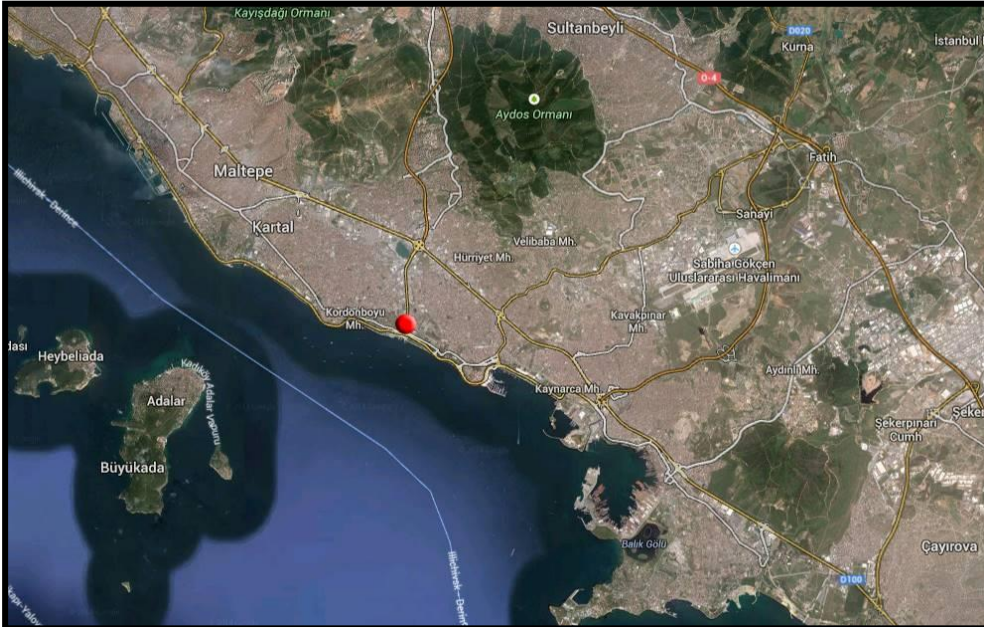
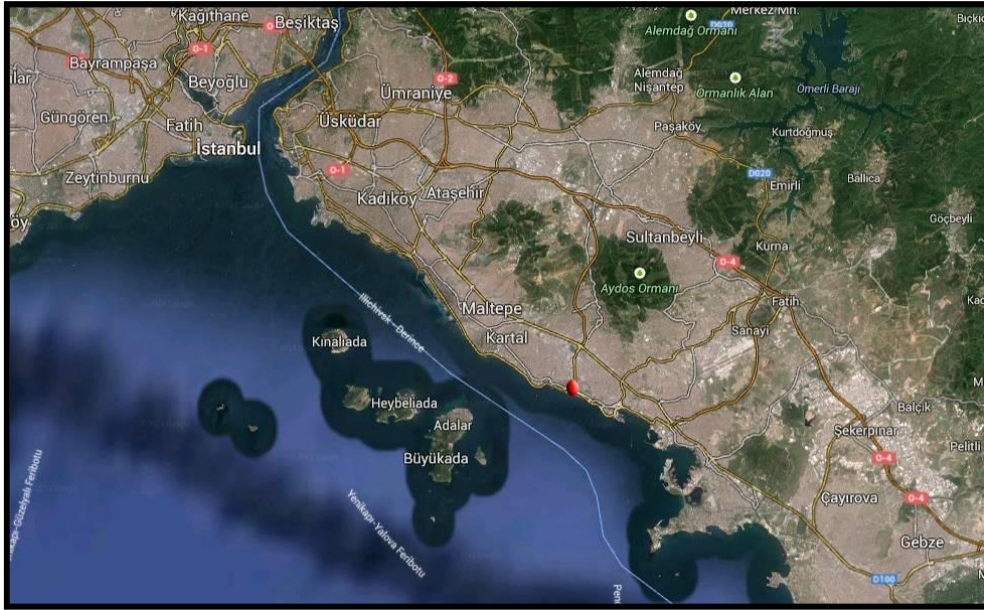
#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

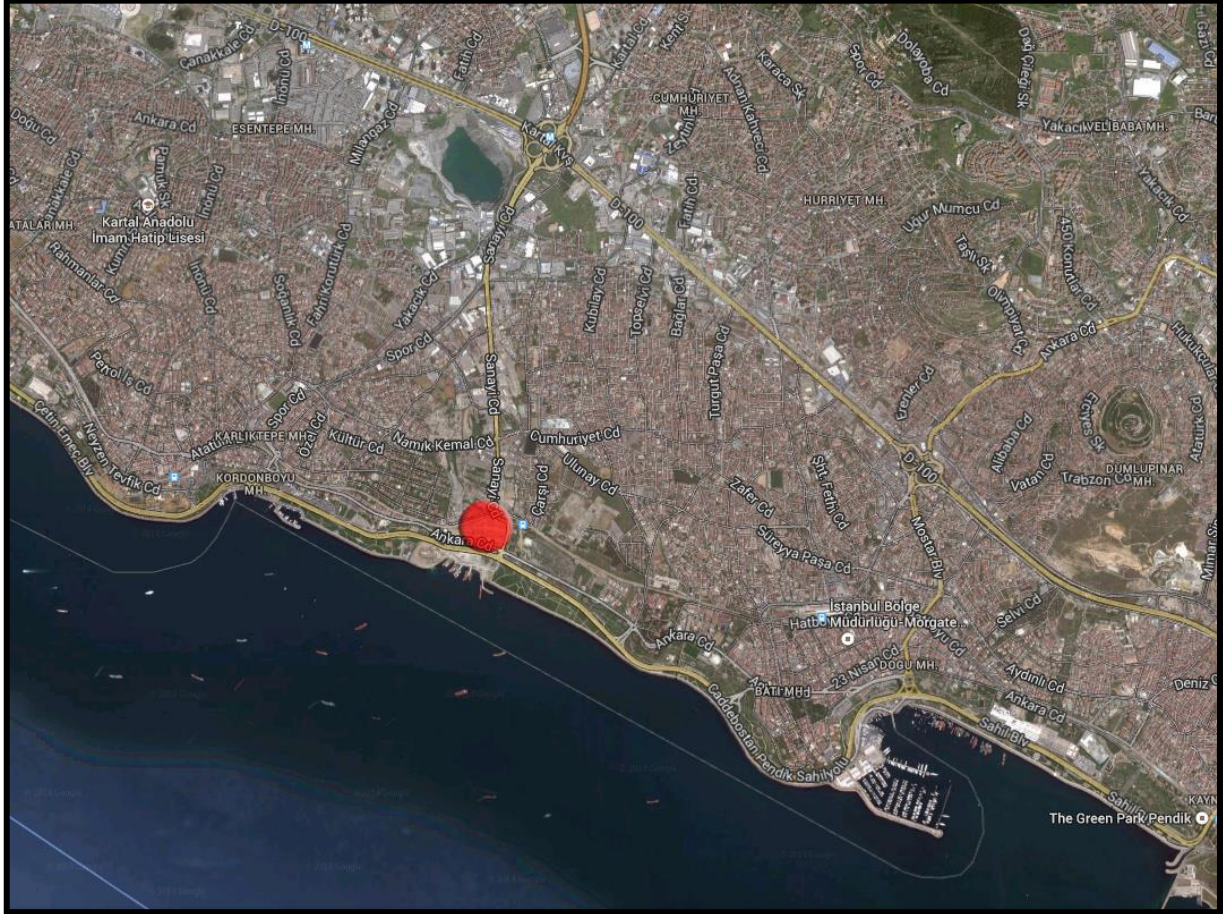
**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

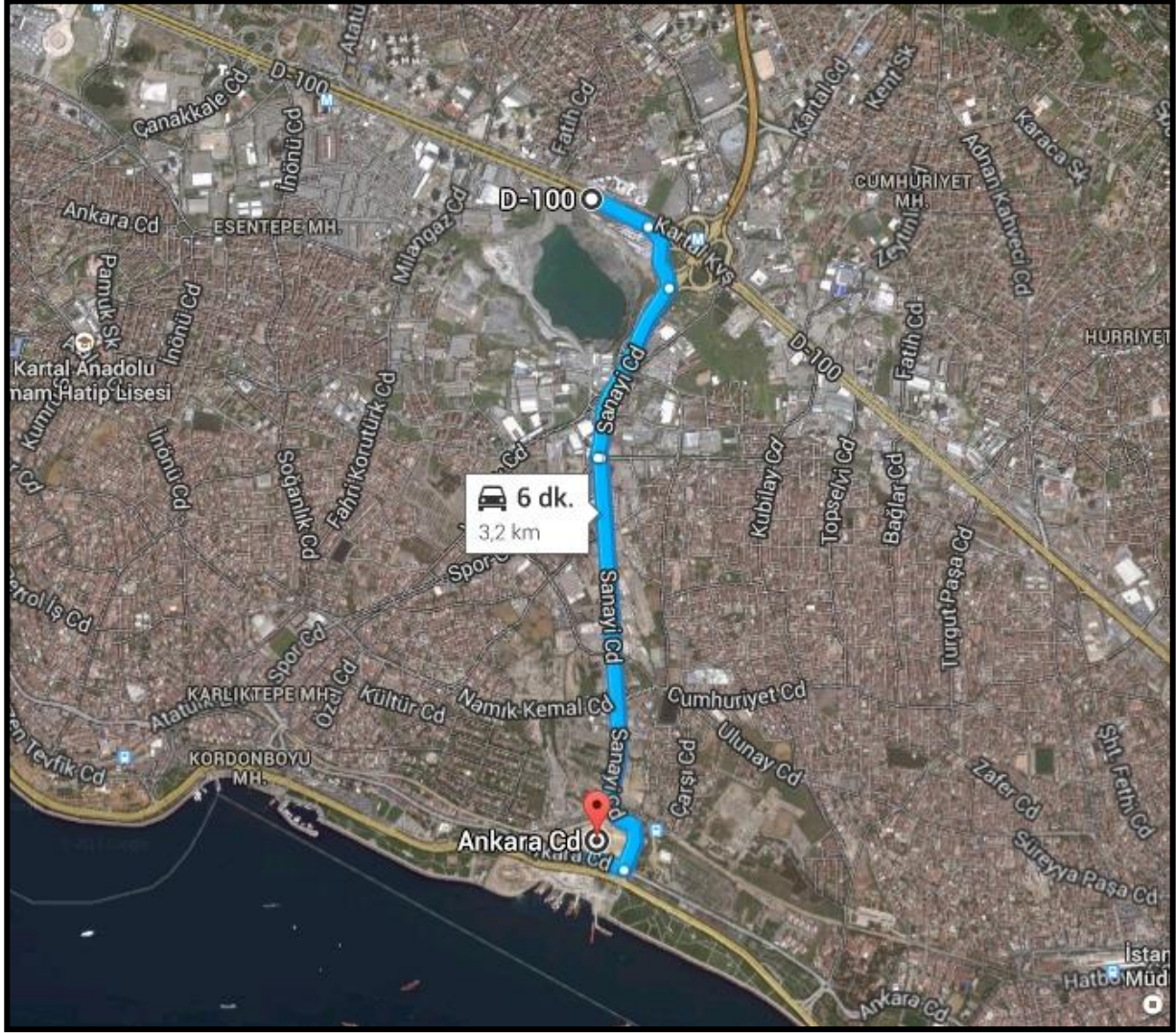
Değerlemeye konu proje, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi içinde, 9048 ada 2 no.lu, 9049 ada 1 no.lu, 9050 ada 1 no.lu ve 9051 ada 1 no.lu parseller üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlar Kartal-Pendik Sahil Yolu'na paralel olan Ankara Caddesine cephelidir. Yakın çevresinde Bülent Ecevit Kültür Merkezi, AYEDAŞ Yunus İndirici Merkezi, sanayi işletmeleri, sahil hattı rekreasyon alanları mevcuttur.





## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu üzerinden Kartal-Pendik istikametinde ilerlerken Kartal Kavşağından sahile doğru Sanayi Caddesine girilir. Cadde üzerinde yaklaşık 2,4 km devam edilir ve sağa Ankara Caddesine dönülerek projenin yer aldığı alana gelinmiş olunur.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Boğaziçi Köprüsüne 25 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 33 km.;; Sabiha Gökçen Havalimanına 18 km., Sahil Yolu'na 75 m, D-100 Karayolu'na 2,5 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafededir.



### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 05.12.2014 tarih, 16:45 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	9048
İlçe	KARTAL	Parsel	2
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	1.403,89 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	61/5970	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5257		
Edinme Sebebi			
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	9049
İlçe	KARTAL	Parsel	1
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	4.665,28 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	61/5971	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5257		
Edinme Sebebi			
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin /Beyan	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	*12.05.1973 tarih 4196 yevmiye no ile "Haritasında sarı boya ile taralı 190 m <sup>2</sup> lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı", *12.05.1973 tarih 4196 yevmiye no ile Haritasında sarı boya ile taralı 574 m <sup>2</sup> lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı"		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	9050
İlçe	KARTAL	Parsel	1
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	2.332,78 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	61/5972	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5257		
Edinme Sebebi			
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin/Hak ve Mükellefiyet/Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	9051
İlçe	KARTAL	Parsel	1
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	45.286,02 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	61/5973	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5257		
Edinme Sebebi			
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin / Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	*Üzerinde Şahsı Akar tarafından inşa edilmiş ahşap kulübe vardır. *12.05.1973 tarih 4196 yevmiye no ile Haritasında sarı boya ile taralı 574 m <sup>2</sup> lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı” *11.05.2005 tarih 4902 yevmiye no ile “İstanbul 2 No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. *01.06.2005 tarih 5924 yevmiye no ile “Korunması gerekli kültür varlığıdır”		

**Not:** Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır.

*Taşınmazların son üç yıldaki mülkiyet değişimleri aşağıdaki gibidir;*

*Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait iken mülkiyetin bedelsiz devir işlemi ile aşağıdaki belirtilen tarih ve yevmiye numaraları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.*

Ada No	Parsel No	Tarih	Yevmiye No
674	1	1.12.2011	21814
674	4	3.10.2011	18157
674	5	3.10.2011	18157
674	6	3.10.2011	18157
674	7	3.10.2011	18157
675	1	3.10.2011	18157
675	2	1.12.2011	21814
676	108	1.12.2011	21814
720	2	1.12.2011	21814
720	4	3.10.2011	18157
720	19	3.10.2011	18157
720	34	3.10.2011	18157

*Taşınmazlar ifraz ve 18. Madde uygulaması neticesinde aşağıda belirtilen tarih ve numaralar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir.*

Ada No	Parsel No	Tarih	Yevmiye No
9048	2	19.3.2013	5470
9049	1	19.3.2013	5470
9050	1	19.3.2013	5470
9051	1	19.3.2013	5470

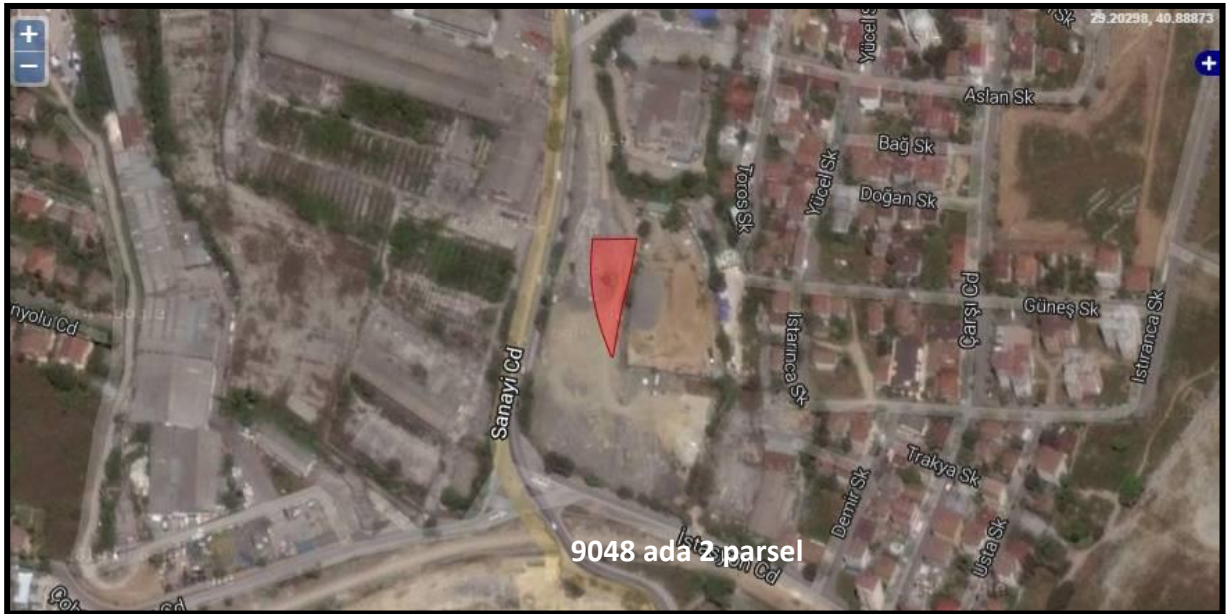
*Taşınmazların mülkiyeti 13.03.2014 tarih 5257 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.*

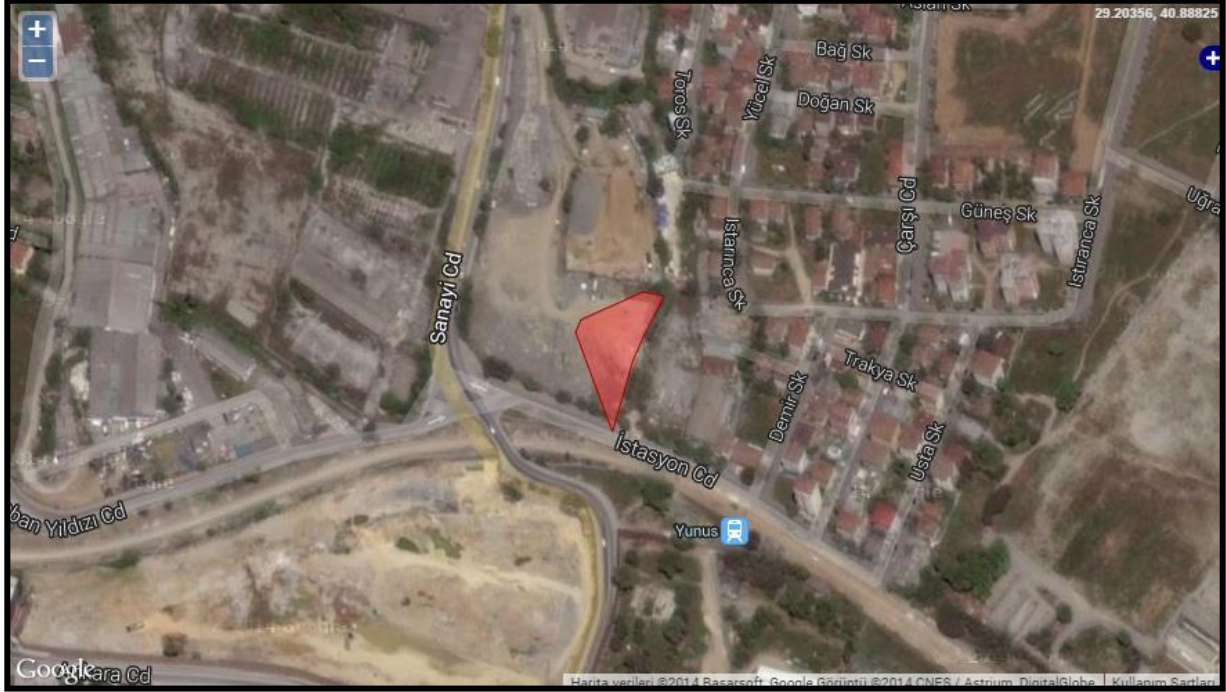
**Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

## 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkullerin kadastral bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )
9048	2	1.403,89
9049	1	4.665,28
9050	1	2.332,78
9051	1	45.286,02
Toplam		53.687,97





9050 ada 1 parcel

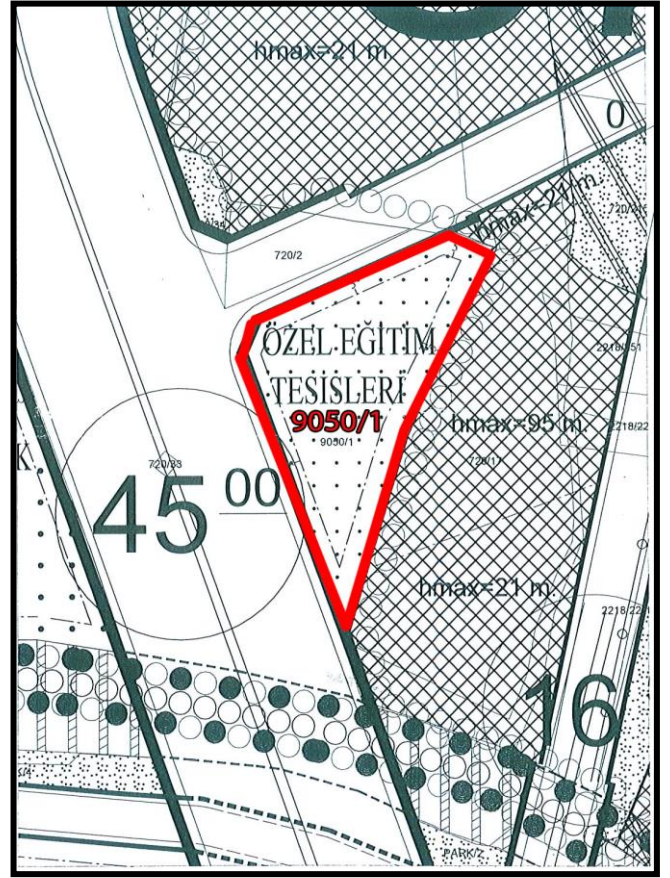
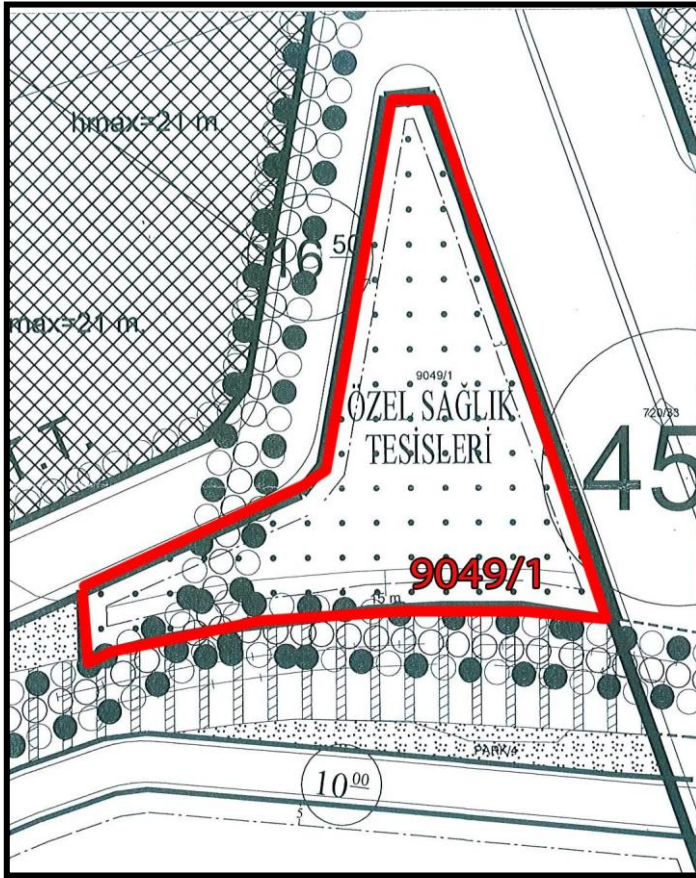


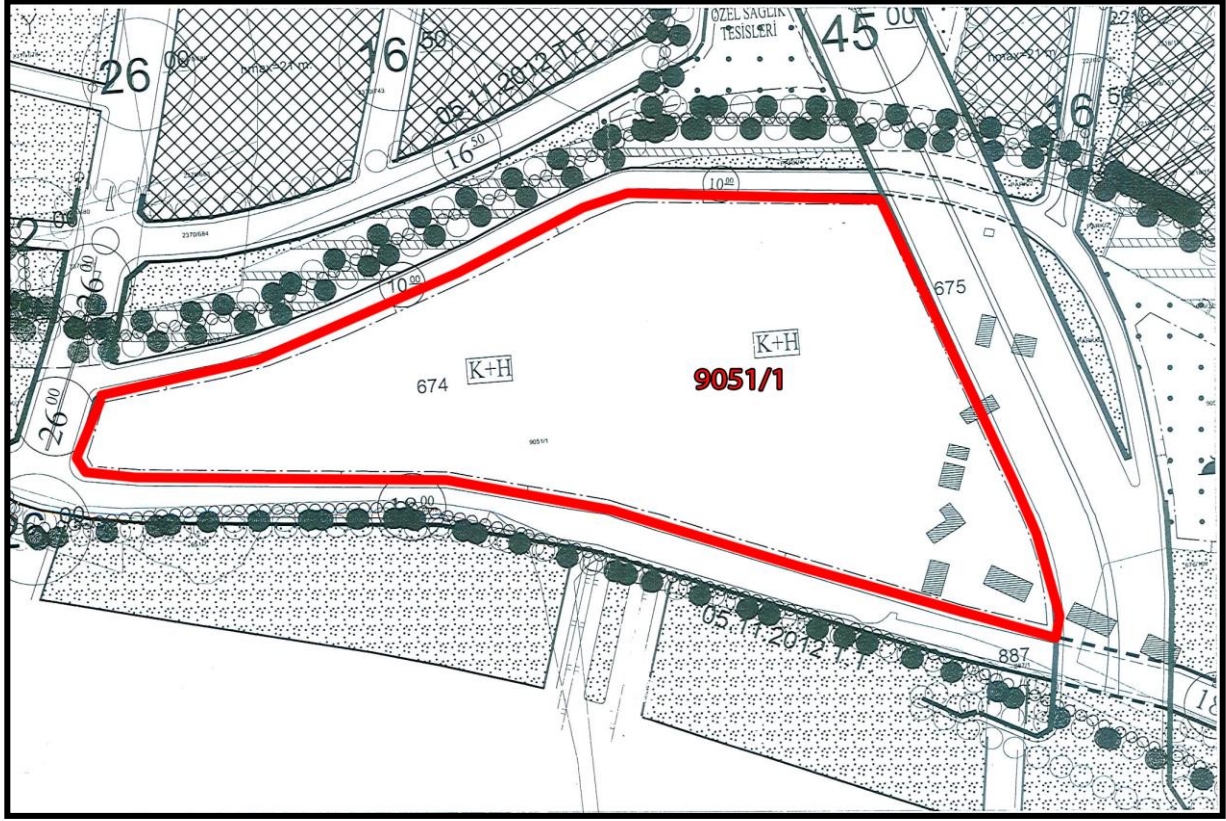
9051 ada 1 parcel

## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 109 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 18, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Fonksiyon	Yapılaşma Koşulları
9048	2	1.403,89	Ticaret	Kaks:2,50 Hmaks:Serbest
9049	1	4.665,28	Özel Sağlık Tesis Alanı	Kaks:2,50 Hmaks:Serbest
9050	1	2.332,78	Özel Eğitim Tesis Alanı	Kaks:2,00 Hmaks:Serbest
9051	1	45.286,02	Konut + Hizmet Alanı	Kaks:2,70 Hmaks:Serbest
<b>Toplam</b>		<b>53.687,97</b>		





*Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;*

- *Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilk olarak 23.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.*
- *Plana yapılan itirazlar kapsamında revize edilerek 18.12.2009 tarihinde revizyon planı olarak onaylanmıştır.*
- *18.12.2009 tarihinde tekrar onaylanan revizyon plana, İstanbul 1. İdare Mahkemesinde açılan dava sonucunda 13.05.2011 tarih 2010/1154 sayılı karar gereğince “2577 sayılı Yargılama Usulü Kanununun 27/2. Maddesi uyarında uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğuracak nitelikte bulunan dava konusu işlemin teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasına” karar verilmiştir.*
- *İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 13.05.2011 tarih 2010/1154 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan 18.12.2009 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın şu an geçerliliği bulunmamaktadır.*
- *1/5000 Ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı için 13.05.2011 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olsa da 1/5000 ölçekli plana yapılan itirazlara istinaden değişiklikler yapılarak 03.06.2011 tarihinde tekrar askıya çıkarılmış ve onaylanmıştır.*
- *Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü’nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin halihazırda 16.05.2012 tasdik tarihli “1/1000 ölçekli Kartal Merkez S7 ve S9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı” sınırları içerisinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan “1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 109 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 18, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır.*

**Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**



## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu İstMarina Projesi kapsamında 9051 ada 1 no.lu parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bloklara ait yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir. 9048 ada 2 no.lu, 9049 ada 1 no.lu, 9050 ada 1 no.lu parseller için henüz yapı ruhsatları alınmamıştır.

Ada/Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı
9051/1	A	14.3.2014	3/15	371	37.741,74	VA
9051/1	B	14.3.2014	3/15	420	44.296,28	VA
9051/1	C	14.3.2014	3/15	211	59.140,08	VA
9051/1	D	14.3.2014	3/15	253	69.047,33	VA
9051/1	E	14.3.2014	3/15	208	60.818,76	VA
9051/1	AVM	14.3.2014	3/15	247	137.727,33	VA
9051/1	DÜKKAN-1	14.3.2014	3/15	1	116,08	VD
9051/1	DÜKKAN-2	14.3.2014	3/15	1	43,98	VD
9051/1	DÜKKAN-3	14.3.2014	3/15	1	86,61	VD
9051/1	DÜKKAN-4	14.3.2014	3/15	1	21,82	VD
9051/1	DEPOLU DÜKKAN-5	14.3.2014	3/15	1	471,01	VD
9051/1	DEPOLU DÜKKAN-6	14.3.2014	3/15	1	339,27	VD
9051/1	DEPOLU DÜKKAN-7	14.3.2014	3/15	1	345,56	VD
9051/1	DEPOLU DÜKKAN-8	14.3.2014	3/15	1	135,06	VD
9051/1	DEPOLU DÜKKAN-9	14.3.2014	3/15	1	368,99	VD
9051/1	DEPOLU DÜKKAN-10	14.3.2014	3/15	1	352,46	VD
9051/1	DEPOLU DÜKKAN-11	14.3.2014	3/15	1	159,10	VD
<b>TOPLAM</b>				<b>1721</b>	<b>411.211,46</b>	

**İlgili mevzuat uyarınca 9051 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

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

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Değerleme konusu projenin bulunduğu parseller kısmen eğimli, kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsellerin geometrik biçimleri yamuk şeklindedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmış olup, yapılaşmaya herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Parsellerden 9051 ada 1 parsel için inşaat ruhsatları alınmıştır. Alanda hafriyat çalışmaları başlamıştır. Genel inşaat seviyesi yaklaşık % 1 dir.
- Çarşaf listeye göre ruhsatlı alanların nitelik, tip ve kullanım alanları aşağıdaki gibidir,

Blok	Tip	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Adedi	Toplam
A	Stüdyo	35,94-78,95	276	371
	1+1	59,45-107,35	61	
	2+1	74,80-115,52	30	
	3+1	155,13-270,14	4	
B	Stüdyo	34,89-77,58	306	420
	1+1	54,83-105,50	70	
	2+1	72,63-114,08	40	
	2+1 d	153,18-350,35	4	

<b>C</b>	Stüdyo	43,76-129,18	49	211
	1+1	73,28-131,14	23	
	2+1	124,05-205,73	35	
	3+1	182,01-250,73	91	
	4+1	214,11-336,18	10	
	5+1	326,38-585	2	
	5+1 d	709,54	1	
<b>D</b>	Stüdyo	44,26-128,56	80	253
	1+1	74,60-130,51	23	
	2+1	123,34-204,74	63	
	3+1	181,02-248,86	84	
	4+1	334,57	1	
	5+1	324,81	1	
	5+1 d	620,14	1	
<b>E</b>	Stüdyo	44,54-128,74	49	208
	1+1	74,70-119,86	19	
	2+1	123,55-205,04	35	
	3+1	129,38-164,35	91	
	4+1	181,05-249,39	10	
	5+1	325,38-581,87	2	
	5+1 d	506,38-706,57	2	
<b>Toplam</b>			<b>1463</b>	

- Bağımsız bölümlerin teknik özelliklerinin yer aldığı mahal listesi eklerde sunulmuştur.
- Proje kapsamında A, B, C, D ve E bloklar konutların bulunduğu bloklardır. Bunun dışında dükkan niteliğinde 11 adet koruma amaçlı bina ve 236 adet dükkan, depo, kapalı spor salonu ve sinema salonlarından oluşan AVM yer almaktadır.
- Sözleşme kapsamında diğer parseller üzerinde 1 sağlık tesisi, 1 özel okul ve 1 adet dini tesis bulunmaktadır.

## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu gayrimenkullerden 9049 ada 1 no.lu parselin tapu kaydında 12.05.1973 tarih 4196 yevmiye numaralı A.M haritasında sarı boya ile taralı (190,00) m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı ve 12.05.1973 tarih 4196 yevmiye numaralı A.M haritasında sarı boya ile taralı (574,00) m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerden 9051 ada 1 no.lu parselin tapu kaydında beyanlar hanesinde; üzerinde Şahsı Akar tarafından inşa edilmiş ahşap kulübe vardır beyanı, 11.05.2005 tarih 4902 yevmiye numaralı İst. 2 no.lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 13.04.2005 tarih 290 sayılı Koruma Kurulu kararı vardır beyanı ve 01.06.2005 tarih 5924 yevmiye numaralı korunması gerekli kültür varlığıdır beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerden 9051 ada 1 no.lu parselin tapu kaydında 12.05.1973 tarih 4196 yevmiye numaralı A.M haritasında sarı boya ile taralı(574,00) m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır.
- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır.
- 04.02.2013 tarihli İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 1.335.000.000,00 ₺+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 40 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 534.000.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.
- Emlak Konut GYO Hukuk Biriminden edinilen, projeye ilişkin “sürmekte olan davalar ve mahkeme süreçlerine ilişkin bilgiler” aşağıdaki gibidir.

TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/685 E. sayılı dosyasıyla Toplu Konut İdaresi

Başkanlığı mülkiyetinde olan Kartal İlçesi, 74 ada 1, 4, 5, 6, 7 parseller, 674 ada 108 parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19, 34 parsel ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin iptali ile yürütmesinin durdurulması talep edilmiştir.

S.S. İstanbul Anadolu Yakası Kumcular Üretim ve Paz. Kooperatifi,

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2015 Esas no.lu dosyasıyla İstanbul İli Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 59 pafta 651 ada 8 parsel numaralı taşınmazı da kapsayan alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 onama tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının ve bu planlara yapılan itirazların reddine dair Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.01.2012 tarih 843 sayılı ve 21.01.2013 tarih ve 1022 sayılı kararlarının dava konusu her iki plan yönünden bütünüyle iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

Karar veren İstanbul 9. İdare Mahkemesince dava dosyası incelenerek yürütmenin durdurulması istemi hakkında 2577 sayılı İdari Yargılama usulü Kanununun 20. Maddesi uyarınca tebliğ tarihinden itibaren 30 gün süre verilerek

**Davalı idareden:**

1. Dava konusu planın kabul ve onayına ilişkin kararların ve bu planların ilanına ilişkin askı tutanakları ile plan notları, plan kararları, onay şerhini içeren plan paftası ve lejant paftasının,
2. Dava konusu plana itiraz edilmişse itirazların karara bağlanıp bağlanmadığının sorularak buna ilişkin dilekçe ve kararların,
3. Dava konusu imar planından önce taşınmazın bulunduğu alana ilişkin başka plan bulunup bulunmadığının sorularak varsa onay şerhini içeren önceki planların paftalarının ve plan notlarının,
4. Yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar varsa (1/5000, 1/25000, 1/50000) bu planlara ait paftaların ve plan notlarının istenilmesine,
5. Öte yandan davacı kooperatife ait taşınmazın gerek bir önceki(mülga) planda gerekse

işbu davaya konu planda hangi kullanım alanında kaldığının, keza fonksiyonunda bir değişiklik varsa bunun nedenlerinin sorulmasına, bu soruya bağlı olarak, davacının tadilat/değişiklik talebinin karşılanmamasının hukuki gerekçelerinin sorulmasına,

6. Ayrıca, plan onama sınırı içinde, özel belirlenmiş alanlar(Kıyı kenar çizgisi, İSKİ koruma bandı, Tarihi ve doğal sit vb.) bulunup bulunmadığının sorularak varsa bunların Mahkememize gönderilecek olan plan paftalarına renkli kalemle işaretlenmesinin istenilmesine,

7. Diğer belge ve bilgileri içeren işlem dosyasının istenilmesine

Yürütmenin durdurulması isteminin bu ara kararına cevap ve dayalı idarenin birinci savunması alındıktan veya cevap yasal savunma verme süreleri geçtikten sonra incelenmesine, 23.10.2013 gününde oybirliğiyle karar verilmiştir.

## **2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

### **2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler**

- ✓ Taşınmazların merkezi konumu, sahil yoluna, D-100 Karayoluna ve TEM Otoyolu'na yakın olmaları, konumu doğrultusunda kapanmaz deniz ve Adalar manzarasına hakim olmaları
- ✓ Proje için gerekli izinlerin alınmış olması ve yapılaşma için herhangi bir olumsuzluğun bulunmaması.

### **2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler**

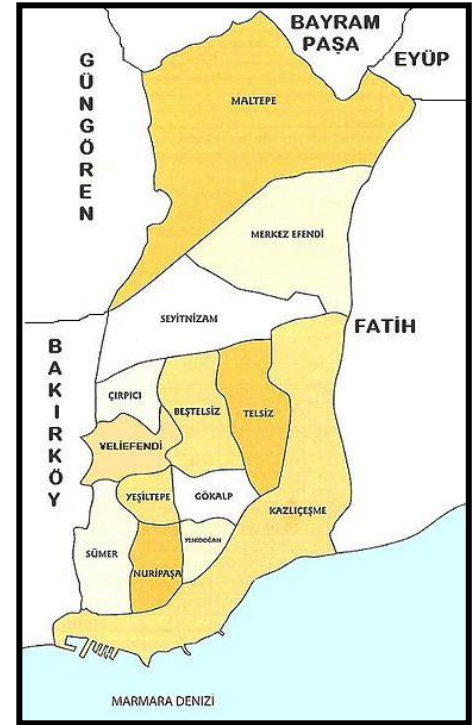
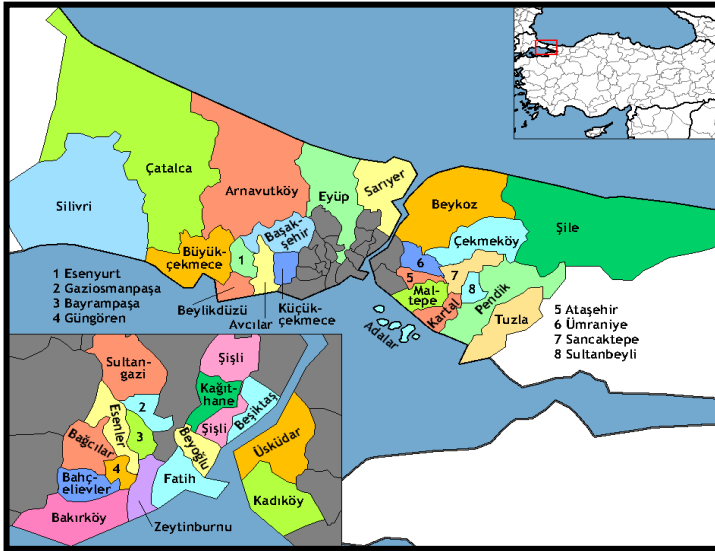
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında olan bölge de atıl ve bakımsız kalmış yapıların, sanayi alanlarının bulunması.

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul İli

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.

### 3.2 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, 2008 sayımına göre 501,209 (TÜİK) ve mücavir alanıyla birlikte 48.000 m<sup>2</sup> yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yüksek öğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri Kartal ve Yalova arasında çalışan Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy - Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-



Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy - Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.



Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra Beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir. 2008 TÜİK istatistiklerine göre en yoğun nüfuslu mahallesi Hürriyet Mahallesi, en az nüfus barındıran mahalle ise Yukarı Mahallesi'dir.

## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Cantan Emlak'tan (0532 583 2591) alınan bilgiye göre Atalar Mahallesi'nde Emsal: 1,75 yapılaşma koşulu ile konut imarlı olan 685, m<sup>2</sup> arsa m<sup>2</sup> si 3.000,00 ₺/m<sup>2</sup> den, 521 m<sup>2</sup> arsa 2.300.000,00 ₺ bedel ile (4.414,58 ₺/m<sup>2</sup>) 300 m<sup>2</sup> arsa 900.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.000,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Real Gayrimenkul'den (0216 306 42 28) alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer gayrimenkulleri gayrimenkuller m<sup>2</sup> birim değeri olarak 2.000,00 ₺/m<sup>2</sup>-3.000,00 ₺/m<sup>2</sup> aralığında satılmaktadır.

**Emsal 3:** Anakent Gayrimenkul (0532 545 20 36) alınan bilgiye göre Çavuşoğlu Mahallesi'nde Emsal: 1,75 yapılaşma koşulu ile konut imarlı olan 1.000 m<sup>2</sup> arsanın 4.000.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.000,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Altın Emlak (0532 640 89 07) alınan bilgiye göre Çavuşoğlu Mahallesi'nde Emsal: 1,75 yapılaşma koşulu ile konut imarlı olan 823 m<sup>2</sup> arsanın 1.800.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.187,12 USD/m<sup>2</sup> ≈ 4.964,76 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Merkez Emlak (0536 699 89 20) alınan bilgiye göre Çavuşoğlu Mahallesi'nde Emsal: 3,00 yapılaşma koşulu ile ticaret + konut imarlı olan 4.673 m<sup>2</sup> arsanın 7.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.496,97 USD/m<sup>2</sup> ≈ 3.400,38 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Centry 21 (0533 215 17 85) alınan bilgiye göre Çavuşoğlu Mahallesi'nde Sanayi Caddesine yakın konumlu Kentsel Dönüşüm alanı içerisinde 6.020 m<sup>2</sup> arsanın 9.500.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.578,07 USD/m<sup>2</sup> ≈ 3.582,23 ₺/m<sup>2</sup>)

**1 USD= 2.27 ₺ alınmıştır.**

### 5.1.2 Çevrede Konut ve Ticari Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Proje Adı	Tip	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (₺)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m <sup>2</sup> )
Residence Eagle	1+0	52,00	170.000,00	3.269,23
	1+1	65,00	187.500,00	2.884,62
	2+1	95,00	305.000,00	3.210,53
	2+1	115,00	355.000,00	3.086,96
	2+1	125,00	390.000,00	3.120,00
	3+1	130,00	440.000,00	3.384,62
DAP Royal Towers	1+1	90,00	375.000,00-400.000,00	4.166,00-4.444,44
	2+1	88,00	370.000,00-375.000,00	4.205,00-4.261,00
	2+1	127	520.000,00-535.000,00	4.095,00-4.212,00
	3+1	156,00-200,00	645.000,00-1.000.000,00	4.135,00-5.000,00
	4+1	252,00-256,00	1.150.000,00-1.300.000,00	4.563,00-5.078,00
Dumankaya Horizon	1+1	74,00-87,00	455.000,00-706.000,00	6.148,00-8.111,94
	2+1	129,00-204,00	863.000,00-2.093.000,00	6.690,00-10.259,00
	2+1 d	160,00-183,00	1.373.000,00-1.572.000,00	8.581,25-8.590,00
	3+1	206,00-219,00	1.911.000,00-2.385.000,00	9.277,00-10.890,00
	4+1	286,00-299,00	1.832.000,00-2.998.000,00	6.405,00-10.026,00
9 Palmiye Sitesi	4+1	175,00-185,00	1.150.000,00-1.250.000,00	6.571,00-6.756,75
Kiptaş Dragos Konakları	3+1	187,45	1.100.000,00-1.275.000,00	5.868,23-6.801,81
	4+1	234,51	1.380.000,00	5.884,61
Çukurova Tower	Stüdyo	42,00	210.000,00	5.000,00
	1+1	63,00-70,00	312.000,00-360.000,00	4.952,38-5.142,85
	2+1	93,00-108,00	482.000,00	5.182,79-4.462,96
	3+1	147,00-168,00	740.000,00-870.000,00	5.034,01-5.178,57
Mai Residence	1+1 ofis	56,00	320.000,00	5.714,29
	2+1 ofis	103,00	480.000,00	4.660,19
	1+1	75,00	320.000,00	4.266,67
	2+1	91,00-112,00	370.000,00	4.065,93-3.303,57
	3+1	150,00	620.000,00	4.133,33

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları, yapılaşma koşulları ve büyüklükleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazların birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Fonksiyon	m <sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (₺)	Yuvarlatılmış Toplam Değer (₺)
9048	2	1.403,89	Ticaret	4.200,00	5.896.338,00	5.895.000,00
9049	1	4.665,28	Özel Sağlık Tesis Alanı	4.200,00	19.594.176,00	19.595.000,00
9050	1	2.332,78	Özel Eğitim Tesis Alanı	3.360,00	7.838.140,80	7.840.000,00
9051	1	45.286,02	Konut + Hizmet Alanı	4.535,00	205.372.100,70	205.370.000,00
<b>Toplam</b>		<b>53.714,97</b>				<b>238.700.000,00</b>

Buna göre arsaların toplam değeri 283.700.000,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma koşulları doğrultusunda emsale tabi toplam inşaat alanları ve plan notları doğrultusunda hesaplanan satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir. 9051 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Diğer parsellerin satılabilir alanları, emsal inşaat alanlarının yaklaşık % 50 fazlası olacağı kabulü ile hesaplanmıştır.

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Ruhsat alanları, çarşaf liste ve imar koşulları istinaden projede yer alan fonksiyon ve toplam inşaat alanları aşağıdaki gibidir;

<b>Konut</b>	147.499,81 m <sup>2</sup>
	Yapı Ruhsatlarına istinaden A-B-C-D ve E bloklarda toplam 1463 bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı
<b>Dükkan</b>	31.122,35 m <sup>2</sup>
	Yapı Ruhsatlarına istinaden projelendirilmiş olan dükkanlar, AVM içerisinde yer alan dükkanlar ve 9048 ada 2 parsel üzerinde oluşacak dükkan alanları toplamı
<b>Diğer Ticari Birimler</b>	29.974,96 m <sup>2</sup>
	AVM içerisinde yer alan spor salonu, sinema salonu, 9050 ada 1 parsel üzerinde oluşacak özel eğitim alanı ile 9049 ada 1 parsel üzerinde oluşacak özel sağlık tesis alanı toplamı
<b>Depo Alanları</b>	13.313,71 m <sup>2</sup>
	AVM içerisinde ruhsatlandırılmış olan depo alanları

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değeri 4.800,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkan için 11.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, diğer ticaret kullanımları için 7.500 ₺/m<sup>2</sup>, depolar için ortalama satış birim değeri 3.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %40, 2015 yılında %30, 2016 yılında %20 ve 2017 yılında %10 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ					
	Konut	Dükkan	Ticaret	Depo	
Projenin Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	147.499,81	31.122,35	29.974,96	13.313,71	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	4.800,00	11.000,00	8.000,00	3.500,00	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	5.280,00	12.100,00	8.800,00	3.850,00	
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	5.808,00	13.310,00	9.680,00	4.235,00	
Projenin 2017 Yılındaki (4. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	6.388,80	14.641,00	10.648,00	4.658,50	
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	<b>40,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>20,00%</b>	<b>10,00%</b>	
Toplam Satış Hâsılatı (₺)	<b>1.477.234.251</b>				
Projenin Ortalama Satış m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (₺/m <sup>2</sup> )	<b>6.656,88</b>				
		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>GELİRLER</b>					
Projenin Satış Geliri (₺)		534.697.041	441.125.059	323.491.709,93	177.920.440
<b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>		<b>534.697.041</b>	<b>441.125.059</b>	<b>323.491.709,93</b>	<b>177.920.440</b>
<b>VERGİ ÖNCESİ NET GELİR</b>		<b>534.697.041</b>	<b>441.125.059</b>	<b>323.491.709,93</b>	<b>177.920.440</b>
İndirgeme Katsayısı		<b>1,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,83</b>	<b>0,75</b>
İndirgenmiş Net Nakit Akışı		<b>534.697.041</b>	<b>401.022.781</b>	<b>267.348.520,60</b>	<b>133.674.260</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)</b>	<b>1.477.234.251</b>				
<b>PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)</b>	<b>1.336.742.603</b>				

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **1.336.742.603,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Tabloda hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 40 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$1.336.742.603,00 \times 0,40 = 534.697.041,20 ₺$  olarak hesaplanmıştır.



Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **238.700.000,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde yapılacak inşaata henüz başlanmaması sebebiyle inşaat seviyesi belirlenmemiş olup, taşınmazın inşaatı için yapılan resmi işlemler ve hazırlıkların inşaat maliyetinin %1'i civarında olacağı kabul edilmiştir.

İnşaat maliyeti hesaplamasında, 9051 ada 1 parsel için ruhsat alanları, 9050/1, 9049/1 ve 9048/2 için ise plan yapılaşma koşulları doğrultusunda hesaplanan satılabilir alanları baz alınmıştır. Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Çevre ve Şehircilik maliyet birimlerinin % 20 fazlasının inşaat maliyetini oluşturacağı düşünülmektedir.

Ada/Parsel	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı	Birim inşaat maliyet bedeli (₺/m <sup>2</sup> )	Toplam Maliyet (₺)
9051/1	37.741,74	VA	1.400,00	52.838.436,00
9051/1	44.296,28	VA	1.400,00	62.014.792,00
9051/1	59.140,08	VA	1.400,00	82.796.112,00
9051/1	69.047,33	VA	1.400,00	96.666.262,00
9051/1	60.818,76	VA	1.400,00	85.146.264,00
9051/1	137.727,33	VA	1.400,00	192.818.262,00
9051/1	116,08	VD	1.750,00	203.140,00
9051/1	43,98	VD	1.750,00	76.965,00
9051/1	86,61	VD	1.750,00	151.567,50
9051/1	21,82	VD	1.750,00	38.185,00
9051/1	471,01	VD	1.750,00	824.267,50
9051/1	339,27	VD	1.750,00	593.722,50
9051/1	345,56	VD	1.750,00	604.730,00
9051/1	135,06	VD	1.750,00	236.355,00
9051/1	368,99	VD	1.750,00	645.732,50

Ada/Parsel	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı	Birim inşaat maliyet bedeli (₺/m <sup>2</sup> )	Toplam Maliyet (₺)
9051/1	352,46	VD	1.750,00	616.805,00
9051/1	159,10	VD	1.750,00	278.425,00
9050/1	6.998,34	VB	1.270,00	8.887.891,80
9049/1	17.494,80	VB	1.270,00	22.218.396,00
9048/2	5.264,59	VA	1.400,00	7.370.426,00
Toplam				<b>615.026.736,80</b>
Çevre Düzenlemesi vb.				<b>3.075.133,68</b>
Toplam İnşaat Maliyeti				<b>618.101.870,48</b>

Toplam inşaat maliyeti 618.101.870,48 ₺ olup, bu değer %1'i 6.181.018,70 ₺ olarak takdir edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 238.700.000,00 ₺ + 6.181.018,70 ₺ = **244.881.018,70 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 244.881.018,70 ₺ x 0,40 = **97.952.407,48 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **238.700.000,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

04.02.2013 tarihli İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 1.335.000.000,00 ₺+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 40 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 534.000.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

Buna göre projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **534.697.041,20 ₺** dir.

### **5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen taban m<sup>2</sup> fiyatları üzerinden kat, manzara, daire tipi, bağımsız bölüm konumu gibi kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

### **5.3 En Verimli Kullanım Analizi**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “sosyal donatı alanları ve ticari birimleri ile birlikte bütüncül ve nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait 9048 ada 2, 9049 ada 1, 9050 ada 1 ve 9051 ada 1 no.lu parsellerden oluşan İstMarina Konut Projesidir. Söz konusu projede, konut blokları, dükkanlar, AVM ile spor salonu, sinema salonu vb. sosyal donatı alanları mevcuttur.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir. Projede bulunan değerlemeye konu 1463 adet bağımsız bölümün toplam değeri **679.266.435,00 ₺** hesap ve takdir edilmiş olup değer tablosu ektedir.

**Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

**Rapor Numarası 126-EMLAK KONUT GYO-12.11-126**

**Rapor Tarihi 31.1.2012**

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,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzmanı

**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
(Şehir ve Bölge Plancısı)  
Lisans No:402613

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 1463 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi