

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YER ALAN
4 ADET ARSA**
(ESENTEPE MAHALLESİ 12710 ADA 1 PARSEL, 12711 ADA 1
PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	17.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.11.2021
RAPOR TARİHİ	23.11.2021
RAPOR NO	EML-2111119
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ 12710 ADA 1 ARSEL, 12711 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	KARTAL İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ 2710 ADA 1 ARSEL, 12711 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı-Ozan ALDOĞAN (Lisans No:409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Suretleri (kopya)
- Ek 6** - INA Tablosu
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Sözleşmeler

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 parselde kain taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanlarının değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2111119 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2001035	EML-2008101	EML-2106073
Rapor Tarihi	20.01.2020	31.12.2020	18.06.2021
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 676 ADA 108 PARSEL, 720 ADA 2, 8 VE 34 PARSELLER, 2226 ADA 33 PARSEL, 2227 ADA 5, 48, 50 VE 52 PARSELLER, ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 33, 34, 37 VE 38 PARSELLER, 5705 ADA 35, 39 VE 324 PARSELLER, YAKACIK MAHALLESİ 2657 ADA 12 PARSEL, 12627 ADA 36 PARSEL	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 676 ADA 108 PARSEL, 720 ADA 2, 8 VE 34 PARSELLER, 2226 ADA 33 PARSEL, 2227 ADA 5, 48, 50 VE 52 PARSELLER, ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 33, 34, 37 VE 38 PARSELLER, 5705 ADA 35, 39 VE 324 PARSELLER, YAKACIK MAHALLESİ 2657 ADA 12 PARSEL, 12627 ADA 36 PARSEL	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YER ALAN 6 ADET ARSA (ESENTEPE MAHALLESİ 12710 ADA 1 VE 2 PARSEL, 12711 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 VE 2 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL)
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	121.642.399 TL	190.203.932 TL	641.980.000 TL

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE 4 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.11.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ 12710 ADA 1 PARSEL, 12711 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU	BAKINIZ: İMAR DURUM
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA VE KISMEN BAZI PARSELLER ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANMIŞ BİNALAR MEVCUTTUR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
4 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	638.630.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

MÜLKİYET LİSTESİ													
ADA NO	PARSEL NO	MAHALLESİ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSESİ		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
12710	1	ESENTEPE		ARSA	5.902,52	1	/ 1	14.10.2021	36023	9	861	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	5.902,52
12711	1	ESENTEPE		ARSA	63.845,89	1	/ 1	14.10.2021	36023	9	864	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	63.845,89
12713	1	ESENTEPE		ARSA	3.769,85	1	/ 1	14.10.2021	36023	9	867	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3.769,85
12714	1	ESENTEPE		ARSA	28.661,96	1	/ 1	14.10.2021	36023	9	871	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	28.661,96

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 15.11.2021 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

12710 Ada 1 No'lu Parsel, 12711 Ada 1 Parsel, 12713 Ada 1 Parsel, 12714 Ada 1 Parsel Üzerinde:

- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (26.03.2013 tarih ve 5947 yevmiyeli)
- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)
- * 6306 Sayılı Kanun Gereğince riskli yapıdır. (19.10.2020 tarih 29732 yevmiye)
- * Diğer (Konusu: 3915866 başvuru numarası ile alınan 02/03/2019 tarih 86484pv5 belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünce yazı mevcuttur) Tarih: 05/07/2021 Sayı: 1260531 (06.07.2021 tarih 22447 yevmiyeli)
- * Diğer (Konusu: 1625060 başvuru numarası ile alınan 17/12/2019 tarih KTBJL8BL belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünce yazı mevcuttur) Tarih: 05/07/2021 Sayı: 1261378 (13.07.2021 tarih 23803 yevmiyeli)

12711 Ada 1 Parsel üzerinde:

- * Diğer (Konusu: Devre konu taşınmazlardan okul ve cami olarak kullanılan alanlar ile kamu hizmetlerine ayrılan yerleri bulunan taşınmazlardaki bu kısımlar tekrar Hazine adına tescil edilecektir.) Tarih: 02/08/2016 Sayı: 96387 (26.08.2016 tarih ve 21249 yevmiyeli)
- * Şerh: Krokisinde sarı ve kırmızı ile işaretli toplam 322.40m² lik kısımların 99 yıllığı 1 TL bedel ile ve 99 yıl süre ile TEK Genel Müdürlüğü lehine Kira Mukavelesi y.725 31.03.1983 (1094 ada 129 parsel ile 2796 ada 9 parsel ile müşterektir9

12711 Ada 1 Parsel ve 12714 Ada 1 Parsel üzerinde:

- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Bakanlığımızca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilecektir.) Tarih: - Sayı: 43776 (15.10.2018 tarih ve 23265 yevmiye)

12713 Ada 1 Parsel üzerinde:

- * Diğer (Konusu: 1059186 başvuru numarası ile alınan 17/01/2019 tarih 2VNLYZY7 belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünce yazı mevcuttur) Tarih: 05/07/2021 Sayı: 1262138 (06.07.2021 tarih 22455 yevmiyeli)

12714 Ada 1 Parsel üzerinde:

* Diğer (Konusu: 1749664 Başvuru numarası ile alınan 20/09/2018 başvuru tarihli ve 945I2JOK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesinin iptaline yönelik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı mevcuttur.) Tarih: 03/12/2020 Sayı: 114044 İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (04.12.2020 tarih ve 35375 yevmiye)

* Diğer (Konusu: 1749858 Başvuru numarası ile alınan 20/09/2018 başvuru tarihli ve 227I44VP belge numaralı Yapı Kayıt Belgesinin iptaline yönelik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı mevcuttur.) Tarih: 03/12/2020 Sayı: 113896 İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (04.12.2020 tarih ve 35388 yevmiye)

* Diğer (Konusu: 4569229 Başvuru numarası ile alınan 28/06/2018 başvuru tarihli ve RSKR22YN belge numaralı Yapı Kayıt Belgesinin iptaline yönelik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı mevcuttur.) Tarih: 03/12/2020 Sayı: 113941 İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (04.12.2020 tarih ve 35392 yevmiye)

12711 Ada 1 Parsel, 12714 Ada 1 Parsel üzerinde:

Şerh:

* Krokisinde Sarı Ve Kırmızı İle İşaretli Toplam 322.40 M2 Lik Kısımların 99 Yıllığı 1 Tl Bedelle Ve 99 Yıl Süre İle Tek Genel Müdürlüğü Lehine Kira Mukavelesi Y.725 31/03/1983 (1094 Ada 129 Parsel İle 2796 Ada 9 Parsel İle Müşterektir.) (31.03.1983 tarih ve 725 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

22.03.2021 tarih ve 9815 yevmiye ile İmar düzenlemesi sonucu parseller 12710 ada 1 parsel, 12711 ada 1 parsel, 12713 ada 1 parsel, 12714 ada 1 parsel olarak işlenmiştir. 15.10.2021 tarihinde satış işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetine geçmiştirlerdir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi, 12710 Ada 1 Parsel, 12711 Ada 1 Parsel, 12713 Ada 1 Parsel, 12714 Ada 1 Parsel; İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli 15.10.2020 tt'li Uygulama İmar Planı ve 22.10.2020 onanlı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 22.12.2020 tarihli; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 (ç) bendi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca UİP-34987287 plan işlem numaraları ile onaylandığı bildirilmiştir. Uygulama İmar Planı Değişikliğinde plan notlarında Özel Eğitim Tesisi Alanlarına ilişkin değişiklik yapıldığı, Emsal 1.00'den 1.50'ye çıkarıldığı görülmüştür.

