

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Kartal / İSTANBUL**  
**(13 Adet Parsel)**

**2012-1786**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 01 Kasım 2012
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Kasım 2012
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2012/1786
<b>Değerleme Konusu</b>	Kordonboyu Mahallesi, 8 adet parsel ile Yunus
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Mahallesi, 5 adet parseller Kartal / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 674 ada, 1, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller, 675 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 676 ada 108 no'u parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19 ve 34 no'lu parseller
<b>Sahibi</b>	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. 4.3. İlgili Belediyede Yapılan incelemeler (Halihazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda yeni planlar 07.11.2012 tarihinde askıya çıkmıştır.)
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: 99.581,58 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerlerinin tespiti ve imar planındaki Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesisleri Alanı ve Ticaret Alanı (kısmen) imarlı kısımlarının pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
<b>Toplam Pazar Değeri</b>	<b>214.045.000,-TL</b>	<b>120.480.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

**İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	12
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	20
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	20
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	21
4.4.3	Kadastro İncelemesi .....	21
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	22
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	22
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	23
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	25
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	26
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	26
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	27
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	30
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	30
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	33
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	33
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	33
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	34
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	34
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	36
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	43
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	44
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	45

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Kartal'da konumlu 13 adet parselin pazar değeri tespiti imar planındaki Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesisi Alanı ve Ticaret Alanı (kısmen) imarlı kısımlarının pazar değeri tespiti
		
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	05 Kasım 2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 674 ada, 1, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller, 675 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 676 ada 108 no'u parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19 ve 34 no'lu parseller
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler (Halihazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda yeni planlar 07.11.2012 tarihinde askıya çıkmıştır.)
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>Parsellerin Toplam Pazar Değeri</b>	:	214.045.000,-TL

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1** : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2** : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların toplam pazar değerlerinin tespitine ve imar uygulaması sonucunda oluşacak Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesis Alanı ve Ticaret Alanı kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin (13 adet parselin) ve imar planındaki Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesis Alanı ve Ticaret Alanı (kısmen) imarlı kısımlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	674 ada / 1 parsel	674 ada / 4 parsel	674 ada / 5 parsel	674 ada / 6 parsel	674 ada / 7 parsel
<b>SAHİBİ</b>	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı				
<b>İLİ</b>	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Kartal	: Kartal	: Kartal	: Kartal	: Kartal
<b>MAHALLESİ</b>	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu
<b>SOKAĞI</b>	: Pendik Caddesi	: Pendik Caddesi	: Pendik Caddesi	: Pendik Caddesi	: Pendik Caddesi
<b>PAFTA NO</b>	: 59	: 59	: 59	: 59	: 59
<b>ADA NO</b>	: 674	: 674	: 674	: 674	: 674
<b>PARSEL NO</b>	: 1	: 4	: 5	: 6	: 7
<b>ANA GAYR. NİTELİĞİ</b>	: Kargir Çimento Fabrikası (*)	: Tarla	: Tarla	: Tarla	: Yol Fazlası Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 40.451,73 m <sup>2</sup>	: 2.594 m <sup>2</sup>	: 1.536 m <sup>2</sup>	: 1.470 m <sup>2</sup>	: 1.126 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı	: Tamamı	: Tamamı	: Tamamı	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 21814	: 18157	: 18157	: 18157	: 18157
<b>CİLT NO</b>	: 2	: 6	: 6	: 6	: 9
<b>SAYFA NO</b>	: 108	: 587	: 588	: 589	: 814
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 01.12.2011	: 03.10.2011	: 03.10.2011	: 03.10.2011	: 03.10.2011

(\*) Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde iki adet kule ve prefabrik yapılar bulunduğu tespit edilmiştir. Değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.

Not 1) Tapu kayıtları tapu kütüğünden de incelenerek sokağı, mevkii ve pafta no bölümleri güncellenmiştir.

Not 2) Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılan görüşmelerde rapor konusu 13 adet parselin de içerisinde yer aldığı bölge için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yeni bir imar planı hazırlamıştır. Bu imar planına göre 13 adet parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylandığı imar planı değişikliğinde Konut + Hizmet Alanı (45.285,69 m<sup>2</sup>), Ticaret Alanı (1.403,75 m<sup>2</sup> alanlı kısmı), Özel Sağlık Tesisleri Alanı (4.645,69 m<sup>2</sup>) ve Özel Eğitim Tesisi Alanı (2.250,55 m<sup>2</sup>) oluşacaktır. İmar planındaki bu kısımlar değerlendirme konusu 13 adet parselin tamamının imar uygulamasına girmesi neticesinde oluşacak olup 13 adet parselin toplam pazar değerinin oluşacak bu kısımların toplam pazar değeriyle aynı olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



	675 ada / 1 parsel	675 ada / 2 parsel	676 ada / 108 parsel	720 ada / 2 parsel	
<b>SAHİBİ</b>	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı			
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal
<b>MAHALLESİ</b>	:	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu
<b>SOKAĞI</b>	:	Yunus İstasyonu	Yunus İstasyonu	---	---
<b>MEVKİİ</b>	:	---	---	---	İmambağı
<b>PAFTA NO</b>	:	59	59	82	177
<b>ADA NO</b>	:	675	675	676	720
<b>PARSEL NO</b>	:	1	2	108	2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	Tarla	Tarla	2 kargir 9 ahşap bina (*)	Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	625 m <sup>2</sup>	1.218,40 m <sup>2</sup>	28.756,19 m <sup>2</sup>	5.119,26 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ (*)</b>	:	Tamamı	Tamamı	Tamamı	Tamamı
<b>YEVİMİYE NO</b>	:	18157	21814	21814	21814
<b>CİLT NO</b>	:	2	2	60	3
<b>SAYFA NO</b>	:	111	112	5873	210
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	03.10.2011	01.12.2011	01.12.2011	01.12.2011

(\*) Yerinde yapılan incelemelerde yapıların mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararında "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurula sunulmasına, 674 ada 4 parselde bulunan silo yapılarının 2863 sayılı yasanın 6. maddesindeki özellikleri taşımadığından tecile değer olmadığına ..... karar verildi." ifadesi yer almaktadır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

		720 ada / 4 parsel	720 ada / 8 parsel	720 ada / 19 parsel	720 ada / 34 parsel
<b>SAHİBİ</b>	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı			
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal
<b>MAHALLESİ</b>	:	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu
<b>SOKAĞI</b>	:				
<b>MEVKİİ</b>	:	İmambağı	İmambağı	İmambağı	İmambağı
<b>PAFTA NO</b>	:	177	177	177	177
<b>ADA NO</b>	:	720	720	720	720
<b>PARSEL NO</b>	:	4	8	19	34
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	Bahçeli kargir fabrika binası	Tarla	Tarla	Tarla
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	6,084 m <sup>2</sup>	1.666 m <sup>2</sup>	5.812 m <sup>2</sup>	3.123 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ (*)</b>	:	Tamamı	Tamamı	Tamamı	Tamamı
<b>YEVİMİYE NO</b>	:	18157	18157	18157	18157
<b>CİLT NO</b>	:	3	6	25	33
<b>SAYFA NO</b>	:	212	582	2447	3229
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	03.10.2011	03.10.2011	03.10.2011	03.10.2011

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Kartal İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerden 674 ada 5, 6 ve 7 no'lu parseller, 675 ada 1 no'lu parsel, 720 ada 2 ve 8 no'lu parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı, diğer parsellerin tapu kayıtları üzerinde ise aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazlara ait onaylı takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### **674 ada, 1 no'lu parsel:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 17.08.1967 tarih ve 5202 yevmiye no'lu evrakı müsbiteye göre teferruat.
- Evrak-ı müspitesine nazaran ceman yedi kalemde 2.644.907,50 liralık teferruat. (09.09.1970 tarih ve 9834 yevmiye no ile)
- Evrakı müsbitesine göre ceman üç kalemde 19.403.460 TL'lik teferruat. (19.03.1985 tarih ve 948 yevmiye no ile)
- Evrakına nazaran 2 kalemde 42.500.000 TL'lik teferruat. (16.05.1986 tarih ve 2021 yevmiye no ile)

### **674 ada, 4 no'lu parsel:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Üzerinde şahsı ahar tarafından inşa edilmiş ahşap kulübe vardır.

