



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

**İSTANBUL KARTAL YAKACIK
MAHALLESİ MAİ RESİDENCE PROJESİ
50 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU**



18.09-01-232
EYLÜL, 2018


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 2516 Ada 115 parsel üzerinde konumlu Mai Residence Projesi kapsamında 50 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.09-01-232
RAPOR TARİHİ	26.09.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	2516/115	9.335,89	174/17182	A Blok 32 Katlı B Blok 21 Katlı Betonarme Binalar ve Arsası
MEVCUT KULLANIM	Karma Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2516	115	Konut ve Ticaret Alanı	TAKS: 0,2 – 0,4 , E:2,00 , Ayrık Nizam

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

50 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	29.083.700,00 ₺
50 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Değeri	30.137.276,00 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	28
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	29
5.5 İmar Durum Bilgileri	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	37
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	40
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	40
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	41
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	41
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	41
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	41
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	42

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	42
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	42
6.4 Emsal Araştırması	42
6.4.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması	42
6.4.2 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması	49
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	50
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	54
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	57
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	57
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	57
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	58
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	58
8. SONUÇ	59
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	59
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	59
RAPOR EKLERİ:	60

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

26.09.2018

1.2 Rapor Numarası

18.09-01-232

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 2516 Ada 115 parselde yer alan 50 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

25.09.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 10.09.2018 tarihinde imzalanan 2018/150 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 2516 Ada 115 parselde yer alan Mai Residence Projesi kapsamında 50 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	25.09.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 6,1240 £ esas alınmıştır.
\$/£	25.09.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 6,1350 £ esas alınmıştır.
€/£	25.09.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 7,2057 £ esas alınmıştır.
€/£	25.09.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 7,2187 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)nın değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturmaya ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

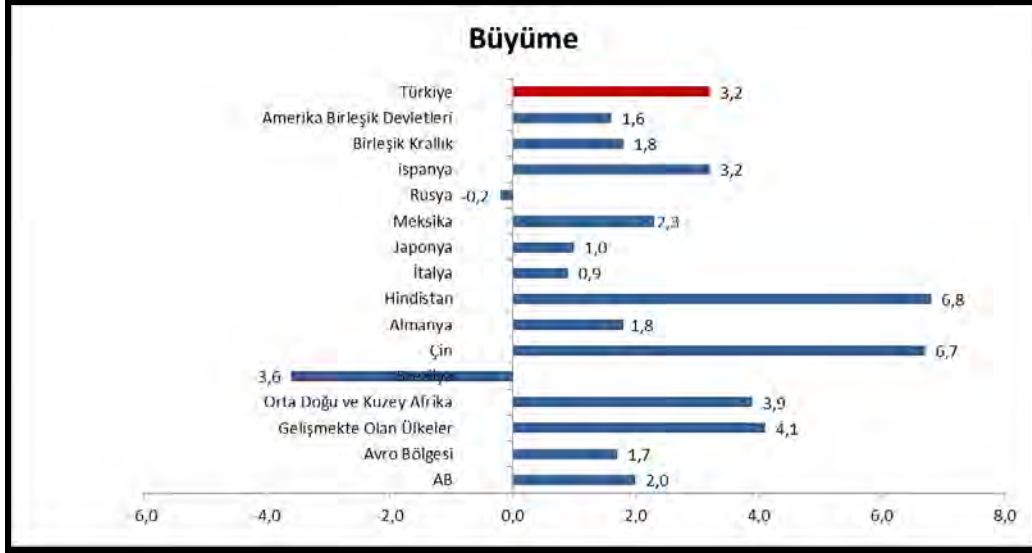
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

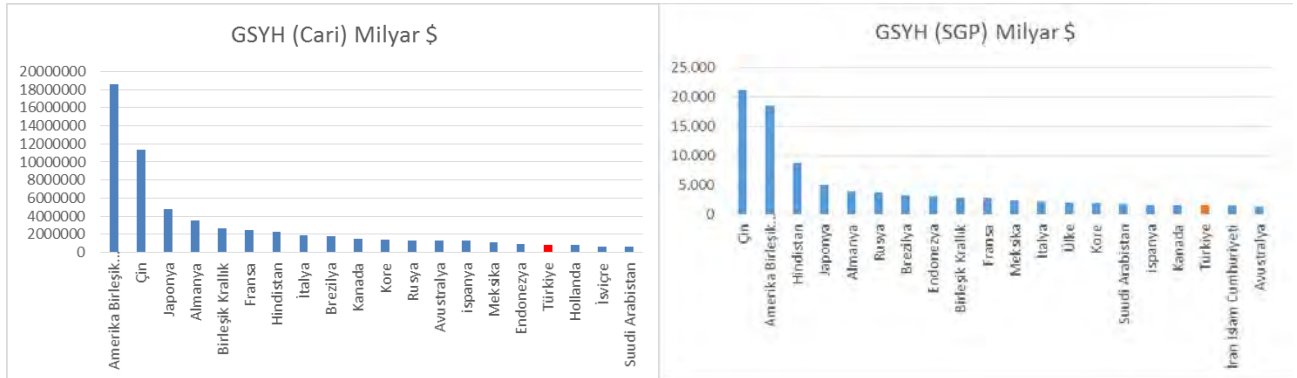
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

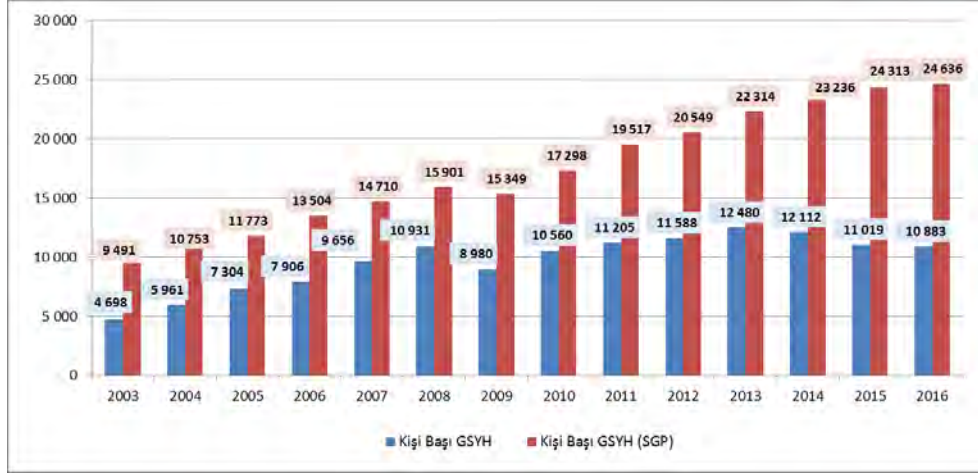


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



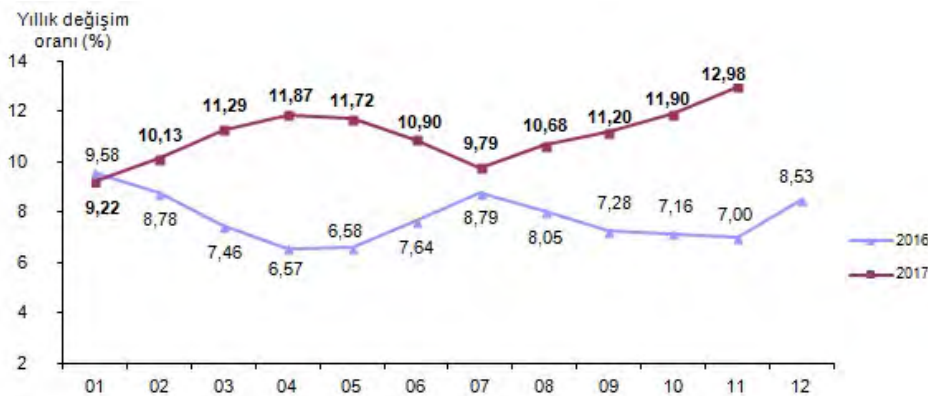
Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



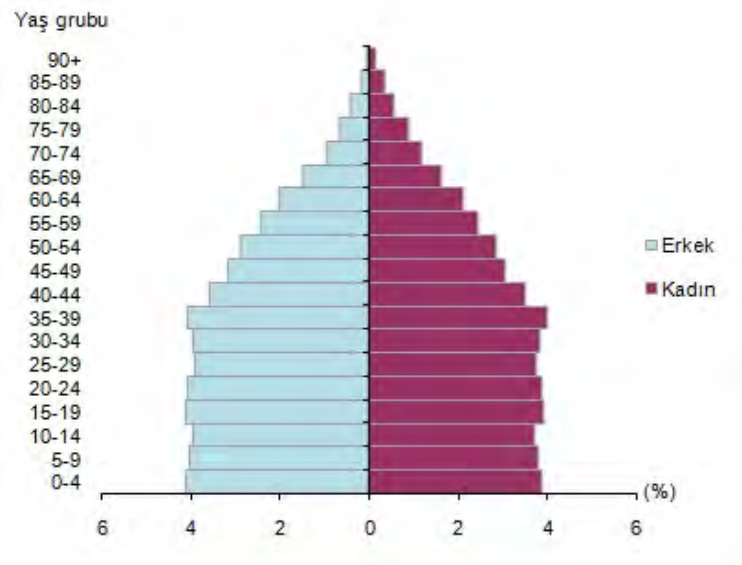
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan 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.



5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalâttaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

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.

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 m² 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 Balkonı diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km²'dir. Kartal'ın önemli akarsularından Paşaköy Deresi, Kavaklıdere ve Fındıklı Dere Ömerli Barajı'na dökülür.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında kalan Kartal kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı ve Akdeniz'in ılıman güneşli ikliminin etkisinde kalır. Bu nedenle kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez. Kış aralık ayından Nisan ayına kadar sürer, ortalama 7 gün kar yağar, yaklaşık 25 gün de don olur.[6] Yazları sıcak ve kurak olup ortalama sıcaklık 24 derecedir. Kış ortalama sıcaklığı ise 5-6 derece civarındadır. İlçede poyraz ve lodos hakim rüzgarlardır.



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 motor, 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.

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.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi'nde 2516 ada 115 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Mai Residence Projesi bünyesindeki 50 adet bağımsız bölümdür.

Proje toplam 2 bloktan oluşmaktadır. Projede A Bloktaki 222 adet konut ve 2 adet dükkan, B Bloktaki 133 adet daire ve 14 adet dükkan olmak üzere toplamda 371 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. D-100 Karayoluna kuzey yönünden cepheli olan parselin toplam yüzölçümü 9.335,89 m²'dir.