Onaylanan imar planına göre değerlemeye konu olan parsellerin imar yapılaşma bilgileri aşağıdaki gibidir.

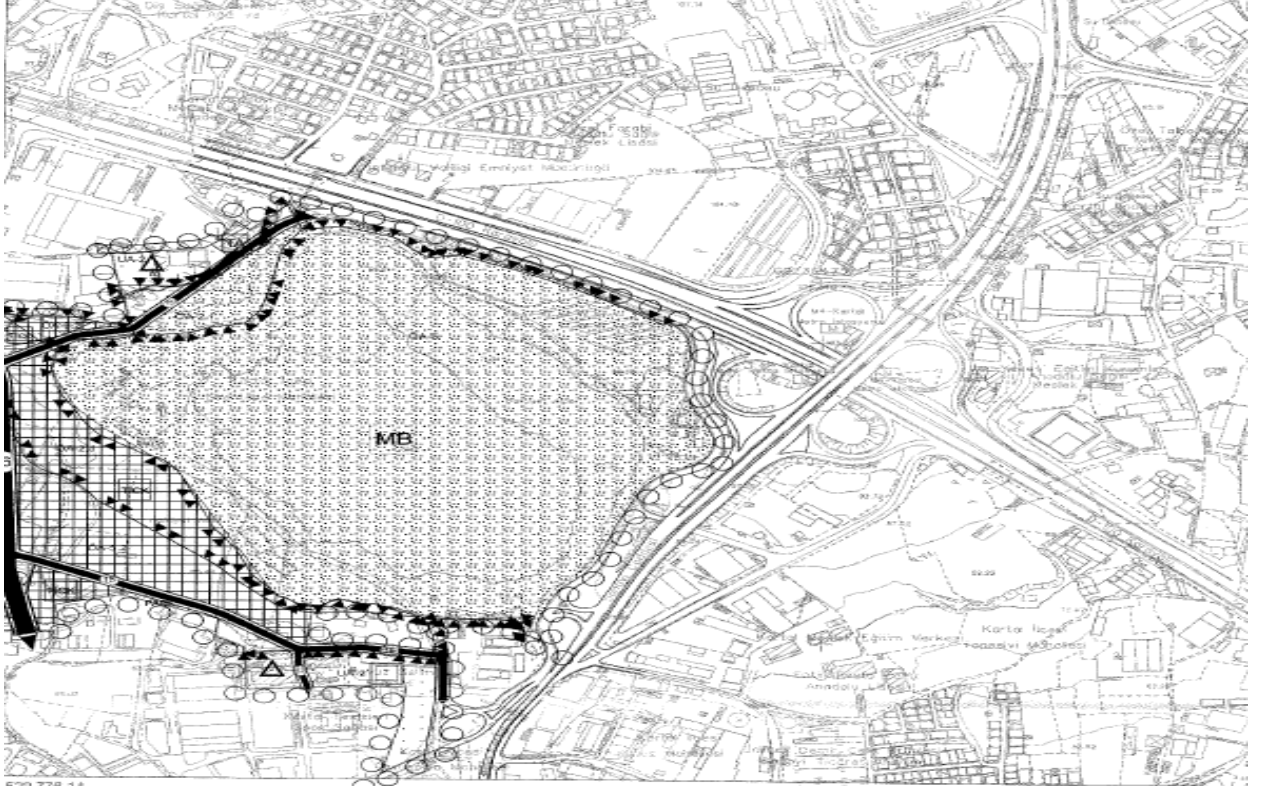
ADA	PARSEL	LEJAND	YAPILAŞMA
12710	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	YENÇOK: Z+7 KAT, EMSAL:1,80
12711	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	YENÇOK: Z+7 KAT, EMSAL:1,80
12713	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	YENÇOK: Z+7 KAT, EMSAL:1,80
12714	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	YENÇOK: Z+7 KAT, EMSAL:1,80

İstanbul 11.İdare Mahkemesinin 2021/105 Esas sayılı 2021/0075 karar sayılı davası, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mah., Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. 11.02.2021 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 25.03.2021 tarihinde müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 12.04.2021 tarihinde müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, davanın TOKİ'ye ihbarına, YD isteminin reddine karar verilmiştir. Mahkeme, 21.05.2021 tarihinde müdahale talebinin kabulüne karar vermiştir. TOKİ de müdahale talebinde bulunmuş, Mahkeme, 08.07.2021 tarihinde TOKİ'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine karar vermiştir. Yüklenici Yıldızlar İnş. A.Ş. de müdahale talebinde bulunmuş, Mahkeme, 12.10.2021 tarihinde Yıldızlar İnş. A.Ş.'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, TOKİ'nin müdahale talebinin kabulüne karar vermiştir.