### **675 ada, 2 no'lu parsel:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 250,28 m<sup>2</sup>'lik kısım hükmen ifraz sonucu 675 ada, 5 parsel adı altında 5871 sayfa tescil edilmiştir. (07.10.2011 tarih ve 18621 yevmiye no ile) (\*)

### **676 ada, 108 no'lu parsel:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)
- 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine \_ore istimlak şerhi. (06.09.2006 tarih ve 11507 yevmiye no ile)
- 2942 no'lu kanunun 7. maddesine \_ore belirtme. (31.03.2008 tarih ve 5631 yevmiye no ile)

### **720 ada, 2 no'lu parsel:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine \_ore istimlak şerhi. (06.09.2006 tarih ve 11507 yevmiye no ile)

### **720 ada, 4 no'lu parsel:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Evrakı müsbitesine \_ore cem'an üç kalemde 11.596.686 TL'lik teferruat. (19.03.1985 tarih ve 949 yevmiye no ile)

**720 ada, 19 no'lu parsel:****Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Haritasında sarı boya ile taralı 190 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine daimi irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

**720 ada, 34 no'lu parsel:****Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Haritasında sarı boya ile taralı 574 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

**Not :** **KAMULAŞTIRMA KANUNU - Madde 7 -** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkmeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

(\*) İlgili beyan tapu sicil müdürlüğünden temin edilen onaylı takyidat belgesi üzerinde bulunmamakta olup, tapu kütüğünde ise halen mevcuttur. Tapu kayıtları ve onaylı takyidat yazısı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

**Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

**Taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmakta olup henüz T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan tapu devirleri yapılmamıştır. 676 ada, 108 no'lu parselin tapu kayıtları üzerinde "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)" norlarının bulunması nedeniyle tapu devrinin yapılması halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.**

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin hâlihazırda 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kaldıkları bilgisi alınmıştır.

**Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan 07.11.2012 tarih ve M.34.3.KAR.0.13.01-2012/13766 – 10227 sayılı resmi imar durumu yazısına göre;**

- Kartal; 674 da 1, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı'nda Merkez Alanında (konut, ticaret, hizmet, turizm, donatı vb.) kalmaktadır.
- Kartal; 676 da 108 no'lu parsel 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planında Merkez Alanında (konut, ticaret, hizmet, turizm, donatı vb.) kalmaktadır.
- Kartal; 720 da 2, 4, 8, 19 ve 34 no'lu parseller 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planında Merkez Alanında (konut, ticaret, hizmet, turizm, donatı vb.) kalmaktadır.
- Kartal; 675 da 1 ve 2 parseller 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planında Merkez Alanında (konut, ticaret, hizmet, turizm, donatı vb.) kalmaktadır. Rapor ekinde yazının bir örneği sunulmuştur.

16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı'nda değerlendirme konusu parsellerin isabet ettiği fonksiyon alanları bilgilendirme amaçlı olarak aşağıda belirtilmiş olup plana istinaden 18. madde uygulaması yapılması neticesinde parsellerin konumları, şekilleri ve yüzölçümleri değişebilecektir.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	LEJANT
1	674/1	40451.73	Transfer Merkezi Alanı, İdari Tesis Alanı, Yeşil Alan, Yol, Merkez Alanı ve Kültürel Tesis Alanı
2	674/4	2594	Yeşil Alan, Yol ve İdari Tesis Alanı
3	674/5	1536	Yeşil Alan, Yol ve İdari Tesis Alanı
4	674/6	1470	Yeşil Alan, Yol ve İdari Tesis Alanı
5	674/7	1126	İdari Tesis Alanı, Yeşil Alan, Merkez Alanı ve

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	LEJANT
6	675/1	625	Kültürel Tesis Alanı, Yol ve Merkez Alanı
7	675/2	1218.4	Kültürel Tesis Alanı ve Yol
8	676/108	28756.19	Yol, Merkez Alanı, Yeşil Alan ve Kültürel Tesis
9	720/2	5119.26	Merkez Alanı, Yeşil Alan ve Yol
10	720/34	3123	Merkez Alanı ve Yol
11	720/19	5812	Merkez Alanı ve Yol
12	720/4	6084	Merkez Alanı ve Yol
13	720/8	1666	Merkez Alanı ve Yol

**16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama  
İmar Planı Örneği**



16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı'nın ilgili plan notları aşağıda belirtilmiştir.

- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayrık, blok, sıra blok, teras tipi vb. şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, çekme mesafeleri ve subasman kotları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projeleri çerçevesinde "Estetik Kurul"un olumlu görüşü alınarak, mimari avan projeye göre yapılacaktır.
- Çatı şekilleri ve saçak genişliği serbesttir. Planda belirlenen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir.