Rapora konu alana ulaşım için D-100 Otoyolu üzerinde Kocaeli istikametinde ilerlerken Kartal Metro Durağı geçildikten sonra D-100 Güney Yan Yola girilir ve Topselvi Caddesine doğru sağ dönüş yapılır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu Mai Residence Projesi Topselvi Caddesi ile D-100 Güney Yan Yolu kesişiminde solda yer almaktadır.

Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, E-80 Karayoluna 11 km, D-100 Karayoluna 200 m, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 15 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 25 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 32 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 55 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu 50 adet bağımsız bölüme ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 17.09.2018 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 13.10.1989 tarih 3123 yevmiye numarası ile “Bu parsele 928 ada 33 parseldeki bina 2,50 m²’lik tecavüzü vardır.” beyanı bulunmaktadır.
- 13.07.2015 tarih 16875 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 09.07.2015” beyanı bulunmaktadır.
- 10.08.2012 tarih 14622 yevmiye numarası ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 0,01 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmaktadır.
- 24.06.2015 tarih 15269 yevmiye numarası ile “Taşınmazın 87,20 m²’lik kısmında 0,01 TL bedel karşılığında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı olarak kullanılması için kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmaktadır.
- 02.05.2017 tarih 10487 yevmiye numarası ile “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” Beyanı bulunmaktadır.

Taşınmazların tamamı 17.04.2018 tarih 8733 yevmiye numaralı tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu adına tescil edilmiştir.

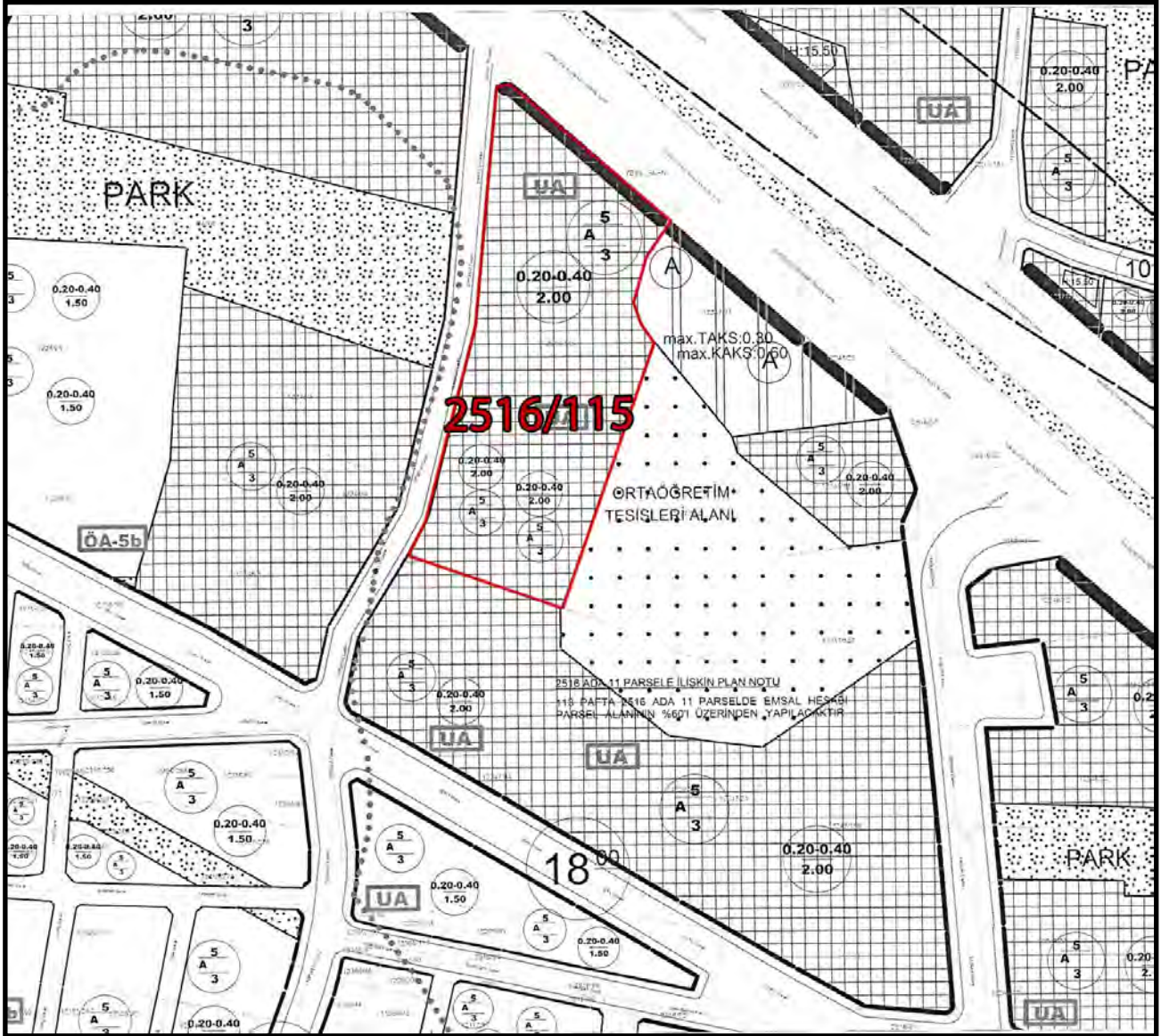
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu 2516 ada 115 parsel; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde 9.335,89 m² yüzölçümlü “ A Blok 32 Katlı B Blok 21 Katlı Betonarme Binalar ve Arsası” niteliği ile kayıtlıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, projenin konumlu olduğu 2516 ada 115 parselin 19.04.2013 tasdik tarih 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E: 2,00, TAKS: 0,2 – 0,4, Ayırık Nizam, Ön Bahçe Mesafesi 5 m, Yan Bahçe Mesafesi 3 m yapılaşma koşullarında “Konut ve Ticaret Alanı” lejantında kaldığı bilgileri edinilmiştir.



PLAN NOTLARI**A.PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

A.2. (AJE) AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLARDA SONDAJA DAYALI AYRINTILI ÇALIŞMALAR YAPILIP İLGİLİ BAKANLIĞA ONAYLATILACAKTIR.

A.3. TİCARİ ALANLARDA VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA, PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZÜRLÜLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.4. EĞİMDEN DOLAYI KAZANILAN VE İSKAN OLARAK KULLANILAN KATLAR EMSAL DEĞERİNE DAHİL EDİLECEKTİR.

A.5. OTOPARK YÖNETMELİĞİ, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

A.6. PLANDA AKSİNE BİR AÇIKLAMA BULUNMADIĞI DURUMLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

A.7. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN TESCİLLİ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.

A.8. MEVCUT TRAFOLAR KORUNACAKTIR. TRAFİKO YERİ İHTİYACI DUYULAN YERLERDE PARK, YEŞİL VE DONATI ALANLARINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINARAK AYRILABİLECEKTİR. TRAFİKO YERİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.9. TÜM PLAN ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN ALINACAK ÖNLEMLERİN TÜRÜ, ŞEKLİ VE TAŞIMA DEĞERLERİ UYGULAMA AŞAMASINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

A.10. EMSAL DEĞERLERİ NET PARSEL ÜZERİNDEN UYGULANACAKTIR.

A.11. AÇIK VE KAPALI ÇIKIMLAR EMSALE DAHİLDİR.

A.13. İFRAZ HATTI BİR PARSELİ BÖLDÜĞÜNDE TEVHİDİ GEREKEN PARSELİN YAPILANABİLMESİ İÇİN BU PARÇAYA İHTİYACI YOKSA ARTIK PARÇA PLANIN GETİRDİĞİ ŞARTLARDA TEK BAŞINA YAPILANAMIYORSA İFRAZ HATTI BÖLÜNEN PARSELİN SINIRI KABUL EDİLİR.

A.14. İMAR ADALARININ YOL CEPHESİNDE BULUNAN YOL KENARI PASİF YEŞİL BANTLAR, DERE YAPI YAKLAŞMA SINIRI, PARSELİN MARECİ KABUL EDİLİR. İMAR PLANLARINDA 4.00 MT. VEYA DAHA GENİŞ OLAN YAYA YOLU VE AĞAÇLANDIRILACAK YAYA YOLLARINDAN OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR.

A.18. BİNALARIN OTOPARK İHTİYACI MERİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANACAKTIR. OTOPARK DÜZENLEMELERİ İSE AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE YAPILIR.

A.18.1. PARSELLERİN BODRUM KATLARINDA, BODRUM KAT TAVAN DÖŞEMESİ TABİ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE YOL CEPHELERİNDE PLANDA ÖNGÖRÜLEN ÖN BAHÇE MESAFESİ KADAR ÇEKİLMEK KOŞULUYLA KOMŞU PARSEL SINIRLARINA KADAR PARSEL TAMAMINDA VEYA BİR KISMINDA OTOPARK DÜZENLENEBİLİR. BİNA BAHÇESİNDE YETERLİ OTOPARK AYRILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLER İÇİN 50 CM ALTINDA KALMAK VE YOL CEPHELERİNDE, PLANDA ÖNGÖRÜLEN ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ KADAR ÇEKİLMEK KOŞULUYLA, KOMŞU PARSEL SINIRLARINA KADAR, PARSEL TAMAMINDA VEYA BİR KISMINDA OTOPARK DÜZENLENEBİLİR. BİNA BAHÇESİNDE YETERLİ OTOPARK AYRILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLER İÇİN DE BODRUMDA KAPALI OTOPARK DÜZENLEMESİNE İZİN VERİLİR.

A.18.2. YOLA GÖRE YÜKSELEN KOTTA VE DİK MEYİLLİ ARAZİLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE MEVCUT VE KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇ BULUNMAYAN KISMIDA, EN AZ 1.50 MT. PARSELE GİRİŞ KORİDÖRÜ AYRILDIKTAN SONRA (PARSEL CEPHESİ X 6.00 MT.) ÖLÇÜLERİNDEKİ ARAZİNİN YOL SEVİYESİNE KADAR HAFREDİLEREK AÇIK OTOPARK OLARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR. DÜZENLEME ALANI ÇEVRESİNE, TABİ ZEMİN KOTUNA

KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILARAK, İSTİNAT DUVARININ TABİ ZEMİN KOTUNDAN EN FAZLA 0.20 MT. (TEHLİKELİ HALLERDE 1.00 MT.) YÜKSELMESİNE İZİN VERİLİR.

A.18.3. YOLA GÖRE DÜŞEN KOTLU DİK MEYİLLİ ARAZİLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE MEVCUT VE KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇ BULUNMAYAN KISIMDA, EN AZ 1.50 MT. PARSELE GİRİŞ KORİDORU AYRILDIKTAN SONRA, (PARSEL CEPHESİ X 6.00 MT.) ÖLÇÜLERİNDEKİ ARAZİNİN YOL SEVİYESİNE KADAR TESFİYESİ İLE AÇIK OTOPARK OLARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR. DÜZENLEME ALANI ÇEVRESİNE, YOL KOTUNA KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILARAK, İSTİNAT DUVARININ YOL KOTUNDAN EN FAZLA 0.20 MT. (TEHLİKELİ HALLERDE 1.00 MT.) YÜKSELMESİNE İZİN VERİLİR.

A.18.4. YOLA GÖRE YÜKSELEN SETLİ ARAZİLERDE, MEVCUT VE KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLARIN BULUNMADIĞI KISIMLARDA, EN AZ 1.50 MT. PARSELE GİRİŞ KORİDORU AYRILDIKTAN SONRA, (PARSEL CEPHESİ X 6.00 MT.) ÖLÇÜLERİNDE SET ALTI GARAJININ YAPILMASINA, YÖNETMELİK ŞARTLARINDA İZİN VERİLİR.

A.19. ÜZERİNDE RUHSATLI YAPILAR BULUNAN, İMAR İSTİKAMETİNE VE KOMŞU PARSELLERE TECAVÜZÜ BULUNMAYAN PARSELLERDEN, KAKS LİMİTLERİ İÇERİSİNDE, TALEP EDİLDİĞİ DURUMDA, STATİK AÇIDAN YETERLİLİĞİ OLDUĞUNA DAİR ÖNCELİKLİ STATİK PROJE MÜELLİFİNDEN VEYA YAPI DENETİM FİRMASINDAN RAPOR ALINMASI DURUMUNDA, PLAN FONKSİYONLARINA UYGUN KAT İLAVESİ YAPILABİLİR.

A.24. ÖNERİ KİTLE VERİLEN ALANLARDA ÖLÇÜLEN SINIRLAR İLE BELİRTİLEN İNŞAAT ALANI MAKS. OLUP, BU TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ. KİTLE EBATLARI BOYUTLARI SINIRLARI AVAN PROJE SAFHASINDA SERBESTÇE DÜZENLENEBİLİR. TOPLAM KİTLE İNŞAAT ALANI PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VEYA ÖLÇÜ RAKAMLARI İLE TANIMLANIR.

A.25. KAMU KURULUŞLARININ (İSKİ, DSİ, TELEKOM, İGDAŞ, AYEDAŞ VB.) MÜLKİYETİNDE OLUPTA İMAR PLANLARINDA YOLDA KALAN BU TİP PARSELLERDEN MAHREÇ ALMAK ZORUNDA OLAN PARSELLER İÇİN KURUMUN MUVAFFAKATİ ARANMAKSIZIN GEÇİŞ HAKKI VERİLECEKTİR.

A.26. TESCİLLİ PARSELLER VE BU PARSELLERLE BİTİŞİK KOMŞU PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA İSTANBUL V NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

A.27. KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA MAX. EMSALE GÖRE AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX. EMSAL 0.90'DIR.

A.28. İGDAŞ'IN TALEBİ HALİNDE PARK VE YEŞİL ALANLARDA VANA VE REGÜLATÖR ODASI YAPILABİLECEKTİR.

A.29. KONUT - KONUT + TİCARET VE TİCARET ALANLARINDA PLANDA VERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI VE TAKS DEĞERİNİN AŞILMAMASI KAYDIYLA BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

A.30. MEYDAN, PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAK VE YOL ALANLARININ TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (PLANLAMA VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL V NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, UKOME, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ZEMİN VE DEPREM İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ GİBİ V.B.) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE VERİLEN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAĞAN ÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR.

A.31. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİN MUVAFFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; TRAFİK, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ V.B. ALTYAPI YAPILARI YAPILABİLİR.

A.32. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTI İLE İMAR PLANINDA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN AÇIK OTOPARK LEJANTINDA KALAN ALANLARDA ÖZEL AÇIK VEYA ZEMİNALTI OTOPARK, KAT OTOPARKI LEJANTINDA KALAN ALANLARDA İSE ÖZEL KATLI OTOPARK YAPILABİLİR. (İBB ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ İBB İMAR ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI) A.33. İMAR PLANLARINDA KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA (DİNİ TESİS, EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜREL TESİS, SOSYAL TESİS, SPOR ALANI, VB.) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK ŞARTIYLA TABİİ ZEMİN ALTINDA YOLDAN ÇEKME MESAFESİ KORUNMAK ŞARTI İLE PARSEL BÜTÜNÜNDE, KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

A.34. PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK, O PARSELLER TARAFINDAN KULLANILMAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK ÖNERİLEN GÖRÜŞLERE UYMAK KOŞULU İLE ADA İÇİNDEKİ ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK ZEMİN ALTINDA ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK (GEREKTEĞİNDE SİĞINAK) ZEMİN ÜSTÜNDE İSE PARK VE YEŞİL ALAN, ÇOCUK BAHÇELERİ OLARAK KULLANILABİLİR.

A.35. TİCARET, FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİN EK-1A VE EK-1C TABLOSUNDA VERİLEN MİNİMUM ALAN BÜYÜKLÜKLERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, V.B. TESİSİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK YATIRIMCI BAKANLIĞIN (MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, SAĞLIK BAKANLIĞI) UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL KREŞ, ÖZEL ANAOKULU ALT FONKSİYON OLARAK VERİLEBİLİR.

A.36. İMAR PLANINDA, ANAOKULU, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM, LİSE, MESLEK LİSESİ V.B. DEĞİŞİK LEJANTLARDA OKUL FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİN EĞİTİM TESİSLERİ İÇİNDE DÜZENLENEN EK-1-A TABLOSUNDA SÖZ KONUSU ALANLAR İÇİN VERİLEN MİNİMUM ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK ŞARTI İLE ANAOKULU, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM, LİSE, MESLEK LİSESİ, V.B. LEJANTLAR ARASINDA PLANLAMA VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI VE İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR.

A.37. D-100 KARAYOLUNA CEPHELİ BÜTÜN PARSELLERİN D-100 KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN KISIMDAN 10 MT. YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

A.38. UYGULAMA ESAS NET EMSAL HESABINDA KULLANILACAK TABLO

K1 BRÜT YOĞ. 150 KİŞİ/HA – EMSAL:0.50

K2 BRÜT YOĞ. 500 KİŞİ/HA – EMSAL:1.50

K3 BRÜT YOĞ. 600 KİŞİ/HA – EMSAL:1.75

TK1 BRÜT YOĞ. 600 KİŞİ/HA – EMSAL:1.75

TK2 BRÜT YOĞ. 700 KİŞİ/HA – EMSAL:2

PLANLAMA ALANINDA İMAR KANUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE İSTİNADEN YAPILAN UYGULAMALARDA KAMUYA AYRILAN TÜM DONATI ALANLARI (DOP VE KOP ALANLARININ TAMAMI) KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELLERİN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

~~E= 0.50 E= 1.50 E= 1.75 E= 2.00 ŞAHİS VEYA KAMUNUN TALEBİ DURUMUNDA KONUT ALANLARINDA, İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK KAYDIYLA KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, KREŞ SEMT POLİKLİNİĞİ, SAĞLIK OCAĞI, EVDE BAKIM BİRİMLERİ, YURT, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI YAPILABİLİR.~~

E=0.50 E=1.50 E=1.75 E=2.00

ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN VEYA KAMUNUN TALEBİ DURUMUNDA, KONUT ALANLARINDA; İÇİNDE BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK KAYDIYLA, KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA KREŞ, SEMT POLİKLİNİĞİ, SAĞLIK OCAĞI, EVDE BAKIM HİZMETLERİ VB. İLE YURT, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN BAHÇE MESAFESİNE UYULMASI VE TAKS DEĞERİNİN AŞILMAMASI KAYDIYLA BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

B.2. ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI E= 1.50 E= 2.00 TİCARET ALANLARI İÇERİSİNDE TOPTAN VE PAREKENDE TİCARET İLE HİZMET FONKSİYONU YER ALABİLİR. TİCARET ALANLARINDA ALIŞVERİŞ VE TİCARET MERKEZLERİ İÇİN UYGULAMA AŞAMASINDA ULAŞIM ETÜTLERİ YAPILACAK VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

E= 2.00 OLAN TİCARET ALANLARINDA İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN HİZMET AĞIRLIKLİ ENDÜSTRİ YER ALABİLİR. BİNA ORTAK ALANLARI HARİÇ (SİĞİNAK, ISITMA- SOĞUTMA, OTO PARK) BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.

TİCARET ALANLARI İÇERİSİNDE TİYATRO, SİNEMA SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL ETKİNLİKLERE YÖNELİK FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

TİCARET ALANLARINDA PLANIN GETİRDİĞİ YAPILAŞMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK, AYRIK NİZAMDA YAPILANMAK, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLMAK KOŞULU İLE ÖZEL SAĞLIK VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ (YÜKSEK ÖĞRENİM TESİSLERİ HARİÇ) YAPILABİLİR.

TİCARET ALANLARI İÇERİSİNDE PLANIN GETİRDİĞİ YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK AYRIK NİZAMDA YAPILANMAK KOŞULU İLE "KATLI OTO PARK" YAPILABİLİR.

B.2.2. KONUT+ TİCARET ALANLARI

~~TİCARET + KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KAYDI İLE ÜST KATLARDA KONUT VEYA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE YOL CEPHELERİNDE BULUNAN BİNALARIN ZEMİN KATLARININ TİCARET OLMASI KAYDI İLE DİĞER BİNALARIN TAMAMINDA KONUT YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT ALANLARINDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINDA KATLI OTO PARK VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ YER ALABİLİR.~~

TİCARET+ KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KAYDI İLE ÜST KATLARDA KONUT VEYA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE YOL CEPHELERİNDE BULUNAN BİNALARIN ZEMİN KATLARININ TİCARET OLMASI KAYDIYLA DİĞER BİNALARIN TAMAMINDA KONUT YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT ALANLARINDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINDA TİYATRO, SİNEMA, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL ETKİNLİKLERE YÖNELİK BİRİMLER İLE KATLI OTO PARK VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI VE TAKS DEĞERİNİN AŞILMAMASI KAYDIYLA BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

KAT ADEDİ VERİLEN KONUT + TİCARET BLOK YAPILANLAMALARDA KAT ADEDİ İPTAL EDİLEREK TAKS DEĞERİ 0.20-0.40 ARASINDA SERBEST BIRAKILMIŞTIR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu Mai Residence Projesi 2516 ada 115 numaralı parsel üzerinde A ve B olmak üzere 2 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklara ait Yapı Ruhsat bilgileri ve mimari proje bilgileri 24.09.2018 tarihinde Kartal Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ Mimari Proje Bilgileri

Ada/Parsel	Tarih	Numara
2516/115	04.05.2015	2015/18206

➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m²	Yapı Sınıfı	İlk Ruhsat Tarih/No
2516/115	A	30.09.2013	5-15	Diğer (Tadilat + İlave)	Apartman Binası	237	15.743,00	VA	31.05.2012/2-94
					Ortak Alan		22.460,00		
TOPLAM						237	38.203,00		
2516/115	A	23.06.2015	4-57	Tadilat Ruhsatı	Mesken	222	17.065,00	VA	31.05.2012/2-94
					Ofis ve İşyeri	2	696,92		
					Ortak Alan	4	178,08		
					Ortak Alan		18.033,00		
TOPLAM						224	35.973,00		
2516/115	A	6.09.2016	4-98	Tadilat Ruhsatı	Mesken	222	17.065,00	VA	31.05.2012/2-94
					Ofis ve İşyeri	2	696,92		
					Ortak Alan	4	178,08		
					Ortak Alan		18.033,00		
TOPLAM						224	35.973,00		
2516/115	B	30.09.2013	5-15	Diğer (Tadilat + İlave)	Apartman Binası	152	7.445,00	VA	31.05.2012/2-94
					Dükkan	8	3.771,00		
					Ortak Alan		20.761,00		
TOPLAM						147	31.977,00		
2516/115	B	23.06.2015	4-57	Tadilat Ruhsatı	Mesken	133	6.127,59	VA	31.05.2012/2-94
					Ofis ve İşyeri	14	6.112,41		
					Ortak Alan		19.047,00		
TOPLAM						147	31.287,00		
2516/115	B	06.09.2016	4-98	Tadilat Ruhsatı	Mesken	133	6.127,59	VA	31.05.2012/2-94
					Ofis ve İşyeri	14	6.112,41		
					Ortak Alan		19.047,00		
TOPLAM						147	31.287,00		

➤ **Yapı Kullanma İzin Bilgileri**

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
2516/115	A	26.01.2017	32	Mesken	222	17.065,00	VA
				Ofis ve İşyeri	2	696,92	
				Ortak Alan	4	178,08	
				Ortak Alan		18.033,00	
TOPLAM					224	35.973,00	
2516/115	B	26.01.2017	32	Mesken	133	6.127,59	VA
				Ofis ve İşyeri	14	6.112,41	
				Ortak Alan		19.047,00	
TOPLAM					147	31.287,00	

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu ana gayrimenkullerin bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimleri Avrasya İstanbul Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere 2 adet blok bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam 371 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler Mai Residence Projesi kapsamında bulunan; A Bloкта 29 adet daire ve 2 adet dükkan, B Bloкта 19 adet daire olmak üzere toplamda 50 adet bağımsız bölümdür.

Mai Residence Projesinin sosyal donatıları arasında çocuklar için özel olarak hazırlanmış oyun alanları, hobi odaları, fitness salonu ve yüzme havuzu gibi spor alanlarının yanı sıra çatı katında VIP Lounge bulunmaktadır. D-100 Karayoluna cepheli olması, Kartal bölgesine yapılan metro hattı ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması projeye ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.



A Blok Özellikleri:

A Blok 4 bodrum kat, zemin, 28 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 34 katlı bir yapıdır. Yapının 4. Bodrum katında otopark ve teknik mahaller, 3. ve 2. Bodrum katlarında konutlara tahsis edilen depolar ve otopark, 1. Bodrum katında konutlara tahsis edilen depolar, genel depo alanları ve 3 adet kapıcı dairesi, zemin katında 2 adet dükkan ve lobi, 6 -10 -17 - 20 - 22 - 23 numaralı normal katlarda 8 adet konut nitelikli, 25. Normal katında 6 adet konut nitelikli, 26 ve 27. Normal katlarında 3 adet konut nitelikli, kalan normal katların her birinde 9 adet konut nitelikli olmak üzere toplamda 224 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A Blok içerisinde 45 adet 1+1, 148 adet 2+1, 29 adet 3+1 olmak üzere 3 farklı tipte 222 konut bulunmakta olup mimari projesine göre toplam 35.972,31 m² inşaat alanına sahiptir.

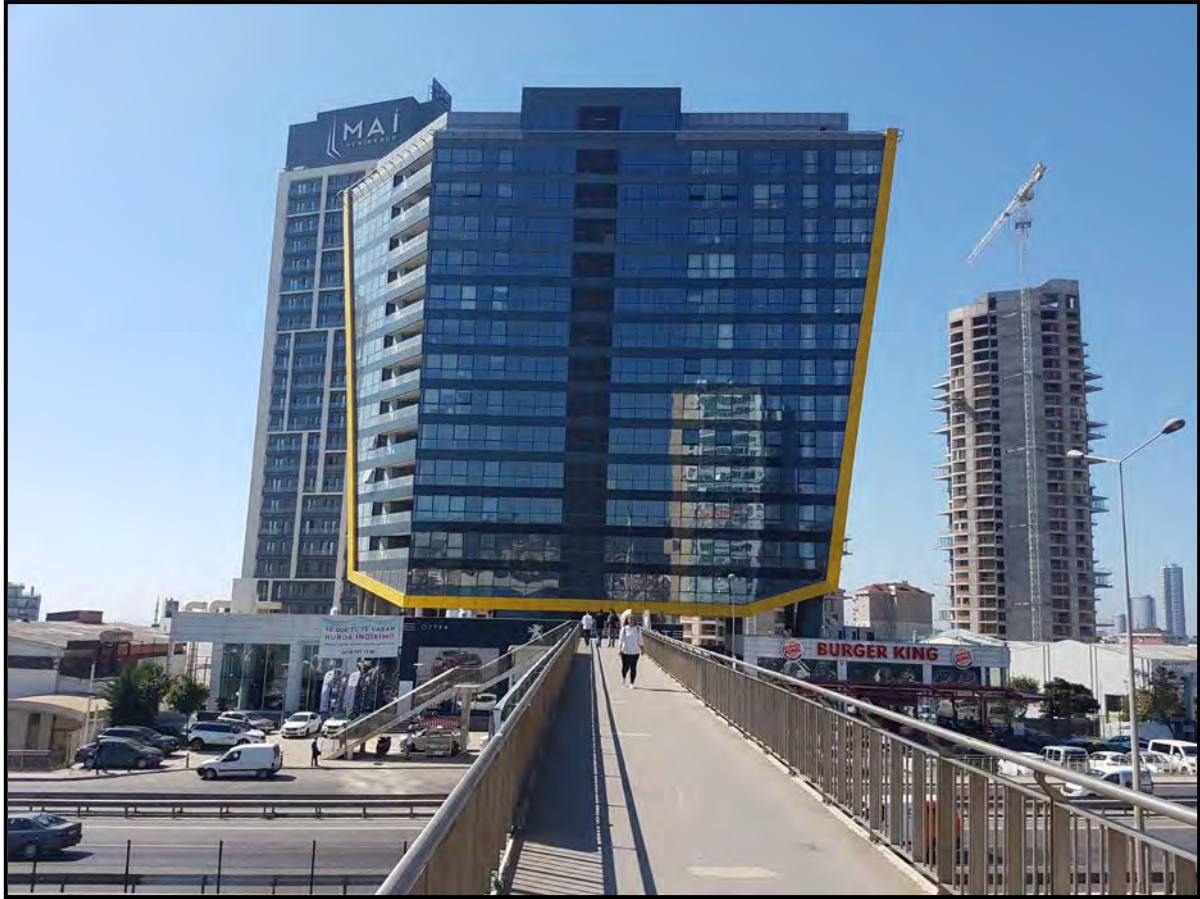
Blok ana girişi batı cephesinden ve zemin kattan yapılmaktadır. Blok içerisinde 3 adet asansör hizmet vermekte olup 2 adet yangın merdiveni ve 1 adet yangın asansörü bulunmaktadır.



B Blok Özellikleri:

B Blok 5 bodrum kat, zemin, 15 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 22 katlı bir yapıdır. Yapının 5. bodrum katında sığınak ve otopark, 4, 3 ve 2. bodrum katlarında otopark, 1. bodrum katında 4 adet dükkan ve depo alanları, zemin katında 10 adet dükkan ve lobi, 1. Normal katında sosyal tesis alanı, 2. Normal katında 8 adet konut nitelikli, 3 - 4 - 5 - 6. Normal katlarında 9 adet konut nitelikli, 7 - 8 - 9 - 10 - 11. Normal katlarında 11 adet konut nitelikli, 12. Normal katında 10 adet konut nitelikli, 13. Normal katında 8 adet konut nitelikli, 14. Normal katında 10 adet konut nitelikli ve 15. Normal katında 6 adet konut nitelikli olmak üzere toplamda 147 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B Blok içerisinde toplam 133 adet konutun 3 farklı tipte dağılımları; 17 adet 1+0, 94 adet 1+1, 22 adet 2+1 şeklindedir. Toplam 147 adet bağımsız bölüm bulunan blok toplam 31.286,45 m² inşaat alanına sahiptir.

Blok ana girişi batı cephesinden ve zemin kattan yapılmaktadır. Blok içerisinde 3 adet asansör hizmet vermekte olup 2 adet yangın merdiveni ve 1 adet yangın asansörü bulunmaktadır.



5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Rapora konu gayrimenkullerin onaylı mimari projeler ile yerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

- A Blok 15. katta bulunan 130 ve 131 bağımsız bölüm numaralı 2 daire birleştirilerek mevcutta 130 kapı numarası ile tek bir daire durumundadır.
- A Blok 22. katta bulunan 191 ve 192 bağımsız bölüm numaralı 2 daire birleştirilerek mevcutta 191 kapı numarası ile tek bir daire durumundadır.

A Blok 23. katta bulunan 198 ve 199 bağımsız bölüm numaralı 2 daire birleştirilerek mevcutta 198 kapı numarası ile tek bir daire durumundadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- D-100 Karayoluna cepheli olması ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması sebebiyle ulaşımın kolay olması,
- Yakın çevresinde Gedik Üniversitesi ve çok sayıda hastane bulunması sebebiyle ticari açıdan canlı bir bölgede konumlanmış olması.
- Kat mülkiyetine geçmiş olması,

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkulün yakın çevresinde benzer nitelikte çok sayıda proje yapılması,
- Projeye çok yakın konumlu yapılan Blue Sky İstanbul Projesinin konu gayrimenkullerin deniz manzaralarının kısıtlanması,
- D-100 Karayoluna cepheli olması sebebiyle araç gürültüsünden etkilenmesi,
- B Blok 1+1 daire tiplerinin mimari planları sebebiyle kullanım alanlarının kısıtlı olması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,

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

Taşınmazların tamamı 17.04.2018 tarih 8733 yevmiye numaralı tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu adına tescil edilmiştir.

24.06.2015 tarih 15269 yevmiye numarası ile 0,01 TL bedel karşılığında taşınmazın 87,20 m²'lik kısmında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergâhı olarak kullanılacağına dair kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2516 ada 115 parsel numarası ile kayıtlı bulunan arsa üzerinde 13.07.2015 tarih 16875 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuş, 02.05.2017 tarih 10487 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçmiştir.

(Son üç yıllık değişiklikler, Kartal Tapu Müdürlüğünde inceleme yapılamamış olup TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kayıt belgelerinden öğrenilmiştir.)

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” ve “dükkan” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

Bumerang Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	64,00		500.000,00	800.000,00	7.812,50	12.500,00
2+1	112,00	123,00	694.400,00	1.549.800,00	6.200,00	12.600,00
3+1	150,00		960.000,00	1.860.000,00	6.400,00	12.400,00
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.						

Asfor Kartal Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	80,00	95,00	480.000,00	580.000,00	6.000,00	6.105,26
2+1	120,00		790.000,00	1.060.000,00	6.583,33	8.833,33
3+1	170,00		1.120.000,00	1.410.000,00	6.588,24	8.294,12
4+1	205,00		1.720.000,00		8.390,24	
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.						
3+1 Daire Tiplerinde Ekstra %8 İndirim Bulunmaktadır.						

Daire Kartal Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi		Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	Tip 1	53,80		342.900,00	460.000,00	6.373,61	8.550,19
	Tip 5	57,57	60,18	355.000,00	498.824,00	6.166,41	8.288,87
	Tip 6	80,78	83,81	520.000,00	652.000,00	6.437,24	7.779,50
	Tip 7	85,48	95,55	540.000,00	669.900,00	6.317,27	7.010,99
	Tip 8	69,86	72,66	450.000,00	580.000,00	6.441,45	7.982,38
	Tip 10	59,35	59,35	445.000,00	508.800,00	7.497,89	8.572,87
2+1	Tip2	99,94	106,42	602.100,00	800.000,00	6.024,61	7.517,38
	Tip 3	105,17	105,97	620.000,00	800.000,00	5.895,22	7.549,31
	Tip 4	95,43	99,49	750.000,00		7.859,16	
	Tip 9	109,06	114,67	735.000,00	840.000,00	6.739,41	7.325,37
	Tip 12	155,84	162,40	1.066.500,00	1.290.500,00	6.843,56	7.946,43
Liste Fiyatlarına %1 KDV Dahil Değildir.							
Peşin Ödemelerde %10 İndirim Bulunmaktadır.							

Manzara Adalar Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+0	71,00		501.000,00		7.056,34	
1+1	62,00	106,00	490.000,00	698.000,00	6.584,91	7.903,23
2+1	130,00	184,00	884.000,00	1.128.000,00	6.800,00	6.130,43
3+1	152,00	300,00	1.048.000,00	2.291.000,00	6.894,74	7.636,67
4+1	277,00	291,00	2.020.000,00	2.336.000,00	7.292,42	8.027,49
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.						
Peşin Ödemelerde %15 İndirim Bulunmaktadır.						

Twin Towers Kartal Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	74,00	76,00	345.000,00	355.000,00	4.662,16	4.797,30
2+1	120,00	130,00	555.000,00	650.000,00	4.625,00	5.416,67
2+1 D	235,00		715.000,00		3.042,55	
3+1	245,00		850.000,00		3.469,39	
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde İndirim Bulunmaktadır.						

*Satış ofislerinde yapılan görüşmelerde tarafımıza beyan edilen liste fiyatlarıdır.

Mai Residence Projesinde bulunan 2.el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tip	Kat	Yön	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m ²	İlgilisi	Satış Durumu
A	1+1	12	Şehir	75,00	330.000,00	4.400,00	Remax Kent 0541 416 01 52	Satılık
A	1+1	2	Proje	75,00	410.000,00	5.466,67	Sahibi 0544 340 79 87	Satılık
A	2+1	7	Şehir	95,00	375.000,00	3.947,37	Remax Kent 0541 416 01 52	Satılık
A	2+1	18	Şehir	95,00	379.000,00	3.989,47	Soner Karaduman 0532 152 92 19	Satılık
A	2+1	8	Deniz	100,00	420.000,00	4.200,00	Remax Kent 0541 416 01 52	Satılık
A	2+1	4	Şehir	95,00	415.000,00	4.368,42	Remax Mars 0533 498 87 73	Satılık
A	2+1	12	Şehir	91,00	440.000,00	4.835,16	CB Arma 0537 227 17 16	Satılık
A	2+1	23	K.Deniz	86,00	455.000,00	5.290,70	İlke Gayrimenkul 0530 972 94 42	Satılık
A	2+1		Şehir	95,00	410.000,00	4.315,79	Kent Emlak 0532 640 89 07	Satılık
A	2+1	4	Şehir	100,00	385.000,00	3.850,00	Remax Win 0535 214 85 10	Satılık
B	1+0	7	Şehir	42,00	200.000,00	4.761,90	Remax Lotus 0531 995 54 52	Satılık
B	1+0	10	Şehir	57,00	350.000,00	6.140,35	Remax Tan 0536 644 05 26	Satılık
B	1+1	2	E-5	56,00	285.000,00	5.089,29	Remax Kent 0541 416 01 52	Satılık
B	1+1	7	E-5	65,00	415.000,00	6.384,62	Sahibi 0532 166 10 88	Satılık
B	2+1	9	K.Deniz	60,00	320.000,00	5.333,33	Remax İkon 0506 722 59 92	Satılık

Mai Residence Projesinde bulunan kiralık olan dairelerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tip	Kat	Yön	Alan	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	İlgilisi	Kira Durumu
A	1+1	11	Deniz	75,00	1.400,00	18,67	Remax Kent 0541 416 01 52	Kiralık
A	2+1	2	Proje	90,00	1.450,00	16,11	Turyap Kartal 0542 290 25 10	Kiralık
A	2+1	9	Şehir	91,00	1.650,00	18,13	3E Gayrimenkul 0533 743 42 29	Kiralık
A	2+1	5	Şehir	112,00	1.650,00	14,73	Remax Kent 0541 416 01 52	Kiralık
A	2+1	17	K.Deniz	100,00	1.800,00	18,00	Remax Win 0535 214 85 10	Kiralık

Blok	Tip	Kat	Yön	Alan	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	İlgilisi	Kira Durumu
A	2+1	9	Şehir	100,00	1.450,00	14,50	GMO Gayrimenkul 0530 526 05 66	Kiralık
A	3+1	20	Şehir	128,00	2.200,00	17,19	Turyap Dragos 0532 240 17 41	Kiralık
A	3+1	11	Şehir	150,00	2.300,00	15,33	Remax Kent 0541 416 01 52	Kiralık
A	3+1	4	Şehir	149,00	2.150,00	14,43	Remax Kent 0541 416 01 52	Kiralık
B	1+1	10	E-5	67,00	1.600,00	23,88	Sahibi 0541 783 78 78	Kiralık
B	1+1	12	Şehir	56,00	1.500,00	26,79	Sahibi 0543 719 47 98	Kiralık
B	1+1	11	Şehir	56,00	1.400,00	25,00	Sahibi 0544 724 51 41	Kiralık
B	1+1	3	E-5	56,00	1.250,00	22,32	Remax Kent 0541 416 01 52	Kiralık

Çevredeki projelerde bulunan 2.el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Tip	Kat	Manzara	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
Osfor Adalar	1+1	1	-	112,00	580.000,00 ₺	5.178,57	Satış Ofisi 0 (216) 315 77 11
Osfor Adalar	3+1	6	Deniz	170,00	1.150.000,00 ₺	6.764,71	Satış Ofisi 0 (216) 315 77 11
Osfor Adalar	2+1	11	Deniz	125,00	876.000,00 ₺	7.008,00	Satış Ofisi 0 (216) 315 77 11
Osfor Adalar	3+1	21	Deniz	170,00	1.316.000,00 ₺	7.741,18	Satış Ofisi 0 (216) 315 77 11
Çukurova Towers	1+1	34		70,00	375.000,00 ₺	5.357,14	Çukurova Gayrimenkul Yatırım 0 (216) 517 55 55
Çukurova Towers	1+1	23	Deniz	64,00	365.000,00 ₺	5.703,13	Çukurova Gayrimenkul Yatırım 0 (216) 517 55 55
Çukurova Towers	1+1	27		41,00	235.000,00 ₺	5.731,71	Çukurova Gayrimenkul Yatırım 0 (216) 517 55 55
Çukurova Towers	3+1	34	Deniz	168,00	1.150.000,00 ₺	6.845,24	Çukurova Gayrimenkul Yatırım 0 (216) 517 55 56
Mesa Kartall	2+1	24	Deniz	137,00	640.000,00 ₺	4.671,53	Ali Rıza Gayrimenkul Kerem Bahadır 0 (532) 704 68 94
Mesa Kartall	1+1	1	Deniz	73,00	310.000,00 ₺	4.246,58	Remax lotus Gayrimenkul İlknur Yıldırım 0 (532) 368 13 62

Proje	Tip	Kat	Manzara	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
Mesa Kartall	1+1	1	-	73,00	295.000,00 ₺	4.041,10	Remax lotus Gayrimenkul İlknur Yıldırım 0 (532) 368 13 62
Mesa Kartall	1+1	18	Deniz	73,00	360.000,00 ₺	4.931,51	Remax lotus Gayrimenkul İlknur Yıldırım 0 (532) 368 13 62
Çukurova Towers	1+1	3	-	64,00	315.000,00 ₺	4.921,88	Sahibinden 0 (533) 237 69 90
Sky Blue Rezidans	1+1			75,00	350.000,00 ₺	4.666,67	Beyaz Gayrimenkul Danışmanlık Metin Seyhan 0(555) 067 38 38
Sky Blue Rezidans	1+1		Deniz	75,00	380.000,00 ₺	5.066,67	Beyaz Gayrimenkul Danışmanlık Metin Seyhan 0(555) 067 38 38
Sky Blue Rezidans	2+1			125,00	650.000,00 ₺	5.200,00	Beyaz Gayrimenkul Danışmanlık Metin Seyhan 0(555) 067 38 38
Sky Blue Rezidans	2+1		Deniz	125,00	750.000,00 ₺	6.000,00	Beyaz Gayrimenkul Danışmanlık Metin Seyhan 0(555)067 38 38
Sky Blue Rezidans	3+1			175,00	1.000.000,00 ₺	5.714,29	Beyaz Gayrimenkul Danışmanlık Metin Seyhan 0(555) 067 38 38
Sky Blue Rezidans	3+1		Deniz	175,00	1.150.000,00 ₺	6.571,43	Beyaz Gayrimenkul Danışmanlık Metin Seyhan 0(555) 067 38 38
Sky Blue Rezidans	1+1	9	Deniz	75,00	385.000,00 ₺	5.133,33	Diğer Emlak Adem Ergün 0 (505) 426 11 29
Sky Blue Rezidans	2+1	14	Deniz	125,00	750.000,00 ₺	6.000,00	Proje İz Gayrimenkul Hasan Erten 0 (532) 581 67 63
Butiç Kartal	1+1	2	Deniz	78,00	439.000,00 ₺	5.628,21	Sahibinden 0 (533) 545 56 70
Kartal Pera Park	3+1	126	Deniz	126,00	715.000,00 ₺	5.674,60	Province Gayrimenkul Muazzez Asiltürk 0 (536) 517 61 69
Kartal Pera Park	1+1	Bahçe	-	68,00	267.500,00 ₺	3.933,82	Remax Atölye 0 (532) 216 41 60
Kartal Pera Park	3+1	18	Deniz	140,00	760.000,00 ₺	5.428,57	Vadi Center Caner Budak 0 (542) 793 19 91
Kartal Pera Park	1+1	17	Deniz	68,00	325.000,00 ₺	4.779,41	Bizden Konut İsmail Yıldırım 0(533) 268 46 24
Kartal Park 35	1+1	5	-	69,00	325.001,00 ₺	4.710,16	Sahibinden 0 (532) 687 05 65

Proje	Tip	Kat	Manzara	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	İlgilisi
Kartal Park 35	2+1	2	-	110,00	465.000,00 ₺	4.227,27	Remax Tan Osman Furuncu 0 (533) 231 54 54
Kartal Park 35	3+1	1	-	157,00	849.000,00 ₺	5.407,64	VIP Emlak Ajansı Orkun Karakut 0 (532) 460 66 00
Kartal 101 Rezidans	2+1	9	Deniz	92,00	425.000,00 ₺	4.619,57	Remax Eyfel Pelin Kaba 0 (532) 562 91 06
Kartal 101 Rezidans	2+1	21	Deniz	92,00	420.000,00 ₺	4.565,22	Remax Eyfel Pelin Kaba 0 (532) 562 91 06

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dairelerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Tip	Kat	Yön	Alan	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	İlgilisi	Kira Durumu
Sky Blue	1+1	14	Deniz	75,00	1.250,00	16,67	Royal Gayrimenkul 0530 684 71 32	Kiralık
Sky Blue	2+1	6	Deniz	90,00	2.250,00	25,00	Sahibi 0536 333 38 26	Kiralık
Sky Blue	3+1	14	Deniz	195,00	3.100,00	15,90	Vip Emlak 0532 460 66 00	Kiralık
Çukurova Balkon	1+1	9	Şehir	70,00	1.450,00	20,71	Çukurova Balkon 0530 171 87 72	Kiralık
Çukurova Balkon	2+1	2	Şehir	112,00	2.150,00	19,20	Çukurova Balkon 0530 171 87 72	Kiralık
Çukurova Balkon	3+1	6	Şehir	164,00	2.950,00	17,99	Çukurova Balkon 0530 171 87 72	Kiralık
Helenium Twins	1+1	5	Şehir	71,00	1.200,00	16,90	RW Perge 0532 200 70 71	Kiralık
Helenium Twins	2+1	12	Şehir	95,00	1.450,00	15,26	Proje İstanbul 0553 089 52 90	Kiralık
Helenium Twins	2+1	6	Şehir	95,00	1.500,00	15,79	RW Perge 0532 200 70 71	Kiralık

*25.09.2018 tarihinde yapılan araştırmada alınan verilerdir.

6.4.2 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması

Helis More Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Dükkan Toplam Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺/m ²
430,00	12.900.000,00	30.000,00
2.088,00	52.200.000,00	25.000,00

Helis Gold Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Dükkan Toplam Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺
408,00	5.350.000,00	13.112,75

Butiq Kartal Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Dükkan Toplam Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺
192,00	2.038.000,00	10.614,58

Bumerang İstanbul Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Zemin Kat Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²	Asma Kat Alanı, m ²	Teras Kat Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺
669,00	519,00	80,00	559,00	13.590.000,00	12.252,92
454,00	431,00	84,00	367,00	9.835.000,00	12.492,85
419,00	397,00	86,00	432,00	9.130.000,00	11.746,54

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dükkanların kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Zemin Kat Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²	Asma Kat Alanı, m ²	Teras /Bahçe Alanı, m ²	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Fiyatı, ₺
Butiq Kartal	660,00	240,00		900,00	28.000,00	27,45
Butiq Kartal	185,00	140,00		300,00	9.000,00	28,13
Butiq Kartal	285,00	140,00		420,00	13.000,00	28,26
İzpark	220,00			100,00	13.000,00	51,32

**Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın 1/4ü, asma katlar 1/2si, Bahçe ve Ön Kullanım Alanları 1/2si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan daire ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Kartal Belediyesi ve Kartal Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari proje ve müşteriden temin edilen Yönetim Planı, ekleri ve bağımsız bölüm listesindeki brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır.

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Konut Şerefiye Çalışması

➤ Yön

Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlerine göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

➤ Otopark

Yönetim Planından temin edilen bilgiye göre 3+1 dairelere 2 araç, diğer dairelere ise 1 araçlık otopark tahsis edilmektedir.

➤ Daire Konumu/Cephe Sayısı

Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ **Manzara**

Projede peyzaj manzaralı dairelerin otoyol cepheli dairelere göre daha şerefliyi olacağı düşünülerek site içi/site dışı cepheye sahip olmaları çalışmaya dahil edilmiştir. (P-site içi peyzaj, Y-site dışı yol cephesi olarak kodlanmıştır.)

➤ **Kat**

Bağımsız bölümlerin bulunduğı katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

➤ **Blok Şerefiyesi**

Blokların vaziyet planındaki ve birbirlerine göre konumları, ticari alanlara yakınlığı, yapı yoğunluğundan etkilenmeleri gibi etkenler birlikte değerlendirilerek blok şerefiyeleri tespit edilmiştir.

➤ **Daire Tipi ve Şekli**

Dairelerin tipleri (oda sayısı, dubleks) çalışmada değerlendirilmiştir. Ayrıca 1+1 tipi dairelerin bazıları mimari özellikleri bakımından değerlendirilerek negatif etken olarak çalışmaya katılmıştır.

➤ **Depo**

Dairelerin depo alanlarının olup olmaması çalışmada değerlendirilmiştir.

Dükkan Şerefiye Çalışması

Dükkanların konumları ve cephe uzunlukları dikkate alınarak birim değer takdiri yapılmıştır. Dükkanların cepheli oldukları cadde, büyüklükleri, bulundukları kat ve tabela değeri özellikleri çalışmada göz önünde bulundurulmuştur. (Dükkanların nihai değer takdirlerinde, teras alanları için şerefiyeli birim fiyatın 1/2'si oranında kabul edilerek hesap yapılmıştır.)