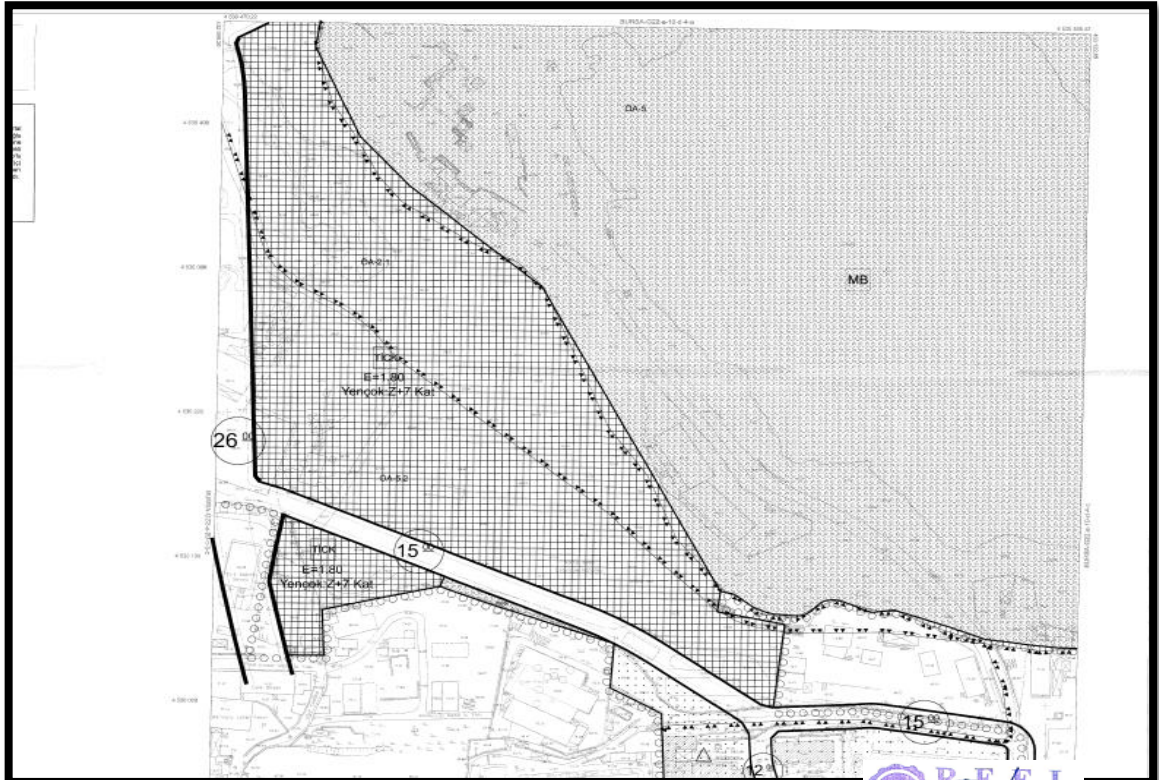
İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 02.07.2021 tarihli, 2021/426 Esas sayılı 2021/0158 karar sayılı davası, 15.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Esentepe-Çavuşoğlu Mah., Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. 18.03.2021 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Mahkeme, 06.05.2021 tarihinde, davanın TOKİ'ye ihbarına, YD isteminin reddine karar vermiştir. 06.07.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Mahkeme, 07.07.2021 tarihinde müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine karar verilmiştir. TOKİ ve Yıldızlar İnş. müdahale talebinde bulunmuş, 10.09.2021 tarihinde müdahale talebinin kabulüne, mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. 19.10.2021 tarihinde Yıldızlar İnşaat'ın müdahale talebinin kabulüne karar verilmiş, 08.11.2021 tarihinde keşif yapılmış, bilirkişi raporu beklenmektedir.

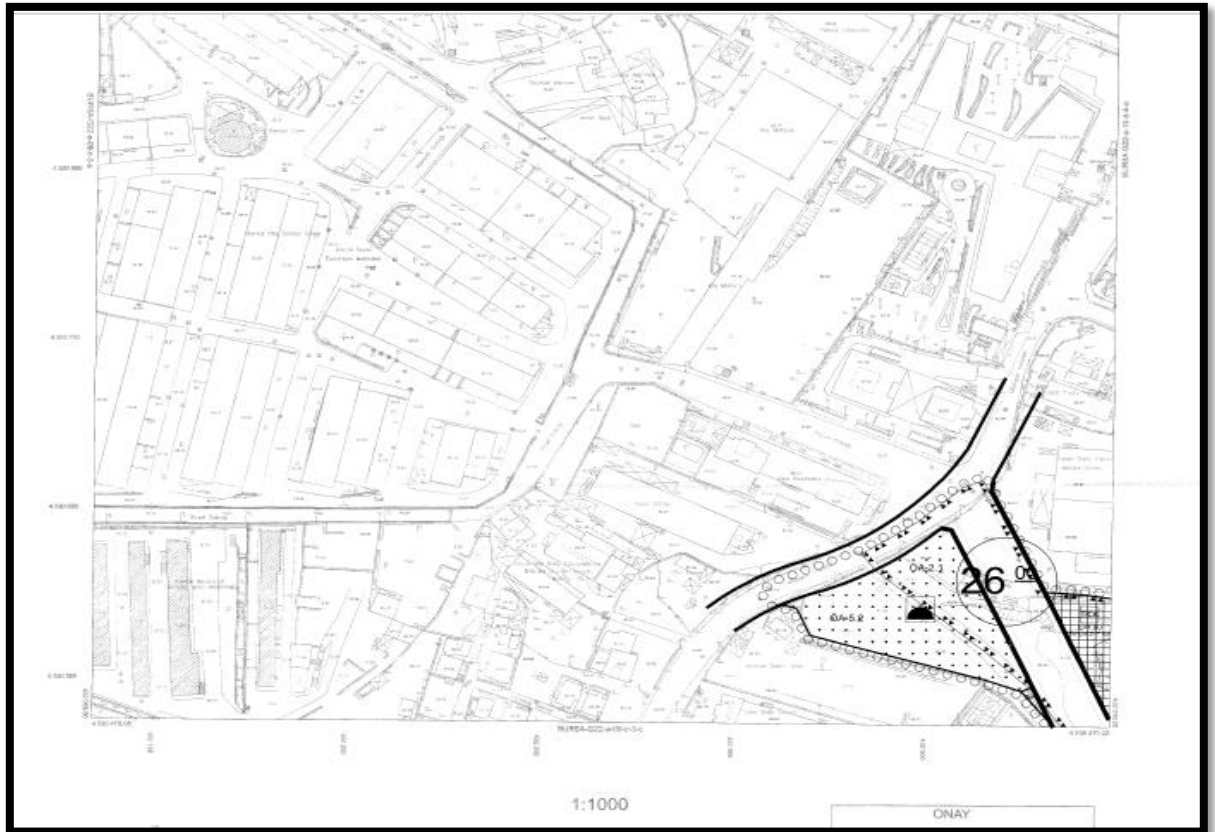
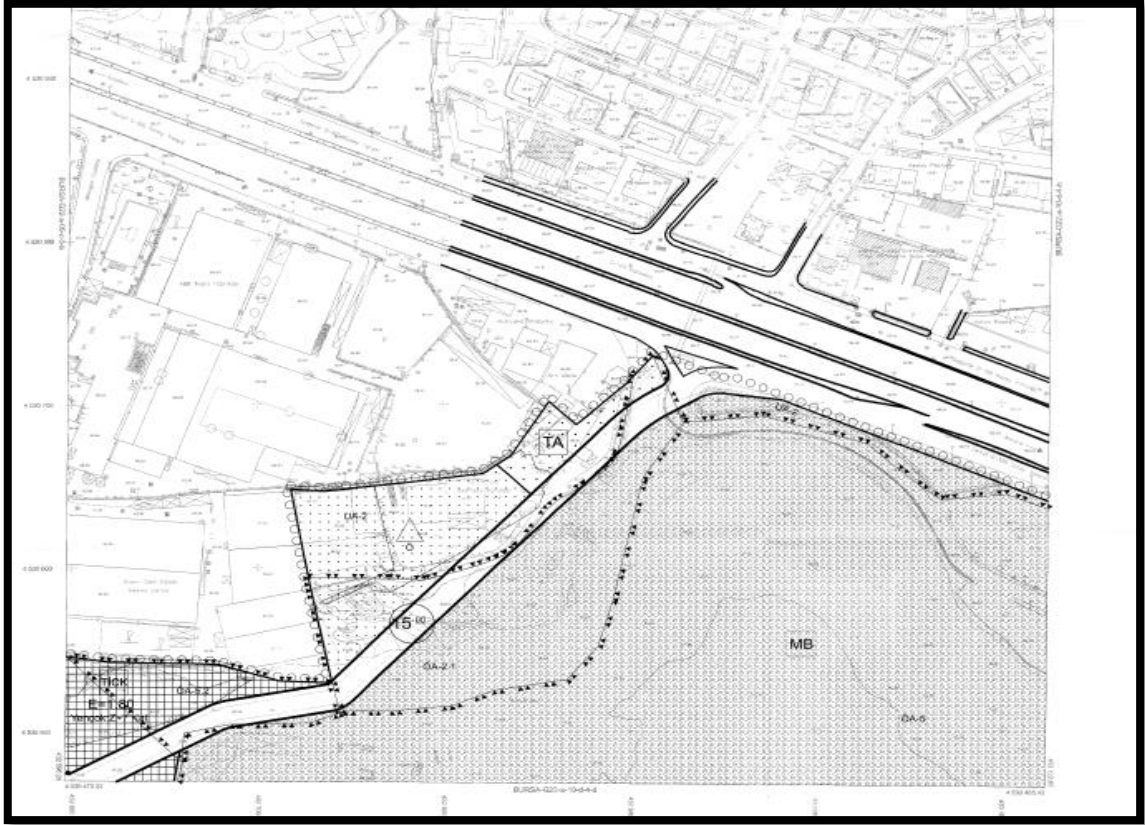
Emlak Konu GYO A.Ş. ilgili biriminden edinilen bilgiye göre dava süreçleri devam etmektedir.

**İstanbul İli Kartal İlçesi Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**



**İstanbul İli Kartal İlçesi Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin
1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı**





**İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE VE ÇAVUŞOĞLU MAHALLELERİ, MİLLET
BAHÇESİ VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI; İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABIAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON/KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
5. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
6. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE İHDASA KONU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İHDASA KONU EDİLEREK TESCİL EDİLEMEZ. BU ALANLAR 18. MADDE UYGULAMASINDA KAMU YARARI KAPSAMINDA DOP'DA KULLANILACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK 18.MADDE UYGULAMALARI BİR BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRLARINI BELİRLEMeye ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR.
7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEolojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. PLANLAMA ALANINDA İSKİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GÖSTERİLEN TAŞKIN ÖNEMLİ YAPILAŞMA ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLACAKTIR.
9. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLEREK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. PLANLAMA ALANINDA KOT, HER BİNANIN KOŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASINDAN ALINABİLECEĞİ GİBİ FONKSİYON ALANININ CEPHE ALDIĞI YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA YÜKSEK NOKTASINDAN DA KOT ALINABİLİR.
11. İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
12. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR.
13. BİNANIN KATLARINDAKİ ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
14. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.
15. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOYOL-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
16. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ VE TRAFYO YAPILABİLİR. PARSEL İÇİNDE YAPILMALARI DURUMUNDA PARSEL SINIRI İLE BLOK SINIRI ARASINDA DÜZENLENEBİLİR. TRAFYO ALANLARI BODRUM KATLARDA DA YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
17. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA

ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

18. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET-KONUT ALANLARI

1. TİCARET-KONUT ALANINDA E:1.80 VE Yençok: ZEMİN + 7 KAT (Z+7 KAT)'TİR. TİCARET-KONUT ALANINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %40'INA KADAR ALAN TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. BU TİCARİ BİRİMLER BİR YAPIYA BAĞLI VEYA BAĞIMSIZ OLARAK YAPILABİLİR.
2. TİCARET-KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAĞLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE VB. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE DE PROJELENDİRİLEBİLİR.
3. TİCARET-KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI TİCARET-KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE/VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. TİCARET-KONUT ALANI İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

B.2.KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.2.1.EĞİTİM TESİS ALANLARI

1. EĞİTİM TESİS ALANINDA; KAKS:1.50 OLUP, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU VE İLKOKUL YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+2 KAT, ORTAOKUL VE LİSE YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+3KAT YAPILANMA ŞARTLARIYLA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
2. ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.ÖZEL EĞİTİM ALANINDA; KAKS:1.50 OLUP, ANAOKULU VE İLKOKUL YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+2 KAT, ORTAOKUL VE LİSE YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+3KAT YAPILANMA ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.3 CAMİ ALANLARI

1. CAMİ ALANLARINDA; MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOYAPARK YAPILABİLİR.
2. CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILARIN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞİMİ ONAYLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

B.2.4 SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

1. SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; KAKS:1.50, Yençok: Z+4 KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

B.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.3.1.PARK ALANLARI

1. BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, BÖLGENİN ÖZGÜN DOĞAL YAPISINI ORTAYA ÇIKARACAK, YEŞİL SÜREKLİLİĞİNİ KESİNTİYE UĞRATMAYACAK ŞEKİLDE UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2. PARK VE DİNLENME ALANI OLARAK PLANLANAN YEŞİL ALANLARDA YERLEŞMENİN AÇIK

VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU, BİSİKLET, ATICILIK GİBİ AÇIK HAVADA YAPILABİLEN SPOR FAALİYETLERİ, SERGİ ALANLARI, KÜLTÜREL AKTİVİTE ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, PİKNIK ALANLARI, OYUN EĞLENCE PARKLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

B.3.2.MİLLET BAHÇESİ

1. MİLLET BAHÇESİ: YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, MİLLET KIRAATHANESİ İLE İBADETHANE, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (OKÇULUK, ATA SPORLARI, TENİS, BASKETBÖL, VOLEYBOL VB.) TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI İLE BU KULLANIMLARA HİZMET EDECEK TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. KAT YÜKSEKLİĞİ, ÇATI ŞEKLİ VE SAÇAKLAR SERBESTTİR. AYRICA EMSALE DAHİL OLMAMAK ÜZERE, TAMAMEN ZEMİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKMAMAK SURETİYLE KAMU KULLANIMINA AİT OLARAK İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.4.2.TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

1. BU ALANLARDA, ENERJİ İLETİŞİM, ULAŞIM, İÇME ATIK SU VB. YERLEŞMENİN TEKNİK ALTYAPISINA HİZMET EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ TESİS VE SİSTEMLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTOPARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
2. BU ALANLARDA, KAKS=1.50'DİR.



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

Değerleme konusu parsellerden 12627 ada 36 parsel hariç diğer parseller 28.09.2015 tasdik tarihli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli 13.10.2017 tasdik tarihli br 24.07.2018 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır.

12627 ada 36 parse ise 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Kentsel Yenileme İmar Planı kapsamında yer almaktadır. 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin b bendi ve geçici 20.maddesine göre imar planlarında Yençok Serbest olarak belirlenemeyeceği, bu alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği belirtildiğinden, bu maddeler kapsamında hazırlanan kat sınırlamasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Kartal Belediye Meclisi'nin 09.07.2020 tarih ve 54 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup değerlendirilmek ve onaylanmak üzere Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 16.07.2020 tarihli 11408 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğüne iletilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar 22.03.2021 tarihinde imar uygulaması işlemi sonucu oluşmuştur.

1094 ada 33, 37 parseller imar işlemi sonucu DOP kesintisi yapılmış ve 12711 ada 1 parsel, 1094 ada 34 parsel imar işlemi sonucu DOP kesintisi yapılmış ve 12713 ada 2 parsel ve 12714 ada 1 parsel oluşmuştur. 1094 ada 38 parsel imar işlemi sonucu DOP kesintisi yapılmış ve 12710 ada 1 parsel, 12711 ada 1 parsel, 12713 ada 1 parsel, 12714 ada 1 parseller oluşmuştur. 5705 ada 35, 39, 324 parseller imar işlemi sonucu DOP kesintisi yapılmış ve 12714 ada 1 parsel oluşmuştur.

12710 Ada 1 ve 2, 12711 Ada 1 Parsel, 12713 Ada 1 ve 2 Parsel, 12714 Ada 1 Parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.10.2020 tarihli ve E.215908 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 (ç) bendi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca NİP-34956841 ve UİP-34884986 plan işlem numaraları ile onaylandığı bildirilmiştir.

22.12.2020 tarihinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.10.2020 tarihli ve E.215908 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için iptal davası açılmış olup, dava süreci devam etmektedir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların bir kısmı üzerinde metruk durumda ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmakta olup, Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu yapılar üzerinde herhangi bir tasarrufu bulunmamaktadır. Ayrıca 12710 ada 1 ve 2 parseller,, 12711 ada 1 parsel, 12713 ada 1 ve 2 parseller, 12714 ada 1 parsel üzerinde "6306 Sayılı Yasa Gereği Riskli Yapıdır" şerhi bulunmaktadır. İlgili kurumun bilgisi dahilinde yapılar dikkate alınmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Rapor konusu 12710 Ada 1 Parsel, 12711 Ada 1 Parsel, 12713 Ada 1 Parsel, 12714 Ada 1 numaralı parseller Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 24.04.2013 tarihli satış protokolüne istinaden taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Parseller üzerinde yer alan tesis yapılarının farklı mülkiyetlerdeki birçok parsel üzerinde konumlu olması, yasal izinlerinin bulunmaması, bazı yapıların metruk durumda olması ve ekonomik ömrünü tamamlamış olması, bölgenin gelişme potansiyeline bağlı olarak sanayi yapılarının bölgede tercih edilebilirliğinin olmaması ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tasarrufunun bulunmaması nedeniyle değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

2.3.6 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu 4 adet taşınmaz İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi 12710 Ada 1 Parsel, 12711 Ada 1 Parsel, 12713 Ada 1 Parsel, 12714 Ada 1 Parseldir. Parsellerin yüz ölçümleri ve nitelikleri mülkiyet bilgisinde belirtilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney batı kısmında konumlanmış Sanayi Caddesi'ne yakın konumdadır. Yakın çevresinde Manzara Adalar Sitesi, İstmarina Plaza, Yunus Tren İstasyonu, Kartal Yunus Stadı, sanayi siteleri, boş arsalar ve eski yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat ve kolaylıkla sağlanabilmektedir.

D100 Çevre Yolu Bostancı istikametinden Pendik istikametine giderken Kartal Köprüsü'nden Sahil Yolu olan Sanayi Caddesi'ne giriş yapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayoluna yakın konumda yer almakta olup, merkezi konumdadırlar. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi 12710 ada 1 parsel, 12711 ada 1 parsel, 12713 ada 1 parsel ve 12714 ada 1 parseldir. Parsellerin niteliği ve yüz ölçümleri aşağıda belirtilmiştir.

Konu taşınmazlardan 12711 ada 1 parsel, 12713 ada 1 parsel 12714 ada 1 parsel üzerinde metruk ve ekonomik ömrünü yitirmiş yapılar yer almakta olup, kurum bilgisi dahilinde yapılar için değer takdirinde bulunulmamıştır.

Parseller genel olarak topografik bakımdan kısmen eğimli arazi yapısına sahiptir. Parseller geometrik bakımdan dikdörtgen ve yamuk formuna sahiptir.

Parsellerin yüzölçümleri aşağıda liste olarak verilmiştir. Taşınmazların toplam yüzölçümü 102.180,22 m²'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. 1/1 hissenin mülkiyetine sahiptir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI
12710	1	ARSA	5.902,52 m ²
12711	1	ARSA	63.845,89 m ²
12713	1	ARSA	3.769,85 m ²
12714	1	ARSA	28.661,96 m ²
TOPLAM			102.180,22 m ²

4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir.

Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

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

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

2020 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 474.514'dir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

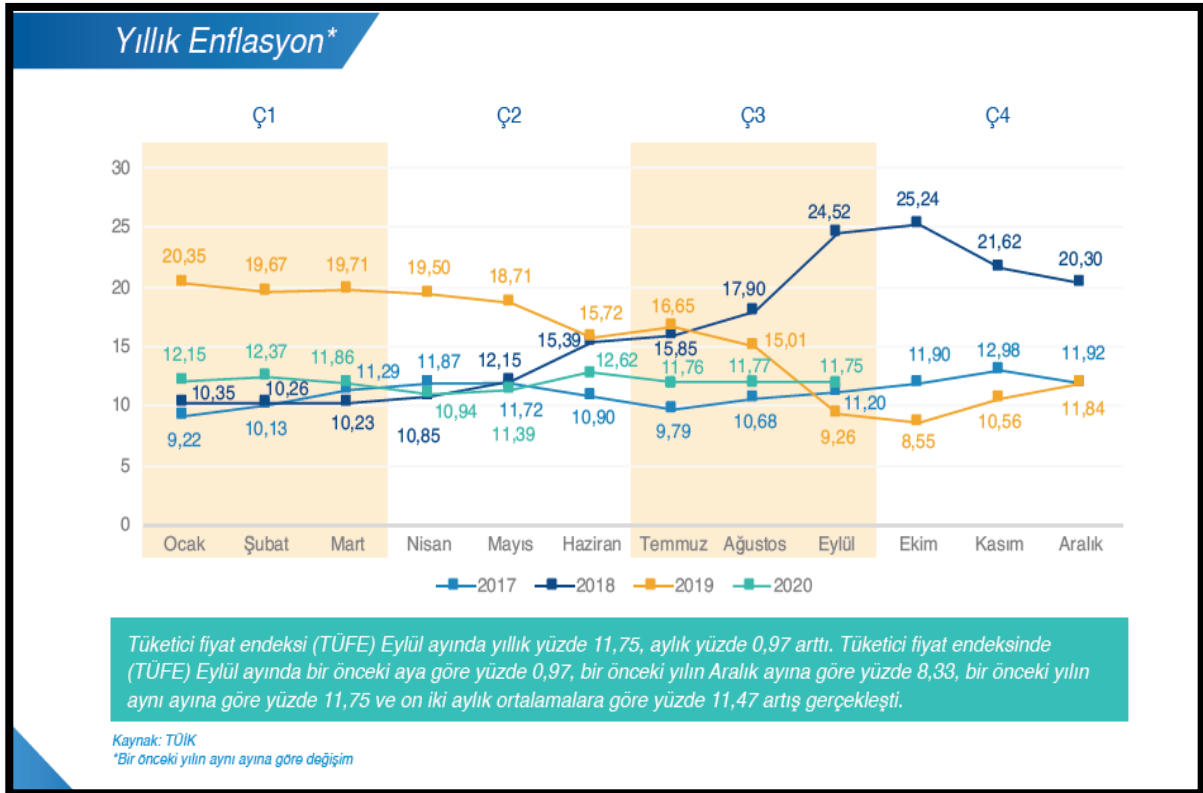
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatin etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

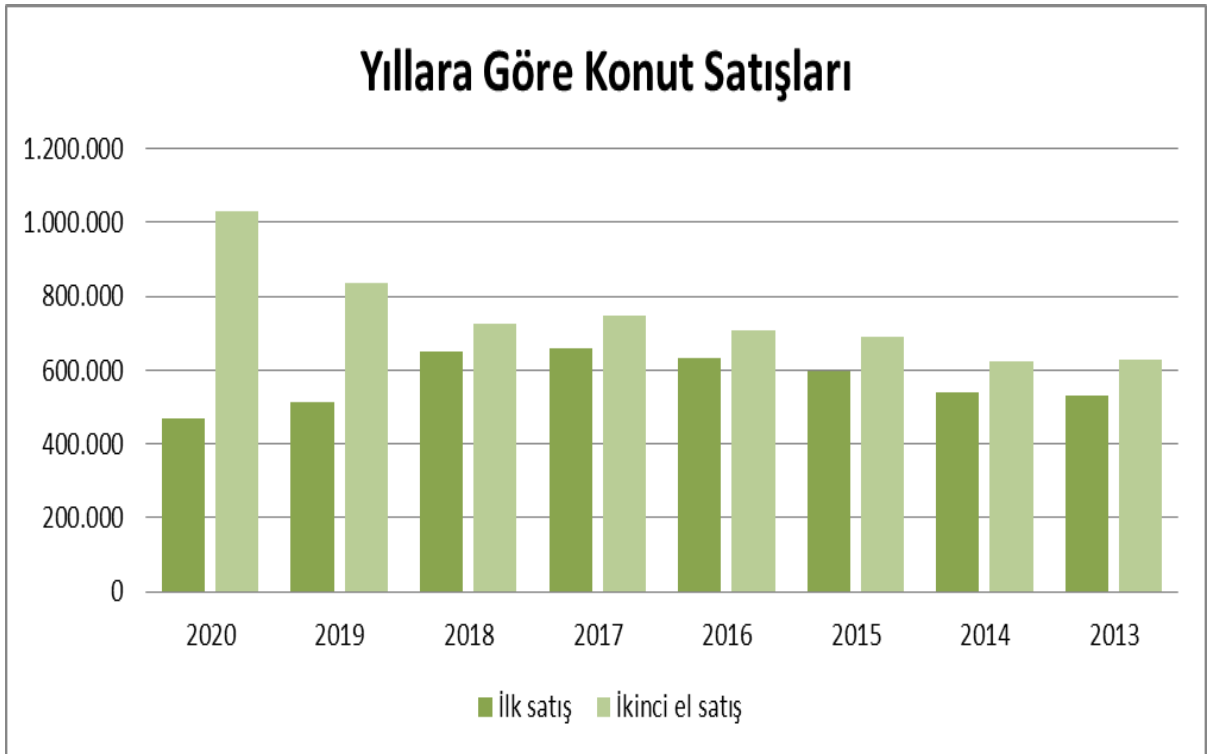
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

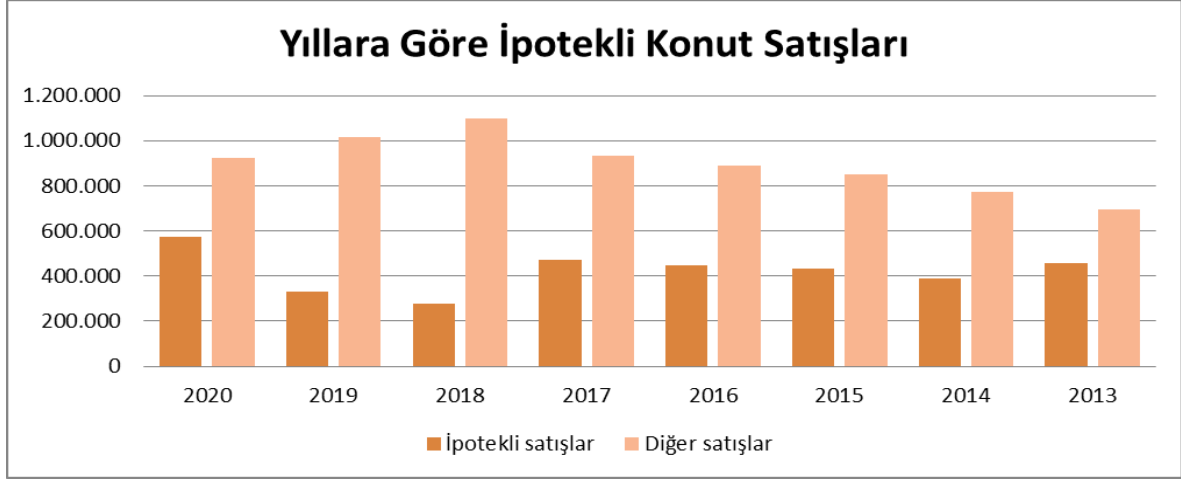
2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.499.316	573.337	925.979	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK), 2020

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekten itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Parsellerin bir kısmı üzerinde yapılar bulunmakta olup, müşteri tasarrufunda olmayan bu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; mahallinde yapılan incelemeler, Kartal Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Kartal ilçesinde yer alan 4 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazların arsa değerinin ve kira değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- İmar planı kapsamında yapılaşabilir parseller için Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış, gelir yaklaşımındaki konut-ofis-dükkan birim m2 değerleri öngörülürken Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Remax City

Tel 0 216 310 54 54

Konu taşınmazlara yakın konumda, Esentepe 10764 ada 5 parsel sayılı, 160 m² yüzölçümüne sahip, KAKS:1,75 TAKS:0.20-0.40 konut imarlı arsa 1.150.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	160 .-M ²	1.150.000	.-TL	7.188	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------	------	-------	---------------------

2 Coldwell Banker TİM

Tel 0216 352 70 70

Konu taşınmazlara yakın konumda, Yakacık 12069 ada 134 parsel sayılı 6584 m² brüt, 4379 m² net yüzölçümüne sahip, KAKS:2,00 TAKS:0.20-0.40 ticaret+konut imarlı arsa 48.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	4379 .-M ²	48.000.000	.-TL	10.961	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------	------	--------	---------------------

3 Aklife Gayrimenkul

Tel 0 216 377 03 32

Konu taşınmazlara yakın konumda, 298 m² yüzölçümüne sahip, KAKS:1,75 konut imarlı arsa 2.200.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	298 .-M ²	2.200.000	.-TL	7.383	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------	------	-------	---------------------

4 REGAV GAYRİMENKUL

Tel 0 532 557 78 31

Sanayi Caddesine 300 m mesafede yer alan, mevcut durumda 1/1000 ölçekli planı bulunmayan 1005 ada 2 ve 3 parsel sayılı, toplam 11.812 m² alanlı arsa için 78.000.000.-TL istenilmektedir. Taşınmazların uzun süredir satışta olduğu bilinmekte olup, istenilen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	11812 .-M ²	78.000.000	.-TL	6.603	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------	------	-------	---------------------

5 SAHİBİ

Tel 0 533 332 87 64

D-100 Karayolu yan yoluna cepheli konumda yer almakta olan 2.284 m² alanlı KAKS: 2,00 ticari imarlı arsa 28.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2284 .-M ²	28.500.000 .-TL	12.478	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	--------	---------------------

6 Remax Mentor

Tel 0 216 488 20 30

Çavuşoğlu Mahallesi, 2760 ada 7 parselde konumlu, 267 m² yüzölçümüne sahip, KAKS:1,50 TAKS:0.20-0.40 konut imarlı arsa 1.395.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	267 .-M ²	1.395.000 .-TL	5.225	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

7 Remax City

Tel 0 216 310 54 54

Yakacık Mahallesinde, 11968 ada 3 parsel sayılı 280 m² net alanlı KAKS: 1,25 TAKS:0.20-0.40 konut imarlı arsa 1.200.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	280 .-M ²	1.200.000 .-TL	4.286	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

8 Ak Emlak

Tel 0 532 686 81 78

Soğanlık Mahallesinde konumlu, 960 m² yüzölçümüne sahip, KAKS: 1,75 TAKS:0.20-0.40 konut imarlı arsa 8.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	960 .-M ²	8.500.000 .-TL	8.854	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

9 Muhtar Emlak

Tel 0 216 371 00 50

Soğanlık Mahallesinde, 10714 ada 41 parsel sayılı 272 m² net alanlı KAKS: 1,75 TAKS:0.20-0.40 konut imarlı arsa 1.650.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	272 .-M ²	1.650.000 .-TL	6.066	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

ARSA EMSAL KROKİSİ



*

Dap Teras Kule



Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Teras Kule 'de, birbirinden farklı stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 alternatifleri sunulan 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağaza yer alıyor.


SATILIK


Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Proje İstanbul	0532 163 89 81	8.kat	170m ²	1.350.000 TL	7.941 TL/m ²
Mlock Gayrimenkul	0532 506 94 58	19.kat	200m ²	2.545.000 TL	12.725 TL/m ²
Proje İstanbul	0532 163 89 81	16.kat	190m ²	1.450.000 TL	7.632 TL/m ²
Proje İstanbul	0532 163 89 81	4.kat	190m ²	1.250.000 TL	6.579 TL/m ²


Ortalama E



8.719 TL/m²

* MANZARA ADALAR					
		Toplam 313.500 metrekare inşaat alanı üzerinde üçü konut, ikisi ofis toplam beş blok ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Manzara Adalar projesinde 975 adet ve stüdyo daireden 5+1'e kadar değişen konut tipleri, ofis ve ticari nitelikli alanlardan oluşan farklı seçenekler bulunmaktadır.			
SATILIK					
Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Realty House	0216 290 42 73	30. kat	205m ²	2.800.000 TL	13.659 TL/m ²
Pelin Işın Gayrimenkul	0505 036 42 35	30. kat	159m ²	1.525.000 TL	9.591 TL/m ²
Network Elite	0532 622 77 79	30. kat	64m ²	635.000 TL	9.922 TL/m ²
Pelin Işın Gayrimenkul	0505 036 42 35	8.kat	160m ²	1.350.000 TL	8.438 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					10.402 TL/m ²

* AND PASTEL					
		AND Pastel, AND Gayrimenkul tarafından Kartal'da geliştirilen konut ve dükkan projesidir. Proje 7 bloktan oluşmakta ve toplamda 1243 adet ünite bulunmaktadır.			
SATILIK					
Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Pastel Gayrimenkul	0542 649 49 88	7.kat	56m ²	560.000 TL	10.000 TL/m ²
KW Boğaziçi	0216 709 46 86	35.kat	130m ²	1.470.000 TL	11.308 TL/m ²
Dumankaya Konsept	0539 856 66 00	24.kat	60m ²	829.000 TL	13.817 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					11.708 TL/m ²

* RİTİM İSTANBUL					
		Ritim İstanbul da 863 adet rezidans konut, 250 adet home ofis, 113 adet ticari ofis ve 110 adet mağaza ile toplamda 1336 adet bağımsız alan yer almaktadır. Ritim projesinin sosyal olanakları arasında dinlenme alanları, lounge, restoran, seyir terası, süpermarket, cadde mağazaları, açık yüzme havuzları, Athletic-o Sports Club spor merkezi, auto showroom, konferans salonu ve sanat galerisi yer alıyor			
SATILIK					
Emlak Firması	İletişim	Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Remax Go	0216 234 34 00	30.kat	61m ²	745.000 TL	12.213 TL/m ²
Joker Gayrimenkul	0216 999 03 78	5.kat	101m ²	975.000 TL	9.653 TL/m ²
Egemen Gayrimenkul	0216 488 13 19	20.kat	110m ²	1.050.000 TL	9.545 TL/m ²
Egemen Gayrimenkul	0216 488 13 19	30.kat	43m ²	550.000 TL	12.791 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					11.051 TL/m ²



Satılık Dükkan Emsaller

1 Serap Gayrimenkul

Tel 0 537 932 27 27

Taşınmaza yakın konumda, 220 m² alanlı depolu dükkan 3.850.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	220	.-M ²	3.850.000	.-TL	17.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

2 Realty Life Gayrimenkul

Tel 0 216 888 08 70

Adliye Karşısı, Hukukçular Towers projesi içinde yer almakta olan 75 m² alanlı tek hacimden oluşmakta olan dükkan 1.075.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	75	.-M ²	1.075.000	.-TL	14.333	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

3 Reyting Gayrimenkul

Tel 0 216 652 22 22

Spor Caddesi üzerinde yer alan zemin+bodrum katlı toplam 95 m² kapalı, 25 m² açık ön kullanıma sahip dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	95	.-M ²	1.500.000	.-TL	15.789	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

4 Lobi Gayrimenkul

Tel 0 216 473 04 03

Çanakkale Caddesi üzerinde yer alan, asma katlı ve depolu, toplam 200 m² alanlı beyan edilen dükkan 3.200.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200	.-M ²	3.200.000	.-TL	16.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 Turgay Gayrimenkul

Tel 0 216 399 96 98

Adliye karşısında cadde üzerinde yer alan, 150 m² giriş, 100 m² depo ve 70 m² asma kat olmak üzere toplam 320 m² alanlı beyan edilen dükkan 4.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	320	.-M ²	4.500.000	.-TL	14.063	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Turgay Gayrimenkul

Tel 0 216 442 10 80

Mustafa Kemal Caddesine yakın konumda, ara sokakta bulunan yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu, 42 m² zemin ve 17 m² depo alanı olmak üzere toplam 59 m² alanlı beyan edilen depolu dükkan 615.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	59	.-M ²	615.000	.-TL	10.424	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

7 Özlem Emlak

Tel 0 216 442 31 51

Kartal Referans Projesinde zemin katta yer almakta olan Kurumsal kiracılı (ŞOK Market) depolu dükkan 380 m² alanlı olarak 5.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	380	.-M ²	5.500.000	.-TL	14.474	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

8 Direct Emlak

Tel 0552 760 69 37

Spor Caddesi'nde bodrum+zemin+asma katta yer alan, toplam 390m² alanlı dükkan 4.000.000 TL bedelle satılıktır. 15.000TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	390	.-M ²	4.000.000	.-TL	10.256	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

DÜKKAN EMSAL KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan satılık ve kiralık arsa emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Emsaller değerlendirildiğinde bölgedeki taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 4.100-12.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. (Emsal karşılaştırma tablosu 12710 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır.) Konut nitelikli emsallerin istenen birim m² satış değerlerinin 6.500-13.000.-TL/m² aralığında olduğu, dükkan nitelikli emsallerin istenen birim m² satış değerlerinin 10.000-17.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (12710 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 5
SATIŞ FİYATI		1.150.000	48.000.000	28.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	5.902,52 m ²	160	4.379	2.284
BİRİM M ² DEĞERİ		7.188	10.961	12.478
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI	E=1.80	E=1.75	E=2.00	E=2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 2%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON	TİCK	KONUT	T+K	TİC.
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-17%
DİĞER BİLGİLER	büyük projeye uygun	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-28%	-25%	-57%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.250	5.175	8.221	5.353

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ				
17 ADET TAŞINMAZ	Toplam Brüt Alan (m ²)	Emlak Konut Hissesine Tekabül Eden Toplam Brüt Alan (m ²)	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)	Taşınmazların Emlak Konut Hissesine Tekabül Eden Değeri (TL)
		102.180,22	102.180,22	638.630.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dap Teras Kule	AND Pastel	Ritim İstanbul
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100			
BİRİM M ² DEĞERİ		8.719	11.708	11.051
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		-	-	-
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	10 Yıllık Proje
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		11%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.630	9.696	11.708	10.498

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		3.850.000	1.075.000	1.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	220	75	95
BİRİM M ² DEĞERİ		17.500	14.333	15.789
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	Depolu Dük. KÖTÜ 20%	Zemin BENZER 0%	Depolu Dük. BENZER 20%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK		Depolu Dük. KÖTÜ 20%	BENZER 0%	Depolu Dük. BENZER 20%
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHE		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		31%	-20%	21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.810	22.890	11.467	19.074

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu 4 adet parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 17,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsellerin hali hazırda imarlı alanda olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in tablosunda %19,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

İmar plan koşulları dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Hesaplamalar net alan üzerinden Emlak Konut GYO hisse miktarları dikkate alınarak yapılmıştır. Parseller üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı ile toplam emsal inşaat alanı 183.924,40 m²'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak % 25 inşaat alanı eklenerek toplam 229.905,50 m² toplam inşaat satılabilir alanı hesaplanmıştır.

Konut + Ticaret alanında kalan parsellerin toplam satılabilir alanının % 85 konut ve %15 dükkan olacağı öngörülmüştür. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Tapu Yüzölçümü (m ²)			EKGYO HİSSE MİKTARI	Emsal	EKGYO Konut+Ticaret Emsal Alanı (m ²)	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı	
12710	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	5.902,52	1	/	1	5.902,52	1,80	10.624,54	2.656,13	13.280,67	19.921,01	11.288,57	1.992,10
12711	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	63.845,89	1	/	1	63.845,89	1,80	114.922,60	28.730,65	143.653,25	215.479,88	122.105,26	21.547,99
12713	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	3.769,85	1	/	1	3.769,85	1,80	6.785,73	1.696,43	8.482,16	12.723,24	7.209,84	1.272,32
12714	1	Konut + Ticaret Alanları (TİCK)	28.661,96	1	/	1	28.661,96	1,80	51.591,53	12.897,88	64.489,41	96.734,12	54.816,00	9.673,41
			102.180,22				102.180,22		183.924,40	45.981,10	229.905,50	344.858,24	195.419,67	34.485,82

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 10.630.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 17.810.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %19,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 3.281.559.790.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 2.235.683.084.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlar için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmış olup ortalama hasılat paylaşım oranı %35 olarak alınmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	3.281.559.790
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	2.235.683.084

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 4 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	2.235.683.084	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	782.489.079	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	665.115.717	.-TL
Toplam Arsa Alanı	102.180,22	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	6.509,24	.- TL/m2

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının imar uygulamalarının yapıldıktan sonra hazırlanacak imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
4 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	638.630.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
4 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	665.115.717 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu parsellerin değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde kat irtifaki veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için Emlak Konut GYO A.Ş. İle Yıldızlar İnşaat ve Ticaret A.Ş. Arasında 03.09.2021 tarihinde İstanbul Kartal Esentepe 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır. 12710/1, 12713/1, 12714/1 parselleri kapsamaktadır. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 1.150.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,10 oran karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 403.650.000.-TL+KDV'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için Emlak Konut GYO A.Ş. İle Yıldızlar İnşaat ve Ticaret A.Ş. Arasında 23.11.2021 tarihinde İstanbul Kartal Esentepe 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır. 12711/1 parseli kapsamaktadır. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 2.600.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35 oran karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 910.000.000.-TL+KDV'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların bir kısmı üzerinde muhtelif binalar bulunmakta olup, yapılar Emlak Konut GYO A.Ş. Tasarrufunda kullanılmayan, bir kısmı mertuk, ekonomik ömrünü tamamlanmış yapılardır. Müşteri talebi doğrultusunda değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidatlarda; taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." Taşınmazların tapu niteliği arsadır. Değerleme konusu taşınmazları üzerindeki yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir elde etmediği beyan edilmiş olup, ekonomik ömrünü tamamlanmış durumda olmaları durumu da dikkate alınarak yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında her hangibir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 4 adet taşınmazın;

23.11.2021 tarihli toplam değeri için ;

638.630.000 .-TL

(Altı Yüz Otuz Sekiz Milyon Altı Yüz Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

753.583.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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