- Teras katlarındaki açık alanların üstü kapatılmaması durumunda çatı bahçesi, hobi bahçesi, yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu durumda emsal hesabına dâhil değildir
- Koruma tescilli yapıların bulunduğu parseller ve bu parsellere komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınacaktır.
- Planlama alanında merkez fonksiyonu tanımlı adalar karma kullanımlara konu olacaktır. Bu işlevler İstanbul'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek ofis, ticaret, turizm, rezidans, konut, sosyo-kültürel ve donatı alanları gibi işlev alanlarını içerir.
- Bu alanlarda uygulama yapılabilmesi için min. parsel büyüklüğü net 3000 (üçbin) m<sup>2</sup> dir (bu plan ile oluşturulacak imar parselleri için). Yeni yapılacak olan ifrazlarda min. ifraz boyutu net 6000 m<sup>2</sup> dir. Bu değerler uygulama ve Kentsel Tasarım Rehberi kapsamında gerekli durumlarda %5 oranına kadar değiştirilebilir.
- Planlama Alt Bölgeleri için 1/1000 uygulama İmar Planları'nda belirlenecek olan yapılaşma (inşaat) alanının max. % 50 si konut olarak kullanılabilir. Geri kalan alan madde 4.1'de tanımlanan konut dışındaki diğer işlevlerden oluşacaktır.
- Bu alanlarda yapılaşma kat sayıları net parsel üzerinden hesaplanır ve üç farklı tercihte kullanılabilir. Aşağıda belirtilen tercihlerdeki oranlar uygulama sürecinde ihtiyaç duyulan ekonomik, mekansal ve çevresel yapılabirlik araştırmaları için öngörülmüş olup, işlevlerin kütle ve hacimsel büyüklükleri ile ilgili detaylı ve ayrıntılı yapılaşma normları Kentsel Tasarım Rehberi ve Projelerine göre Estetik Kurul görüşleri doğrultusunda belirlenecektir.  
**Tercih A:** Toplam inşaat alanının % 31-50 arasını konut olarak kullanacaklar için max. emsal 2.50  
**Tercih B:** Toplam inşaat alanının % 0-30 arasını konut olarak kullanacaklar için max. emsal 3.00  
**Tercih C:** Toplam inşaat alanının tamamında konaklama ve eğlence birimleri, spor aktiviteleri, sergi salonları, sinema, tiyatro gibi kültürel faaliyetlere yönelik ve kamusal hizmet amaçlı yapılan yapılar için max. emsal 3.00  
Tercih C'yi kullanacak kamusal hizmet ve konaklama amaçlı kullanımlar için, zemin altı kullanımlar da inşaat emsali dışında tutulacaktır. Tercih C'yi kullanacak kamusal hizmet ve konaklama dışı diğer kullanımlarda ise, 1. Bodrum kat emsal dışı olup, diğer bodrum katlar emsale dahildir.
- Donatı alanları toplamı ortalama % 40 oranında elde edilecektir. Donatı alanlarının (DOP+KOP) %40'ı aşması ve aşan bu alanın ilgili kuruma bilabedel bağış yapılması halinde, planda öngörülen emsal değerleri brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak verilir.



16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı doğrultusunda toplam 99.581,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 13 adet parsel üzerinde donatı alanlarının (DOP+KOP) %40'ı aşması ve aşan bu alanın ilgili kuruma bilabedel bağış yapılması halinde, planda öngörülen emsal değerleri brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak verilecektir. Emsal alanı (99.581,58 m<sup>2</sup> x % 60=) 59.748,95 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanacak olup Tercih B seçeneği dikkate alındığında oluşacak parseller üzerinde emsale dahil alan (59.748,95 m<sup>2</sup> x 3=) **179.246,85 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmaktadır.

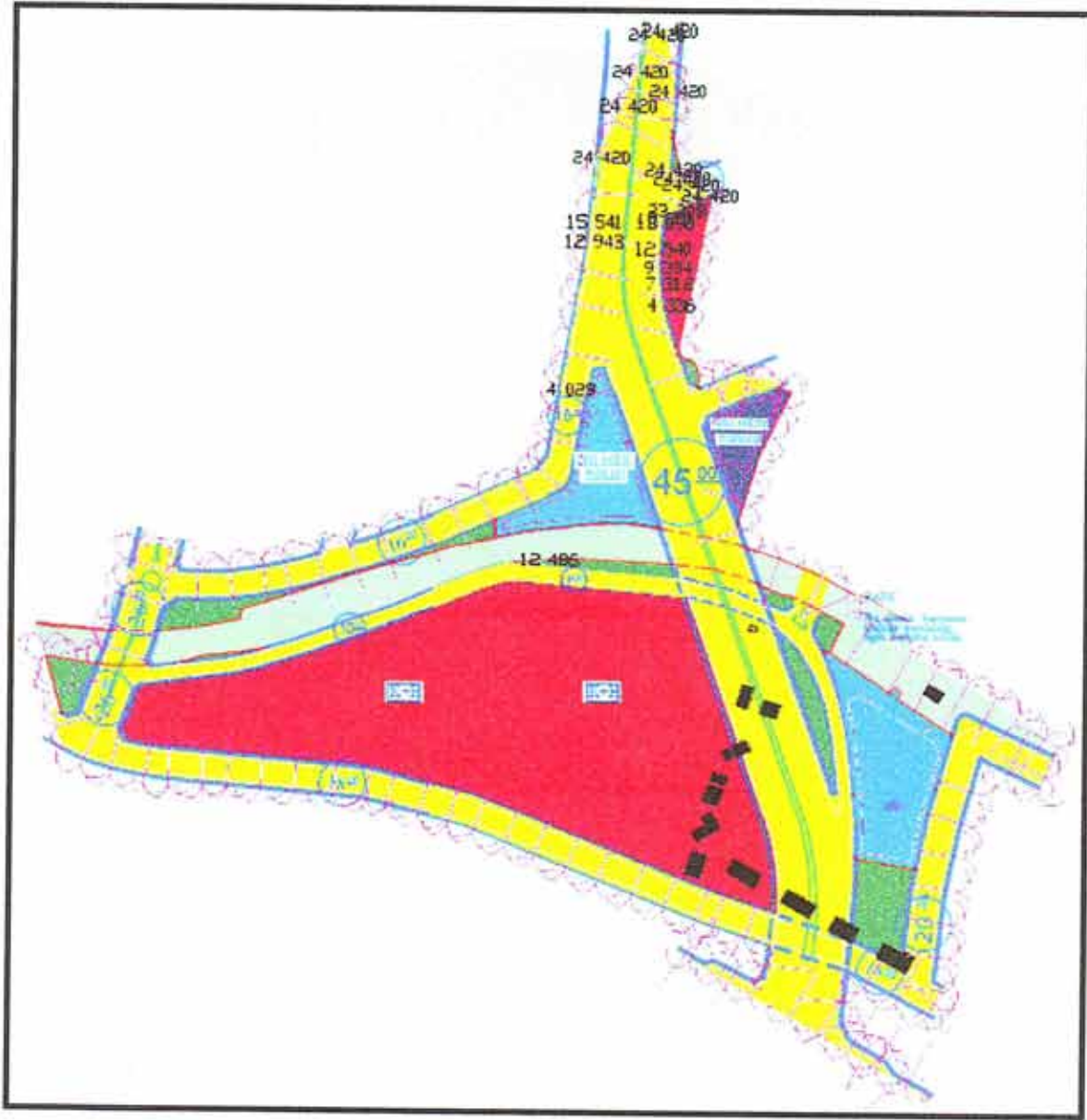
Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde; rapor konusu parseller ile ilgili uygulama imar planı değişikliği çalışmalarının tamamlandığı, plan değişikliğinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylandığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde 07.11.2012 tarihinde askıya çıkarılarak 1 ay süre ile askıda kalacağı öğrenilmiştir.

05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylandığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde 07.11.2012 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkartılan planda değerlendirme konusu parsellerin isabet ettiği fonksiyon alanları bilgilendirme amaçlı olarak aşağıda belirtilmiş olup plana istinaden 18. madde uygulaması yapılması neticesinde parsellerin konumları, şekilleri ve yüzölçümleri değişebilecektir.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	LEJANT
1	674/1	40.451,73	Konut + Hizmet Alanı, Demiryolu, Yeşil Alan ve Yol
2	674/4	2.594	Konut + Hizmet Alanı ve Yol
3	674/5	1.536	Konut + Hizmet Alanı, Yeşil Alan ve Yol
4	674/6	1.470	Yeşil Alan, Yol ve Demir Yolu
5	674/7	1.126	Konut + Hizmet Alanı ve Yol
6	675/1	625	Konut + Hizmet Alanı ve Yol
7	675/2	1.218,40	Demir Yolu, Yeşil Alan ve Yol
8	676/108	28.756,19	Konut + Hizmet Alanı, Yol, Yeşil Alan ve Dini Tesis Alanı
9	720/2	5.119,26	Özel Eğitim Tesis Alanı, Yol ve Özel Sağlık Tesis Alanı
10	720/34	3.123	Özel Sağlık Tesis Alanı, Yol ve Yeşil Alan

11	720/19	5.812	Özel Sağlık Tesis Alanı ve Yol
12	720/4	6.084	Ticaret Alanı ve Yol
13	720/8	1.666	Yol ve Yeşil Alan

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve askıda olan 1/1000 ölçekli Alanı Uygulama İmar Planı**



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde halihazırda askıda olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin askı süreci tamamlandıktan sonra İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden imar uygulaması sonucu yeniden parseller oluşturulacak ve ilgilisi oldukları tapu kütüğüne tescil edilecektir.

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve askıda olan 1/1000 ölçekli Alanı Uygulama İmar Planı'ndaki alan dağılımları tablosu  
(13 adet parselle isabet etmesi beklenen kısımlar)**

FONKSİYON	ALAN (M <sup>2</sup> )	EMSAL	TOPLAM EMSAL ALANI (M <sup>2</sup> )
Konut+Hizmet	45.285,69	2.70	122.271
Özel Sağlık Tesisleri	4.645,69	2.50	11.614
Özel Eğitim Tesisleri	2.250,55	2.00	4.501
Ticaret Alanı (kısmen)	1.403,75	2.50	3.509
<b>TOPLAM</b>	<b>53.585,68</b>	-	<b>141.895</b>

Alan dağılımları imar planı üzerinden digital ortamda hesaplanmıştır. Tabloda yer alan değerler yaklaşık değer olup imar uygulaması sonrasında kesinleşecektir.

**Not 1:** 7.11.2012 tarihinde askıya çıkartılan uygulama imar planına göre planlama sınırı ve alanı da dikkate alındığında yapılaşma hakkına ve bu nedenle pazar değerine sahip olabilecek Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesisleri ve Ticaret Alanı fonksiyonlarına sahip parseller oluşacaktır. İmar planına istinaden 18. madde uygulaması yapılacak olması nedeniyle parselizasyon yeniden oluşturulacak olup uygulamada genel olarak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanmaktadır.

**Not 2:** **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

### **Askıda olan uygulama imar planının plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir. Genel Hükümler**

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

### **Özel Hükümler**

#### **"K+H" Rumuzlu Konut + Hizmet Alanları:**

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

#### **Ticaret Alanı:**

- Bu alanda iş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, katlı otopark, alışveriş merkezi, otel, motel gibi konaklama tesisleri ile rezidans (Konut) yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik yapılar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları vb. yer alabilir.
- E: 2,50 Hmaks: Serbesttir.

#### Özel Sağlık Tesisleri Alanı:

- Bu alanda özel sağlık tesis veya sağlık sektörüne hizmet verecek tesisler yer alacaktır.
- E: 2,50 olup hmaks: Serbesttir. İskan edilen 1 bodrum kat emsal hesabına dahil edilmez.

#### Özel Eğitim Tesisleri Alanı:

- Yüksek öğrenim hariç her türlü eğitim tesisi ile kreş yapılabilir.
- E: 2,00 hmaks: Serbesttir.

#### Dini Tesis Alanı:

Dini tesis alanında belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### Park Alanları:

- Bu alanlar kanunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir.

Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararında "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurula sunulmasına, 674 ada 4 parselde bulunan silo yapılarının 2863 sayılı yasanın 6. maddesindeki özellikleri taşımadığından tecile değer olmadığına ..... karar verildi." İfadesi yer almaktadır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Kartal İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait iken mülkiyetin bedelsiz devir işlemi ile onaylı takbis belgelerinde belirtilen tarih ve yevmiye numaraları ile TOKİ'ye geçtiği belirlenmiştir.

#### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsellerin son üç yıllık imar durumundaki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilk olarak 23.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.
- Plana yapılan itirazlar kapsamında revize edilerek 18.12.2009 tarihinde ikinci kez "revizyon plan" olarak onaylanmıştır.
- 18.12.2009 tarihinde tekrar onaylanan revizyon plana, İstanbul 1. İdare Mahkemesinde açılan dava sonucunda 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı karar gereğince "2577 sayılı Yargılama Usulü Kanununun 27/2. Maddesi uyarınca uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğuracak nitelikte bulunan dava konusu işlemin teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir.
- İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan 18.12.2009 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın şu an geçerliliği bulunmamaktadır.
- 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı için 13.05.2011 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olsa da 1/5000 Ölçekli plana yapılan itirazlara istinaden değişiklikler yapılarak 03.06.2011 tarihinde tekrar askıya çıkarılmış ve onaylanmıştır.
- Kartal Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazlar 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Ancak taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 oluru ile onaylanan plan değişikliği yapılmış ve 07.11.2012 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

#### 4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların ait kadastral plan durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

**5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal, Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu 674 ada 1, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller, 675 ada 1 ve 2 no'lu parseller ve 676 ada 108 no'lu parsel ile Yunus Mahallesi, Sanayi Caddesi üzerinde konumlu 720 ada 2, 4, 8, 19 ve 34 no'lu parsellerdir.

Taşınmazlara, Kartal - Pendik Sahil Yolu üzerinde Pendik istikametine doğru giderken sol tarafta kalan Bülent Ecevit Kültür Merkezi'ni yaklaşık 1 km geçtikten sonra ulaşım sağlanmaktadır.

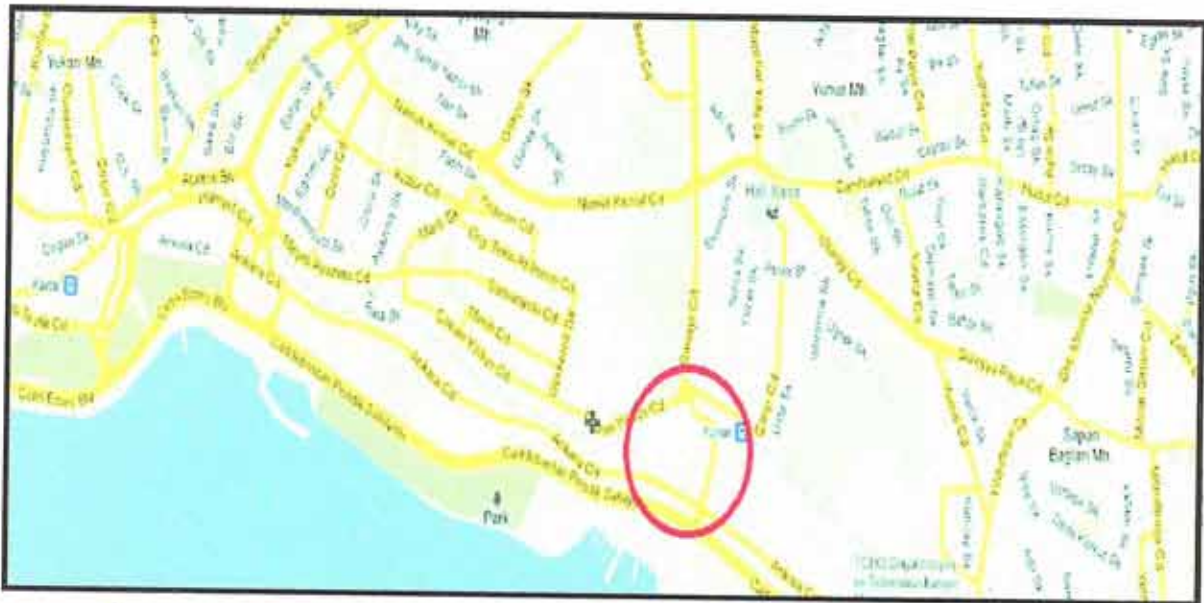
Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, konut alanları, AYEDAŞ Yunus İndirici Merkezi ile sanayi işletmeleri bulunmaktadır. Sahil hattında rekreasyon alanları ve liman bulunmaktadır.

Bölge Kartal ilçesi içerisinde özel konuma sahip olup bölge yapılaşmasını kentsel dönüşüm projeleri kapsamında gerçekleştirecektir.

Taşınmazlar Sahil Yolu'na 75 m, Kartal Hükümet Konağı'na 2,4 km, D100 (E-5) Karayolu'na 2,5 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafededirler.

Merkezi konumları ve ulaşım rahatlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Kartal Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1	674	1	40.451,73
2	674	4	2.594,00
3	674	5	1.536,00
4	674	6	1.470,00
5	674	7	1.126,00
6	675	1	625,00
7	675	2	1.218,40
8	676	108	28.756,19
9	720	2	5.119,26
10	720	4	6.084,00
11	720	8	1.666,00
12	720	19	5.812,00
13	720	34	3.123,00
<b>TOPLAM</b>			<b>99.581,58</b>

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve askıda olan 1/1000 ölçekli Alanı Uygulama İmar Planı'ndaki alan dağılımları tablosu (13 adet parselle isabet etmesi beklenen kısımlar) aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	ALAN (M <sup>2</sup> )	EMSAL	TOPLAM EMSAL ALANI (M <sup>2</sup> )
Konut+Hizmet	45.285,69	2.70	122.271
Özel Sağlık Tesisleri	4.645,69	2.50	11.614
Özel Eğitim Tesisleri	2.250,55	2.00	4.501
Ticaret Alanı (kısmen)	1.403,75	2.50	3.509
<b>TOPLAM</b>	<b>53.585,68</b>	-	<b>141.895</b>

Tabloda yer alan değerler yaklaşık değer olup imar uygulaması sonrasında kesinleşecektir.

- Rapor konusu 13 adet parselden imar uygulaması neticesinde yapılaşma hakkın sahip "Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesisi Alanı ve Ticaret Alanı (**toplam 53.585,68 m<sup>2</sup>**)" oluşacak olup diğer kısımları DOP ve KOP kapsamında kalacaktır.



- Parseller kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- 674 ada, 1 - 4 - 5 - 6 -7 no'lu parseller birbirine bitişik konumda olup üzerlerinde 2 adet kule ve prefabrik yapılar bulunmaktadır. Kısmen eğimli bir topografik yapıdadırlar. Yapılar ekonomik ömürlerini tamaladıklarında değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. 5 ve 6 no'lu parsellerin yola cephesi bulunmamaktadır. 4 ve 7 no'lu parseller Ankara Caddesi'ne, 1 no'lu parsel ise Sanayi Caddesi ve Ankara Caddesi'ne cephelidir. Açık alanlar ham toprak ve kısmen beton kaplıdır. Ada sınırı kara yolu ve demiryolu ile çevrilidir. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- 676 ada, 108 no'lu parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup üzerinde çok sayıda yetişkin ağaç bulunmakta, kısmen de yapı kalıntıları bulunmaktadır. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı kararına göre "02.03.2005 gün 244 sayılı kararı ile tescilli 2 adet kargir yapının yanı sıra parseldeki 9 adet ahşap yapının da korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, parseldeki ağaçlara ilişkin ağaç revizyonunun Kartal Belediyesi'nce hazırlanarak kurula iletilmesine" karar verilmiştir. Genel olarak düz, kısmen az eğimli bir topografik yapıdadır. Parsel Sanayi Caddesi ve Ankara Caddesi'ne cephelidir. Açık alanlar ham toprak kaplıdır. Parsel sınırı kara yolu ve kısmen demiryolu ile çevrili olup ayrıca sınırları demir direkli fens teli ve betonarme duvar üzeri fens teli ile çevrilidir. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- 720 ada, 2 - 4 - 8 - 19 - 34 no'lu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup hafriyat kalıntıları mevcuttur. Parseller birbirine bitişik konumdadır. 4 ve 8 no'lu parseller Sanayi Caddesi'ne cephelidir. Genel olarak düz, kısmen az eğimli bir topografik yapıdadır. 2 ve 34 no'lu parsellerin içerisinde fiili durumda İstasyon Caddesi, 19 no'lu parselin içerisinde ise fiili durumda İstasyon Caddesi ve Sanayi Caddesi geçmektedir. 2, 19 ve 34 no'lu parsellere yol olarak el atılmıştır. Açık alanlar ham toprak kaplıdır. Parsellerin yol cephesi betonarme duvar ile çevrilidir. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- 675 ada, 1 ve 2 no'lu parseller köşeden bitişik konumdadırlar. Üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Parsellere yol olarak el atılmış olup, diğer kısımlar ham toprak kaplıdır. Sınırları belirli değildir. Sanayi Caddesi'ne cephelidirler. Eğimli bir topografik yapıdadırlar. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro müdürlüğüne başvuru yapılması önerilmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu **13 adet parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın** 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan imar durumunun askı süresinin tamamlanması, yürürlüğe girmesi ve imar uygulamasının yapılarak tescil edilmesi durumunda konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçenekleri aşağıda belirtilmiştir.

- Konut + Hizmet Alanı: Bünyesinde ticari üniteleri barındıran elit bir rezidans projesi inşa edilmesi.
- Özel Sağlık Tesisleri Alanı: Üzerinde sağlık tesisi projesi inşa edilmesi.
- Özel Eğitim Tesisleri Alanı: Üzerinde eğitim tesisi projesi inşa edilmesi.
- Ticaret Alanı: Üzerinde ticari kullanımlı proje inşa edilmesi.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artışın olmayacağı şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



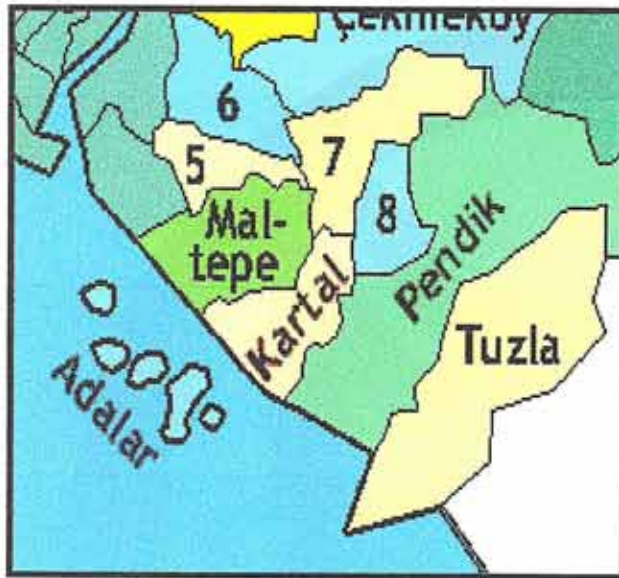
İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent

kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; 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 ilçeleridir.

## Kartal İlçesi



İstanbul'un Anadolu yakasında, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer almaktadır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ilçeleri ve Samandıra ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. İstanbul'un en yüksek tepesi olan 537 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı ilçe sınırında bulunmaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 60,50 km<sup>2</sup>'dir.

Bunun yaklaşık 40 km<sup>2</sup>'sini Aydos Orman Alanı dâhil ilçe merkezi, yaklaşık 20,50 km<sup>2</sup>'sini ise Paşaköy Mücavir Alanı oluşturmaktadır. Nüfusu, 2011 yılı nüfus sayımına göre 440.887 kişi'dir. Nüfus yoğunluğu, ticaret ve sanayi alanlarında İstanbul'un en gözde ilçelerindedir. Nüfus artışı, ilçe ekonomisinin tarım, hayvancılık ve balıkçılıktan sanayileşmeye geçmesi üzerine yaşanmıştır. Bu fabrika ve atölyelerde yaklaşık 40 bin işçi çalışmaktadır. İlçede ulaşım deniz, kara ve demiryolu ile yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde üç ana arter bulunmaktadır. Bunlar;

- D100 (E-5) Karayolu,
- Büyükbakkalköy, Samandıra ve Sultanbeyli'den geçen TEM Otoyolu,
- Bostancı Sahili'nden, Maltepe İlçesi'ni geçerek Kartal'a, oradan da Pendik yoluyla Tuzla İlçesi'ne kadar uzanan Bağdat Caddesi'dir.

Ayrıca ilçeden Karadeniz'e kıyısı bulunan Şile ilçesine de Yakacık, Samandıra, Paşaköy, Ömerli güzergâhından ulaşma imkânı bulunmaktadır. Pendik - Kurtköy'de

hizmete giren Sabiha Gökçen Havaalanı ilçe merkezine yaklaşık 20 dakika uzaklıktadır. Kartal'dan, Yalova'ya deniz otobüsü ve yolcu vapuru ile deniz ulaşımı sağlanmaktadır. 1960'lı yıllarda İstanbul'un gelişimine paralel olarak kentsel rantın ve maliyetlerin yükselmesi, büyük sanayinin kent çevresine yayılma eğilimini pekiştirmiştir. Bu eğilim, 1947'de sanayi alanı olarak belirlenen Kartal - Maltepe bölgesinin gelişimi için önemli bir dönüm noktası olmuştur. Ulaşım olanaklarının elverişli ve arazi fiyatlarının ucuz olması nedeniyle D100 (E-5) Karayolu'nun iki yanı kısa bir süre içinde fabrikalarla dolmuş, bu fabrikaların yakınındaki alanlar da zamanla gecekondü mahalleleri halinde gelişim göstermiştir.

Bu hızlı gelişim süreci içerisinde ilçede ciddi bir planlama ve politikalar oluşturulmadığından zaman içerisinde gecekondü, konut, ulaşım, altyapı, sağlık ve çevre kirliliği gibi bir çok sorunla karşı karşıya kalınmıştır.

Günümüzde ise bölge, gayrimenkul sektöründeki canlanmanın yanı sıra, sanayi alanlarının desantrilizasyonu (geleneksel kent dokusuna zarar veren sanayi, imalât ve depolama gibi fonksiyonlarından arındırılması) ile cazibe merkezi olma yolunda hızlı bir değişim sürecine girmiştir.

Son yıllarda ilçede ticari alanlara ayrılan yerler artırılmış ve bunun sonucunda modern mağazalar ve alışveriş merkezleri (M1Tepe, Praktiker Yapı Market, Real Hipermarket vb. gibi) açılmıştır.

Bölgedeki bu gelişim sürecini daha da hızlandıracak olan ve Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamaya başlattığı "Kentsel Dönüşüm Projesinin çalışmaları da tamamlanma aşamasındadır. Kartal ve Pendik ilçelerinde yaklaşık toplam 555 hektarlık alanı kapsayan proje ile; sanayi alanının kent dışına taşınarak, hizmet sektörü ve konut alanlarının yoğunlaştığı yeni bir yerleşim merkezi oluşturulması, atıl vaziyette duran çimento fabrikası arazisi ve taş ocağı ile sanayi alanlarının planlamayı tamamlayacak şekilde en verimli kullanımla değerlendirilmesi, sahil bandı ile D100 Karayolu'nun entegrasyonunun sağlanması, D100 (E-5) ve TEM Otoyolu ile Kurtköy Havalimanı bağlantıları güçlendirilmesi, ilçe merkezinden geçen demiryolunun her iki yakasında gerekli yaşam alanlarının yaratılması, inşa edilecek yeni liman ve marinalar ile Ataköy Marina benzeri turizm konseptinin oluşturulması, alışveriş merkezleri, oteller ve plazalar ile Kozyatağı ve Maslak gibi bir "Merkezi İş Alanı (MİA)" inşa edilmesi, lüks yerleşim birimlerinin yaratılması ve kültür merkezleri ile sosyal donatı alanlarının oluşturulması, Kadıköy - Kartal hafif metrosu ve Marmaray'la tarihi kent merkezi bağlantısı sağlanması, Anadolu yakasının adliyelerinin Kartal Oto Pazarı yakınında yeni inşa edilecek bir alana toplanması düşünülmektedir.

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Demiryoluna cepheli olmaları veya yakın konumda yer almaları,
- Bölgenin gelişme potansiyelinin olması,
- Denize yakın konumda yer almaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etkenler:

- Parsellerin konumlandığı bölgede henüz 18. madde uygulamasının yapılmamış olması,
- İmar uygulaması neticesinde parsellerin konumlarının, yüzölçümlerinin ve şekillerinin değişebilecek olması,
- 676 ada, 108 no'lu parselin tapu kayıtlarında kültür varlığı şerhi ve kamulaştırma şerhinin olması.

### 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Topselvi Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, D 100 Karayolu'na cepheli, 74.596 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 100.000.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.340,-USD / ~ 2.380,-TL)  
İlgilisi / Emlak Sepeti: 0 532 206 55 35
2. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, 27.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 46.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.675,-USD / ~ 2.975,-TL)  
İlgilisi / Emlak Sepeti: 0 532 206 55 35
3. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, 60.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 121.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 2.000,-USD / ~ 3.555,-TL)  
İlgilisi / Emlak Sepeti: 0 532 206 55 35
4. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde olmayan 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip olan parselin satış değeri 25.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 2.500,-USD / ~ 4.440,-TL)  
İlgilisi: İpekyolu Emlak: 0 538 500 50 79

5. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 4.225 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 7.500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.775,-TL)  
İlgilisi : 0 538 683 18 13
6. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde olmayan 3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip olan parselin satış değeri 7.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.335,-TL)  
İlgilisi: Century 21 : 0 532 427 69 67
7. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 3.137 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 6.280.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.000,-USD / ~ 3.555,-TL)  
İlgilisi / Maximum Modern Yapılar Emlak: 0 552 341 45 45
8. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 4.673 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 8.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.710,-USD / ~ 3.040,-TL)  
İlgilisi / Turyap Pendik: 0 507 246 58 58

Not: Tüm emsaller pazarlığa açıktır.

Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7766 TL'dir.

#### **Bölgedeki satılık konut projeleri**

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
DemirliPark Evleri	2 + 1	122	400.000	3.280
	2 + 1	76	240.000 250.000	3.160-3.290
Çavuşoğlu Ütopya	1 + 1	74	185.000	2.500
	2 + 1	111	280.000	2.525
	3 + 1	150	350.000	2.335
Çukurova Tower Kartal	3 + 1	-	-	3.000
Adanus Park	3 + 1	-	-	3.200
Uprise Rezidans	3 + 1	-	-	3.800
Royal Towers	3 + 1	-	-	5.000
9 Palmiye Sitesi	3 + 1	-	-	6.000



### Bölgedeki ticari ünite (ofis / dükkan) satışları

1. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 20 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 105.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 5.250,-TL) İlgilisi / Evcil Emlak: 0 533 570 32 38
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 550.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 5.500,-TL) İlgilisi / Şirvan Emlak: 0 532 576 68 10
3. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 130 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.845,-TL) İlgilisi / Dragos Sahil Emlak: 0 532 616 77 72
4. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 6 katlı toplam brüt 600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın satış değeri 3.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 5.000,-TL) İlgilisi / Yüksel Su Emlak: 0 537 683 76 70
5. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 75 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.665,-TL) İlgilisi / Mavim Gayrimenkul: 0 532 430 76 02

Not: Tüm emsaller pazarlığa açıktır.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

Müşterinin talebi doğrultusunda rapor içerisinde yer alan "Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Alanı ve Ticaret Alanı'na (kısmen)" da değer takdir edilmiştir. Bu kısımlar için takdir edilen toplam pazar değeri aynı zamanda 13 adet parselin (kadastral parsel) toplam pazar değerini de ifade etmektedir. İmar uygulaması neticesinde farklı bir durumun oluşması halinde imar fonksiyonlarına (Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Alanı ve Ticaret Alanı (kısmen)) takdir edilen değerler geçersiz olacaktır.

## **8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### **EMSAL ANALİZİ**

Rapora konu parselleri kapsayan 05.11.2012 gün ve 16997 sayılı Makam Olur'u ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onanan 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda 07.11.2012 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkmıştır. Değerlemede askıda olan plan dikkate alınmıştır.

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsaller m<sup>2</sup> birim değerleri 1.775 - 4.705,-TL aralığında değişmektedir. Emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 3.025,-TL mertebesindedir. Bu rakam üzerinden pazarlık payı olacağı ve emsaller arasında bazı parsellerin brüt oldukları düşünüldüğünde ortalama referans değerinin yaklaşık 3.250,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu taşınmazların konumlarına, büyüklüklerine ve imar durumları ile yapılaşma haklarına göre **brüt parsellerin** (13 adet parsel) m<sup>2</sup> birim değerleri referans değere göre 1.800 - 2.250,-TL aralığında olacak şekilde takdir edilmiş olup, askıdaki plana göre oluşacak konut + hizmet alanı, özel sağlık alanı, özel eğitim tesisi alanı ve ticaret alanlarının ise m<sup>2</sup> birim değerleri referans değere göre 3.250 - 4.250,-TL aralığında olarak takdir edilmiştir. Askıda olan plana göre Yol, Dini Tesis Alanı ve Yeşil Alan DOP parselleridir. Bu nedenle de imar uygulaması sonucunda oluşacak bu alanlar bedelsiz olarak terk edileceklerdir.

## ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları (mevcut plan ve askıda olan plan) da dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	674	1	40.451,73	2.250	91.016.000
2	674	4	2.594,00	1.900	4.928.000
3	674	5	1.536,00	1.900	2.918.000
4	674	6	1.470,00	1.900	2.793.000
5	674	7	1.126,00	2.150	2.420.000
6	675	1	625,00	1.900	1.187.000
7	675	2	1.218,40	1.900	2.314.000
8	676	108	28.756,19	2.125	61.106.000
9	720	2	5.119,26	2.150	11.006.000
10	720	4	6.084,00	2.150	13.080.000
11	720	8	1.666,00	1.850	3.082.000
12	720	19	5.812,00	2.150	12.495.000
13	720	34	3.123,00	1.825	5.700.000
<b>TOPLAM</b>					<b>214.045.000</b>

Bilgi içindir;

İMAR PLANINDA YER ALAN FONKSİYONLAR	FONKSİYON ALANLARININ YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Konut+Hizmet	45.285,69	4.050	183.407.000
Özel Sağlık	4.645,69	3.800	17.653.000
Özel Eğitim	2.250,55	3.275	7.370.000
Ticaret Alanı	1.403,75	4.000	5.615.000
<b>TOPLAM</b>			<b>214.045.000</b>

Not: 4.691,66 m<sup>2</sup> yeşil alan ve 6.225,02 m<sup>2</sup> dini tesis alanı DOP ile alınacak olması nedeni ile bu alanlar için değer takdir edilmemiştir.

16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı doğrultusunda toplam 99.581,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 13 adet parsel üzerinde donatı alanlarının (DOP+KOP) %40'ı aşması ve aşan bu alanın ilgili kuruma bilabedel bağış yapılması halinde, planda öngörülen emsal değerleri brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak verilecektir. Emsal alanı (99.581,58 m<sup>2</sup> x % 60=) 59.748,95 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanacak olup Tercih B seçeneği dikkate alındığında oluşacak parseller üzerinde emsale dahil alan (59.748,95 m<sup>2</sup> x 3=) 179.246,85 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve 07.11.2012 tarihinde askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na istinaden ise yaklaşık olarak Konut+Hizmet Alanı (Emsal alanı: 122.271 m<sup>2</sup>), Özel Sağlık Tesisleri Alan (Emsal alanı: 11.614 m<sup>2</sup>), Özel Eğitim Tesisleri Alanı (Emsal alanı: 4.501 m<sup>2</sup>), Ticaret Alanı (Emsal alanı: 3.509 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam emsal hesabına giren alan 141.895 m<sup>2</sup>'dir. Ancak plan notlarında "eğimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta iskan edilen kısmın oturma alanı parsel alanının % 40'ını geçemez" ifadesi yer alması nedeniyle ilave iskan edilebilir alan oluşmaktadır.

Belirtilen bu hususlara ek olarak 16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı'nın planlama alanının büyük olması nedeniyle 18. madde uygulamasının gerçekleşmesi neticesinde parsellerin bütünselliğinin azalacak olması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan plan değişikliğinde ise parsel bütünlüğünün korunması hususu dikkate alınarak her iki plan çalışması neticesinde de taşınmazların değerinin aynı olacağı kanaatine varılmıştır.

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazların gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri
- II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

### Varsayımlar ve Kabuller

- İmar uygulaması sonrası oluşabilecek parsellerin imar fonksiyonları ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

α FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	EMSAL
Konut + Hizmet Alanı	45.285,69	E:2.70
Özel Sağlık Tesisleri	4.645,69	E:2.50
Ticaret Alanı	1.403,75	E:2.50
Özel Eğitim Tesisleri	2.250,55	E:2.00

- İmar uygulaması sonrası oluşabilecek parsellerin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR FONKSİYONU	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
Konut + Hizmet Alanı	45.285,69	E:2.70	122.271	158.955	140.610
Özel Sağlık Tesisleri	4.645,69	E:2.50	11.614	16.260	13.935
Ticaret Alanı	1.403,75	E:2.50	3.509	4.915	4.210
Özel Eğitim Tesisleri	2.250,55	E:2.00	4.501	6.300	5.400
<b>TOPLAM</b>			<b>141.895</b>	<b>186.430</b>	<b>164.155</b>

Plan notlarına göre eğimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta iskan edilen kısmın oturma alanı parsel alanının % 40'ını geçemez. Bu bilgiler doğrultusunda bodrum katta ticari üniteler inşa edilebilecek, bodrum katın oturma alanı 18.115 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır. Bodrum katta iskan edilen kısım 12.940 (= 18.115 m<sup>2</sup> / 1,40) m<sup>2</sup>, satılabilir alan ise (12.940 m<sup>2</sup> x 1,20=) 15.530 m<sup>2</sup>'dir. Bu bilgiler doğrultusunda güncellenmiş satışa yönelik alanlar ve toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR LEJANTI	FONKSİYON	EMSAL ALAN (m <sup>2</sup> )	İLAVE İSKAN EDİLEBİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
Konut + Hizmet Alanı	Residans Alanı	122.271	-	158.955	140.610
	Ticari Alan	-	12.940	18.115	15.530
Özel Sağlık Tesisleri	Özel Sağlık Tesisi	11.614	-	16.260	13.935
Ticaret Alanı	Ticari Alan	3.509	-	4.915	4.210
Özel Eğitim Tesisleri	Özel Eğitim Tesisi	4.501	-	6.300	5.400
<b>TOPLAM</b>		<b>154.835</b>		<b>204.545</b>	<b>179.685</b>

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır.

Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir. Ortak alanlar (1. bodrum kat hariç) % 30 oranı içerisinde değerlendirilmiştir.

Benzer konut projelerinde yapılan incelemelerde; konut alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir.

Ticari alanlarında ise benzer projelere bakıldığından ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 40'ına denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam emsal alanın % 20 fazlası şeklindedir. Özel eğitim tesisi ve özel sağlık tesisi imarlı olan Özel Eğitim Tesisi ve Özel Sağlık Tesisleri parselleri içinde toplam inşaat alanı ve toplam satılabilir alan benzer şekilde hesaplanmıştır.

## **I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut + hizmet alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde residans projesi, özel sağlık tesis alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde özel sağlık tesisi, ticaret alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde ticari kullanımlı proje ve özel eğitim alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde ise özel eğitim tesisi kullanımına yönelik proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR LEJANTI	FOKSIYON	EMSAL ALAN (m <sup>2</sup> )	İLAVE İSKAN EDİLEBİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
Konut + Hizmet Alanı	Residans Alanı	122.271	-	158.955	140.610
	Ticari Alan	-	12.940	18.115	15.530
	<b>ARA TOPLAM</b>	<b>135.211</b>		<b>177.070</b>	<b>156.140</b>
Özel Sağlık Tesisleri	Özel Sağlık Tesisi	11.614	-	16.260	13.935
Ticaret Alanı	Ticari Alan	3.509	-	4.915	4.210
Özel Eğitim Tesisleri	Özel Eğitim Tesisi	4.501	-	6.300	5.400
<b>TOPLAM</b>		<b>154.835</b>		<b>204.545</b>	<b>179.685</b>

- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfları ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı m<sup>2</sup> birim bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYETİ (TL)
Rezidans	V-A	1.015
Özel Sağlık Tesisi	IV-B	695
Ticari Proje	IV-B	695
Özel Eğitim Tesisi	IV-B	695



- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2013 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

- Proje inşaatına 2012'de başlanıp 2014'de tamamlanması planlanmaktadır.
- İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2012	2013	2014
İnşaat gerçekleşme oranı	% 5	% 60	% 35

• **İskonto Oranı :**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri **193.126.984,-TL (~ 193.125.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

**Varsayımlar ve kabuller :**

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine ve ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak residans dairelerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 4.000,-TL, residans bloğundaki ticari ünitelerin m<sup>2</sup> satış değerinin 6.500,-TL, diğer ticaret alanlarının ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 5.500,-TL özel eğitim tesisi ve özel sağlık tesisi alanlarının m<sup>2</sup> satış değerinin 5.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013 ve 2014 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	SATILABİLİR ALAN (M <sup>2</sup> )
Residans Alanı	140.610
Ticaret Alanı	15.530
Özel Sağlık	13.935
Ticaret Alanı	4.210
Eğitim Alanı	5.400

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014	2015
<b>Residans Alanı</b>	-	% 50	% 30	% 20
<b>Ticaret Alanı</b>	-	% 50	% 50	-
<b>Özel Sağlık</b>	-	-	% 100	-
<b>Ticaret Alanı</b>	-	% 50	% 50	-
<b>Eğitim Alanı</b>	-	-	% 100	-

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analizler sonucunda belirtilen fonksiyonların finansal değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR LEJANTI	FONKSİYON	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
Konut + Hizmet Alanı	Residans Alanı	554.675.000
	Ticaret Alanı	100.105.000
Özel Sağlık Tesisleri	Özel Sağlık Tesisi	68.110.000
Ticaret Alanı	Ticaret Alanı	22.965.000
Özel Eğitim Alanı	Özel Eğitim Tesis	26.395.000
<b>TOPLAM</b>		<b>772.250.000</b>

### İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	772.250.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 193.125.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>579.125.000</b>

### **II- Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde hasılat paylaşım oranlarının % 35 ile % 40 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 40 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 40 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$772.250.000,-\text{TL} \times \% 40 = 308.900.000,-\text{TL}$  olarak hesaplanmıştır.

### III- Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	579.125.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	308.900.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri **308.900.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak kısımların toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
214.045.000	308.900.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu 13 adet parselin askıda olan imar planına istinaden yapılacak imar uygulaması sonrası oluşacak Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesisleri Alanı ve Ticaret Alanı imarlı kısımlarının nihai toplam pazar değeri için **214.045.000,-TL** takdir edilmiştir. Bu değer aynı zamanda 13 adet parselin toplam pazar değerini de ifade etmektedir.

#### **8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **13 adet parselin** (ayrıca askıda olan imar planındaki Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesisi Alanı ve Ticaret Alanı (kısmen) fonksiyonları) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, askıda olan imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**214.045.000,-TL** (İkiyüzdörtmilyonkırkbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(214.045.000,-TL ÷ 1,7905 TL/USD (\*) ≅ **120.480.000,-USD**)

(214.045.000,-TL ÷ 2,3069 TL/EURO (\*) ≅ **94.028.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7766 TL ve 1,-EURO = 2,2764 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 252.573.100,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ancak 676 ada 108 parselin tapu devrinin yapılması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 31 Ekim 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- İNA tabloları
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları (uygulama öncesi parsellere ait)
- İmar durumu yazısı
- İmar planı askıya çıkma tutanağı
- Kurul kararları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1786