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satış Brüt Alanı M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara	Otopark	Dubleks	Depo	Daire Şekli	Dükkan Yön-Konum	Dükkan Büyüklük	Dükkan Cephe	Şerefiye Katsayısı	Birim Değer, ₺/m ²	Takdir Edilen Değer, ₺
A	3	1	3+1	Konut	154,24	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,15	4.016,47	619.500,00
A	12	2	3+1	Konut	149,87	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,16	4.051,51	607.200,00
A	109	13	3+1	Konut	149,87	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,27	4.436,51	664.900,00
A	120	14	2+1	Konut	112,28	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,50	5.250,27	589.500,00
A	127	15	3+1	Konut	149,87	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,29	4.506,57	675.400,00
A	130	15	1+1	Konut	75,05	GB	-	-	1	D	1	H	1	H				1,66	5.793,47	434.800,00
A	131	15	1+1	Konut	75,05	GB	-	-	1	D	1	H	1	H				1,66	5.793,47	434.800,00
A	138	16	2+1	Konut	112,28	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,52	5.311,72	596.400,00
A	145	17	3+1	Konut	149,87	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,30	4.559,28	683.300,00
A	150	17	2+1	Konut	89,20	GD	KD	-	2	D	2	H	1	H				1,56	5.460,76	487.100,00
A	153	18	3+1	Konut	149,87	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,31	4.585,31	687.200,00
A	162	19	3+1	Konut	149,87	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,32	4.611,33	691.100,00
A	163	19	2+1	Konut	95,07	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,54	5.390,76	512.500,00
A	173	20	2+1	Konut	112,28	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,55	5.416,82	608.200,00
A	181	21	2+1	Konut	112,28	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,56	5.442,64	611.100,00
A	189	22	2+1	Konut	95,07	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,56	5.469,65	520.000,00
A	191	22	1+1	Konut	75,05	GB	-	-	1	D	1	H	1	H				1,71	5.977,35	448.600,00
A	192	22	2+1	Konut	100,48	GB	GD	-	2	D	1	H	1	H				1,60	5.583,20	561.000,00
A	197	23	2+1	Konut	95,07	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,57	5.495,95	522.500,00
A	198	23	3+1	Konut	187,33	KB	GB	-	2	KD	2	H	1	H				1,38	4.830,51	904.900,00
A	199	23	1+1	Konut	75,05	GB	-	-	1	D	1	H	1	H				1,72	6.002,66	450.500,00
A	204	24	3+1	Konut	149,87	KD	KB	GB	3	S	2	H	1	H				1,36	4.742,78	710.800,00
A	205	24	2+1	Konut	95,07	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,58	5.522,25	525.000,00
A	206	24	2+1	Konut	112,28	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,58	5.521,91	620.000,00
A	211	25	2+1	Konut	95,07	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,59	5.548,54	527.500,00
A	212	25	2+1	Konut	112,28	KB	GB	-	2	KD	1	H	1	H				1,59	5.547,74	622.900,00
A	219	26	2+1	Konut	90,23	KD	GD	-	2	D	1	H	1	H				1,62	5.662,20	510.900,00
A	220	27	2+1	Konut	174,32	KB	GB	-	2	KD	1	E	1	H				1,62	5.670,03	988.400,00
A	222	27	2+1	Konut	172,21	GD	KD	-	2	D	1	E	1	H				1,65	5.757,51	991.500,00
A	223	ZEMİN KAT	İşyeri	İşyeri	373,59										T-B	301-550	2	1,24	6.723,08	2.522.700,00
A	224	ZEMİN KAT	İşyeri	İşyeri	285,02										T-B	101-300	1	1,27	7.366,01	1.964.000,00
B	45	7	1+1	Konut	64,76	KD	KB	B	3	E-5	1	H	-	E				1,42	4.979,93	322.500,00
B	49	7	1+1	Konut	64,76	GD	GB	D	3	S	1	H	-	E				1,47	5.137,43	332.700,00
B	56	8	1+1	Konut	67,51	KD	KB	B	3	E-5	1	H	-	E				1,43	5.014,07	338.500,00
B	60	8	1+1	Konut	67,51	GD	GB	D	3	S	1	H	-	E				1,48	5.172,57	349.200,00
B	67	9	1+1	Konut	70,00	KD	KB	B	3	E-5	1	H	-	E				1,44	5.050,00	353.500,00
B	71	9	1+1	Konut	70,00	GD	GB	D	3	S	1	H	-	E				1,49	5.207,14	364.500,00
B	78	10	1+1	Konut	72,19	KD	KB	B	3	E-5	1	H	-	E				1,45	5.083,81	367.000,00
B	82	10	1+1	Konut	72,19	GD	GB	D	3	S	1	H	-	E				1,50	5.241,72	378.400,00
B	89	11	1+1	Konut	74,09	KD	KB	B	3	E-5	1	H	-	E				1,46	5.119,45	379.300,00
B	93	11	1+1	Konut	74,09	GD	GB	D	3	S	1	H	-	E				1,51	5.277,37	391.000,00

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satış Brüt Alanı M ²	Yön1	Yön2	Yön3	Cephe Sayısı	Manzara	Otopark	Dubleks	Depo	Daire Şekli	Dükkan Yön-Konum	Dükkan Büyüklük	Dükkan Cephe	Şerefiye Katsayısı	Birim Değer, ₺/m ²	Takdir Edilen Değer, ₺
B	100	12	1+1	Konut	72,16	KD	KB	B	3	E-5	1	H	-	E				1,47	5.153,82	371.900,00
B	104	12	1+1	Konut	72,16	GD	GB	D	3	S	1	H	-	E				1,52	5.311,81	383.300,00
B	118	14	1+1	Konut	74,54	KD	KB	B	3	E-5	1	H	-	E				1,49	5.224,04	389.400,00
B	120	14	1+1	Konut	62,93	KD	-	-	1	E-5	1	H	-	H				1,51	5.294,77	333.200,00
B	122	14	1+1	Konut	74,54	GD	GB	D	3	S	1	H	-	E				1,54	5.382,35	401.200,00
B	123	14	1+0	Konut	39,30	GB	-	-	1	S	1	H	-	H				1,63	5.689,57	223.600,00
B	124	14	1+1	Konut	56,14	GB	-	-	1	S	1	H	-	H				1,53	5.338,44	299.700,00
B	125	14	2+1	Konut	81,38	GB	-	-	1	S	1	H	-	H				1,38	4.813,22	391.700,00
B	126	14	2+1	Konut	87,04	GB	-	-	1	S	1	H	-	H				1,38	4.812,73	418.900,00
TOPLAM					5.442,23															29.083.700,00

6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Konutlar için amorti süresi beklentilerinin 25 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,00 olabileceği,
- Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%5,00 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları blok konumları,
- Ünite niteliği,
- Cephe sayıları ve yönleri,

özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satış Brüt Alanı m ²	Şerefiye katsayısı	Birim Kira Değeri ,₺/m ² /ay	Aylık Net Gelir(₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Takdir Edilen Değer, ₺
A	3	1	3+1	Konut	154,24	1,09	14,14	2.180,57	26.166,82	654.200,00
A	12	2	3+1	Konut	149,87	1,10	14,27	2.138,27	25.659,24	641.500,00
A	109	13	3+1	Konut	149,87	1,21	15,70	2.352,58	28.231,01	705.800,00
A	120	14	2+1	Konut	112,28	1,27	16,51	1.853,74	22.244,91	556.200,00
A	127	15	3+1	Konut	149,87	1,23	15,96	2.391,55	28.698,61	717.500,00
A	130	15	1+1	Konut	75,05	1,65	21,39	1.604,94	19.259,33	481.500,00
A	131	15	1+1	Konut	75,05	1,65	21,39	1.604,94	19.259,33	481.500,00
A	138	16	2+1	Konut	112,28	1,29	16,74	1.879,29	22.551,44	563.800,00
A	145	17	3+1	Konut	149,87	1,24	16,15	2.420,78	29.049,30	726.300,00
A	150	17	2+1	Konut	89,20	1,32	17,16	1.530,67	18.368,06	459.300,00
A	153	18	3+1	Konut	149,87	1,25	16,25	2.435,39	29.224,65	730.700,00
A	162	19	3+1	Konut	149,87	1,26	16,35	2.450,00	29.400,00	735.000,00
A	163	19	2+1	Konut	95,07	1,31	17,03	1.619,04	19.428,51	485.800,00
A	173	20	2+1	Konut	112,28	1,32	17,13	1.923,08	23.076,91	577.000,00
A	181	21	2+1	Konut	112,28	1,33	17,23	1.934,02	23.208,28	580.300,00
A	189	22	2+1	Konut	95,07	1,33	17,32	1.646,85	19.762,20	494.100,00
A	191	22	1+1	Konut	75,05	1,70	22,07	1.656,17	19.873,99	496.900,00
A	192	22	2+1	Konut	100,48	1,37	17,75	1.783,02	21.396,21	535.000,00
A	197	23	2+1	Konut	95,07	1,34	17,42	1.656,12	19.873,43	496.900,00
A	198	23	3+1	Konut	187,33	1,34	17,42	3.263,29	39.159,46	979.000,00
A	199	23	1+1	Konut	75,05	1,71	22,17	1.663,48	19.961,80	499.100,00
A	204	24	3+1	Konut	149,87	1,30	16,84	2.523,06	30.276,74	757.000,00
A	205	24	2+1	Konut	95,07	1,35	17,52	1.665,39	19.984,66	499.700,00
A	206	24	2+1	Konut	112,28	1,35	17,52	1.966,86	23.602,38	590.100,00
A	211	25	2+1	Konut	95,07	1,36	17,62	1.674,66	20.095,90	502.400,00
A	212	25	2+1	Konut	112,28	1,36	17,62	1.977,81	23.733,75	593.400,00
A	219	26	2+1	Konut	90,23	1,39	18,04	1.627,52	19.530,28	488.300,00
A	220	27	2+1	Konut	174,32	1,39	18,07	3.149,96	37.799,55	945.000,00
A	222	27	2+1	Konut	172,21	1,42	18,40	3.167,80	38.013,64	950.400,00
A	223	ZEMİN KAT	İşyeri	İşyeri	373,59	1,24	28,98	10.873,41	130.480,86	2.609.700,00
A	224	ZEMİN KAT	İşyeri	İşyeri	285,02	1,27	31,75	8.465,50	101.586,03	2.031.800,00
B	45	7	1+1	Konut	64,76	1,38	17,97	1.163,90	13.966,79	349.200,00
B	49	7	1+1	Konut	64,76	1,43	18,56	1.201,78	14.421,40	360.600,00
B	56	8	1+1	Konut	67,51	1,39	18,10	1.222,10	14.665,20	366.700,00
B	60	8	1+1	Konut	67,51	1,44	18,69	1.261,59	15.139,12	378.500,00
B	67	9	1+1	Konut	70,00	1,40	18,23	1.276,28	15.315,30	382.900,00
B	71	9	1+1	Konut	70,00	1,45	18,82	1.317,23	15.806,70	395.200,00
B	78	10	1+1	Konut	72,19	1,41	18,36	1.325,59	15.907,07	397.700,00
B	82	10	1+1	Konut	72,19	1,46	18,95	1.367,82	16.413,84	410.400,00
B	89	11	1+1	Konut	74,09	1,42	18,49	1.370,11	16.441,31	411.100,00
B	93	11	1+1	Konut	74,09	1,47	19,08	1.413,45	16.961,42	424.100,00

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satış Brüt Alanı m ²	Şerefiye katsayısı	Birim Kira Değeri ,₺/m ² /ay	Aylık Net Gelir(₺)	Yıllık Net Gelir(₺)	Takdir Edilen Değer, ₺
B	100	12	1+1	Konut	72,16	1,43	18,62	1.343,80	16.125,60	403.200,00
B	104	12	1+1	Konut	72,16	1,48	19,21	1.386,01	16.632,16	415.900,00
B	118	14	1+1	Konut	74,54	1,45	18,88	1.407,50	16.890,02	422.300,00
B	120	14	1+1	Konut	62,93	1,51	19,66	1.237,36	14.848,33	371.300,00
B	122	14	1+1	Konut	74,54	1,50	19,47	1.451,11	17.413,29	435.400,00
B	123	14	1+0	Konut	39,30	1,68	21,78	855,76	10.269,09	256.800,00
B	124	14	1+1	Konut	56,14	1,53	19,83	1.112,98	13.355,71	333.900,00
B	125	14	2+1	Konut	81,38	1,18	15,28	1.243,08	14.916,95	373.000,00
B	126	14	2+1	Konut	87,04	1,18	15,28	1.329,54	15.954,43	398.900,00
TOPLAM					5.442,23			103.366,75	1.240.401,00	29.852.300,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire ve dükkanların emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiş olup teras alanları için şerefiyeli birim fiyatın 1/2si oranında kabul edilerek artı değer olarak eklenmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerlerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam değerler aşağıdaki tabloda, nihai sonuçlar ise Raporun 6.4. bölümünde ve rapor eklerindeki değer tablosunda sunulmuştur.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	29.083.700,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	29.852.300,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede 13.07.2015 tarih 16875 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuş olup, 02.05.2017 tarih 10487 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçmiştir. Kartal Belediyesi ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur..

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 *Tapu ve Takyidat Bilgileri*, 5.5 *İmar Durum Bilgileri*, 5.6 *Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler* ve 5.9 *Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul portföy yönetimi portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Kartal Mahallesi Yakacık 2516 Ada 115 parselde konumlu Mai Residence Projesinde bulunan 48 adet daire ve 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 50 adet bağımsız bölümün adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi 2516 Ada 115 parselde bulunan Mai Residence Projesinde yer alan 48 adet daire ve 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 50 adet bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki tabloda, ayrı ayrı olarak da rapor eklerinde sunulmuştur.

	KDV Hariç	KDV Dahil
Toplam Değer (TL)	29.083.700,00 ₺	30.137.276,00 ₺
Toplam Değer (USD)	4.740.619,40 \$	4.912.351,43 \$

Hakkı Erdem ÜNAL

Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ

Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613

Yılmaz ALUÇ

Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Değer Listesi
3. Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
6. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanan son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	29.06.2018	30.03.2018	26.12.2017
Rapor Numarası	18.06-01-178	18.03-01-093	17.12-01-245
Raporu Hazırlayanlar	Hakkı Erdem ÜNAL	Hakkı Erdem ÜNAL	Hakkı Erdem ÜNAL
	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	Sinem YAVUZ	Sinem YAVUZ
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	Yılmaz ALUÇ	29.083.700,00 ₺	29.083.700,00 ₺

Değer Tablosu

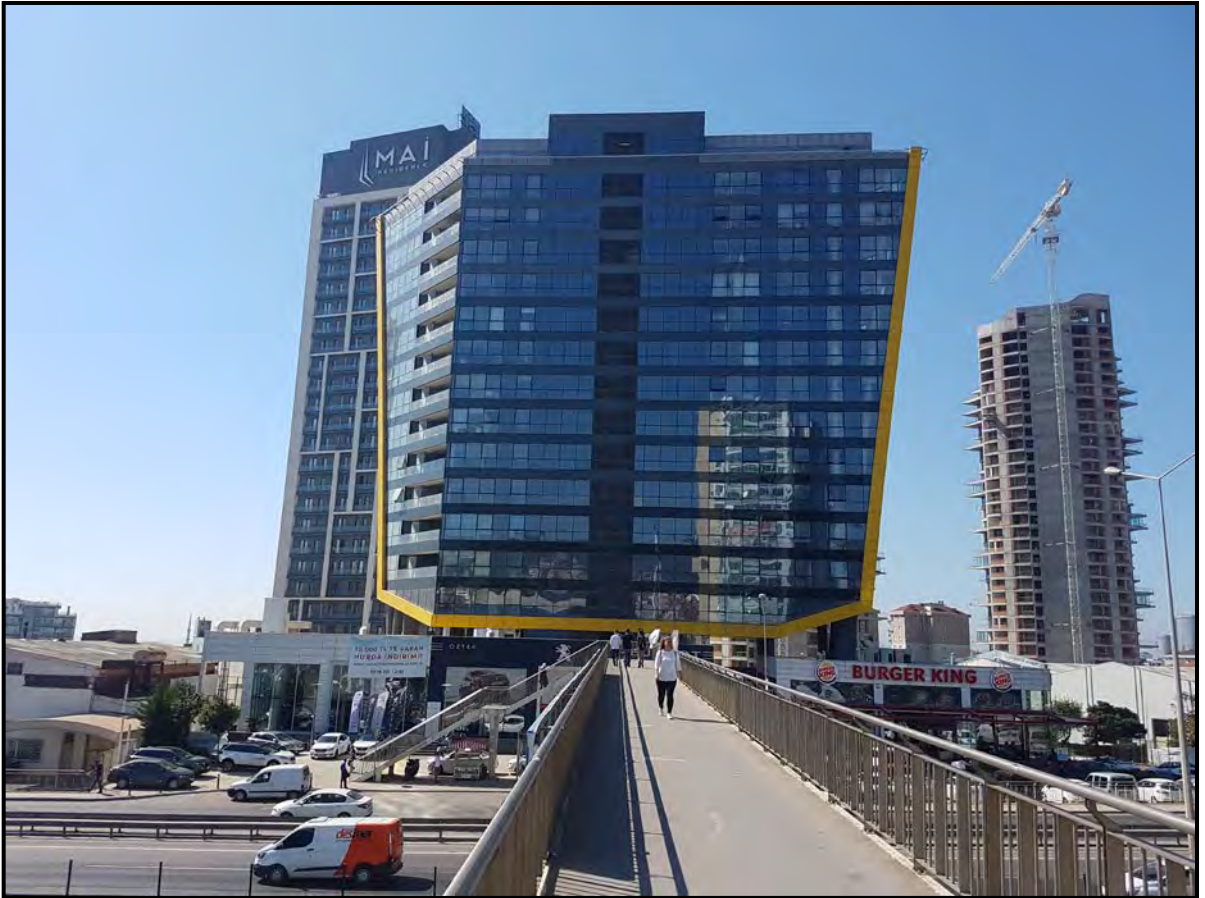
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satış Brüt Alanı m ²	KDV Hariç Toplam Değer, ₺	KDV	KDV Dahil Toplam Değer, ₺
A	3	1	3+1	Konut	154,24	619.500,00	1%	625.695,00
A	12	2	3+1	Konut	149,87	607.200,00	1%	613.272,00
A	109	13	3+1	Konut	149,87	664.900,00	1%	671.549,00
A	120	14	2+1	Konut	112,28	589.500,00	1%	595.395,00
A	127	15	3+1	Konut	149,87	675.400,00	1%	682.154,00
A	130	15	1+1	Konut	75,05	434.800,00	1%	439.148,00
A	131	15	1+1	Konut	75,05	434.800,00	1%	439.148,00
A	138	16	2+1	Konut	112,28	596.400,00	1%	602.364,00
A	145	17	3+1	Konut	149,87	683.300,00	1%	690.133,00
A	150	17	2+1	Konut	89,20	487.100,00	1%	491.971,00
A	153	18	3+1	Konut	149,87	687.200,00	1%	694.072,00
A	162	19	3+1	Konut	149,87	691.100,00	1%	698.011,00
A	163	19	2+1	Konut	95,07	512.500,00	1%	517.625,00
A	173	20	2+1	Konut	112,28	608.200,00	1%	614.282,00
A	181	21	2+1	Konut	112,28	611.100,00	1%	617.211,00
A	189	22	2+1	Konut	95,07	520.000,00	1%	525.200,00
A	191	22	1+1	Konut	75,05	448.600,00	1%	453.086,00
A	192	22	2+1	Konut	100,48	561.000,00	1%	566.610,00
A	197	23	2+1	Konut	95,07	522.500,00	1%	527.725,00
A	198	23	3+1	Konut	187,33	904.900,00	1%	913.949,00
A	199	23	1+1	Konut	75,05	450.500,00	1%	455.005,00
A	204	24	3+1	Konut	149,87	710.800,00	1%	717.908,00
A	205	24	2+1	Konut	95,07	525.000,00	1%	530.250,00
A	206	24	2+1	Konut	112,28	620.000,00	1%	626.200,00
A	211	25	2+1	Konut	95,07	527.500,00	1%	532.775,00
A	212	25	2+1	Konut	112,28	622.900,00	1%	629.129,00
A	219	26	2+1	Konut	90,23	510.900,00	1%	516.009,00
A	220	27	2+1	Konut	174,32	988.400,00	1%	998.284,00
A	222	27	2+1	Konut	172,21	991.500,00	1%	1.001.415,00
A	223	ZEMİN KAT	İşyeri	İşyeri	373,59	2.522.700,00	18%	2.976.786,00
A	224	ZEMİN KAT	İşyeri	İşyeri	285,02	1.964.000,00	18%	2.317.520,00
B	45	7	1+1	Konut	64,76	322.500,00	1%	325.725,00
B	49	7	1+1	Konut	64,76	332.700,00	1%	336.027,00
B	56	8	1+1	Konut	67,51	338.500,00	1%	341.885,00
B	60	8	1+1	Konut	67,51	349.200,00	1%	352.692,00
B	67	9	1+1	Konut	70,00	353.500,00	1%	357.035,00
B	71	9	1+1	Konut	70,00	364.500,00	1%	368.145,00
B	78	10	1+1	Konut	72,19	367.000,00	1%	370.670,00
B	82	10	1+1	Konut	72,19	378.400,00	1%	382.184,00

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Satış Brüt Alanı m ²	KDV Hariç Toplam Değer, ₺	KDV	KDV Dahil Toplam Değer, ₺
B	89	11	1+1	Konut	74,09	379.300,00	1%	383.093,00
B	93	11	1+1	Konut	74,09	391.000,00	1%	394.910,00
B	100	12	1+1	Konut	72,16	371.900,00	1%	375.619,00
B	104	12	1+1	Konut	72,16	383.300,00	1%	387.133,00
B	118	14	1+1	Konut	74,54	389.400,00	1%	393.294,00
B	120	14	1+1	Konut	62,93	333.200,00	1%	336.532,00
B	122	14	1+1	Konut	74,54	401.200,00	1%	405.212,00
B	123	14	1+0	Konut	39,30	223.600,00	1%	225.836,00
B	124	14	1+1	Konut	56,14	299.700,00	1%	302.697,00
B	125	14	2+1	Konut	81,38	391.700,00	1%	395.617,00
B	126	14	2+1	Konut	87,04	418.900,00	1%	423.089,00
TOPLAM					5.442,23	29.083.700,00		30.137.276,00

Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar







Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

Tarih : 26.08.2016

No : 405910

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 12.03.2014

No : 402613

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN