

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YER ALAN 14 ADET ARSA

**(ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36
PARSELLER, 5705 ADA 36 PARSEL, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ
2796 ADA 8 VE 9 PARSELLER, SOĞANLIK MAHALLESİ 1094
ADA 140 PARSEL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	20.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	23.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2020
RAPOR TARİHİ	24.11.2020
RAPOR NO	EML-2011121
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36 PARSELLER VE 5705 ADA 36 PARSEL, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 2796 ADA 8 VE 9 PARSELLER, SOĞANLIK MAHALLESİ 1094 ADA 140 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	KARTAL İLÇESİ YUNUS MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ D100 YAN YOL, YAKACIK MAHALLESİ BALCIDERE SOKAK VE ESENTEPE MAHALLESİ GÜLPINAR SOKAK
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Çiğdem HATACIKOĞLU (Lisans No: 411409) 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** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 4** - Tapu Suretleri (kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Taslak Protokol
- Ek 7** - Değer Listesi

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 14 adet parselin 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 listesinde alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 14 parselde kain taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2011121 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Çiğdem HATACIKOĞLU 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			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE 14 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ ESENTEPE MAHALLESİ 1094 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36 PARSELLER, 5705 ADA 36 PARSEL, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 2796 ADA 8 VE 9 PARSELLER, SOĞANLIK MAHALLESİ 1094 ADA 140 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)	
14 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	457.075.000,00 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	
1094	1	ESENTEPE		ÇALILIK	10.835,95	1	/	1	17.10.2019	26200	1	1	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	2	ESENTEPE		FUNDALIK, TAŞLIK	14.282,72	1	/	1	17.10.2019	26200	1	2	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	3	ESENTEPE		TARLA	10.821,76	1	/	1	17.10.2019	26200	1	3	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	4	ESENTEPE		TARLA	3.207,81	1	/	1	17.10.2019	26200	1	4	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	5	ESENTEPE		TARLA	7.647,16	1	/	1	17.10.2019	26200	1	5	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	6	ESENTEPE		TARLA	7.179,86	1	/	1	17.10.2019	26200	1	6	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	7	ESENTEPE		BAĞ TARLA	24.562,44	1	/	1	17.10.2019	26200	1	7	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	8	ESENTEPE		TARLA	9.956,50	1	/	1	17.10.2019	26200	1	8	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	35	ESENTEPE		TARLA	5.104,84	1	/	1	17.10.2019	26200	1	20	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	36	ESENTEPE		TARLA	6.615,43	1	/	1	17.10.2019	26200	1	21	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
1094	140	SOĞANLIK	ÇİFTESELVİ	TARLA	18.843,16	1	/	1	12.12.2018	28891	100	9852	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2796	8	ÇAVUŞOĞLU	HAYRAT KUYU	TARLA	11.980,00	1	/	1	12.12.2018	28891	4	322	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2796	9	ÇAVUŞOĞLU	HAYRAT KUYU	TARLA	3.520,00	1	/	1	12.12.2018	28891	4	323	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
5705	36	ESENTEPE		ÇALILIK	8.277,53	1	/	1	17.10.2019	26200	1	89	T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

*taşınmazların TOKİ mülkiyetinde olması nedeni ile 8 adet tapu senedi tarafımıza iletilmiş olup, eklede bu tapu suretlerine yer verilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 23.10.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

1094 Ada, 1, 2, 3, 4 No'lu Parseller Üzerinde;

*İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

*Diğer (Konusu: Devre konu taşınmazlardan okul ve cam olarak kullanılan alanlar ile kamu hizmetlerine ayrılan yerler bulunan taşınmazlardaki bu kısımlar tekrar Hazine adına tescil edilecektir.) Tarih: 02/08/2016 Sayı: 96387 (26/08/2016 tarih ve 21249 yevmiyeli)

1094 Ada, 5, 6, 7, 8 No'lu Parseller Üzerinde;

*İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

* 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 yevmiyeli)

*Diğer (Konusu: İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14/11/2018 tarh 142513 sayılı yazısı ile 1164 sayılı Kanunun Ek-4. maddesi doğrultusunda dairemiz adına bedelsiz devir işleminin yapılması.) Tarih: - Sayı: - (15/11/2018 tarih ve 26326 yevmiyeli)

* Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(09/04/2014 tarih ve 7199 yevmiyeli)

1094 Ada, 35 No'lu Parsel Üzerinde;

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

* Dava açıldığına dair şerh: Kartal 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19.19.1997 tarih, 1997/575 sayılı yazısına istinaden (19/09/1997 tarih ve 6349 yevmiyeli)

* Diğer (Konusu: Devre konu taşınmazlardan okul ve cam olarak kullanılan alanlar ile kamu hizmetlerine ayrılan yerler bulunan taşınmazlardaki bu kısımlar tekrar Hazine adına tescil edilecektir.) Tarih: 02/08/2016 Sayı: 96387 (26/08/2016 tarih ve 21249 yevmiyeli)

* 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19/10/2020 tarih ve 29732 yevmiyeli)

1094 Ada 36 No'lu Parsel Üzerinde;

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

* Diğer (Konusu: Devre konu taşınmazlardan okul ve cam olarak kullanılan alanlar ile kamu hizmetlerine ayrılan yerler bulunan taşınmazlardaki bu kısımlar tekrar Hazine adına tescil edilecektir.) Tarih: 02/08/2016 Sayı: 96387 (26/08/2016 tarih ve 21249 yevmiyeli)

1094 Ada, 140 No'lu Parsel Üzerinde;

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

* 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 yevmiyeli)

* Diğer (Konusu: İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14/11/2018 tarh 142513 sayılı yazısı ile 1164 sayılı Kanunun Ek-4. maddesi doğrultusunda dairemiz adına bedelsiz devir işleminin yapılması.) Tarih: - Sayı: - (15/11/2018 tarih ve 26326 yevmiyeli)

* 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19/10/2020 tarih ve 29732 yevmiyeli)

2796 Ada, 8 ve 9 No'lu Parseller Üzerinde;

- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)
- * 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 yevmiyeli)
- * Diğer (Konusu: İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14/11/2018 tarih 142513 sayılı yazısı ile 1164 sayılı Kanunun Ek-4. maddesi doğrultusunda dairemiz adına bedelsiz devir işleminin yapılması.) Tarih: - Sayı: - (15/11/2018 tarih ve 26326 yevmiyeli)
- * Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(09/04/2014 tarih ve 7199 yevmiyeli)
- * 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 725 Yevmiyeli)

2796 Ada 8 No'lu Parsel Üzerinde Ayrıca;

- * İrtifak: H.Bu Parsel Aleyhine Ve 1094 Ada 129 Ve 11 Parseller Lehine E:100.00 M2 Lik Kısımdan Geçit Hakkı (20/02/1984 Tarih Ve 509 Yevmiyeli)

5705 Ada, 36 No'lu Parsel Üzerinde;

- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)
- * 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 yevmiyeli)
- * Diğer (Konusu: İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14/11/2018 tarih 142513 sayılı yazısı ile 1164 sayılı Kanunun Ek-4. maddesi doğrultusunda dairemiz adına bedelsiz devir işleminin yapılması.) Tarih: - Sayı: - (15/11/2018 tarih ve 26326 yevmiyeli)
- * Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(09/04/2014 tarih ve 7199 yevmiyeli)

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen taslak protokle göre taşınmazlar tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemleri TOKİ'nin yükümlülüğündedir. Bu protokol kapsamında taşınmazların "arsa" olarak portföye alınmalarında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. 1094 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ve 5705 ada36 parsel; 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemleri gerçekleştirilmiştir. 1094 ada 140 parsel ve 2796 ada 8-9 parseller; Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri gerçekleştirilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

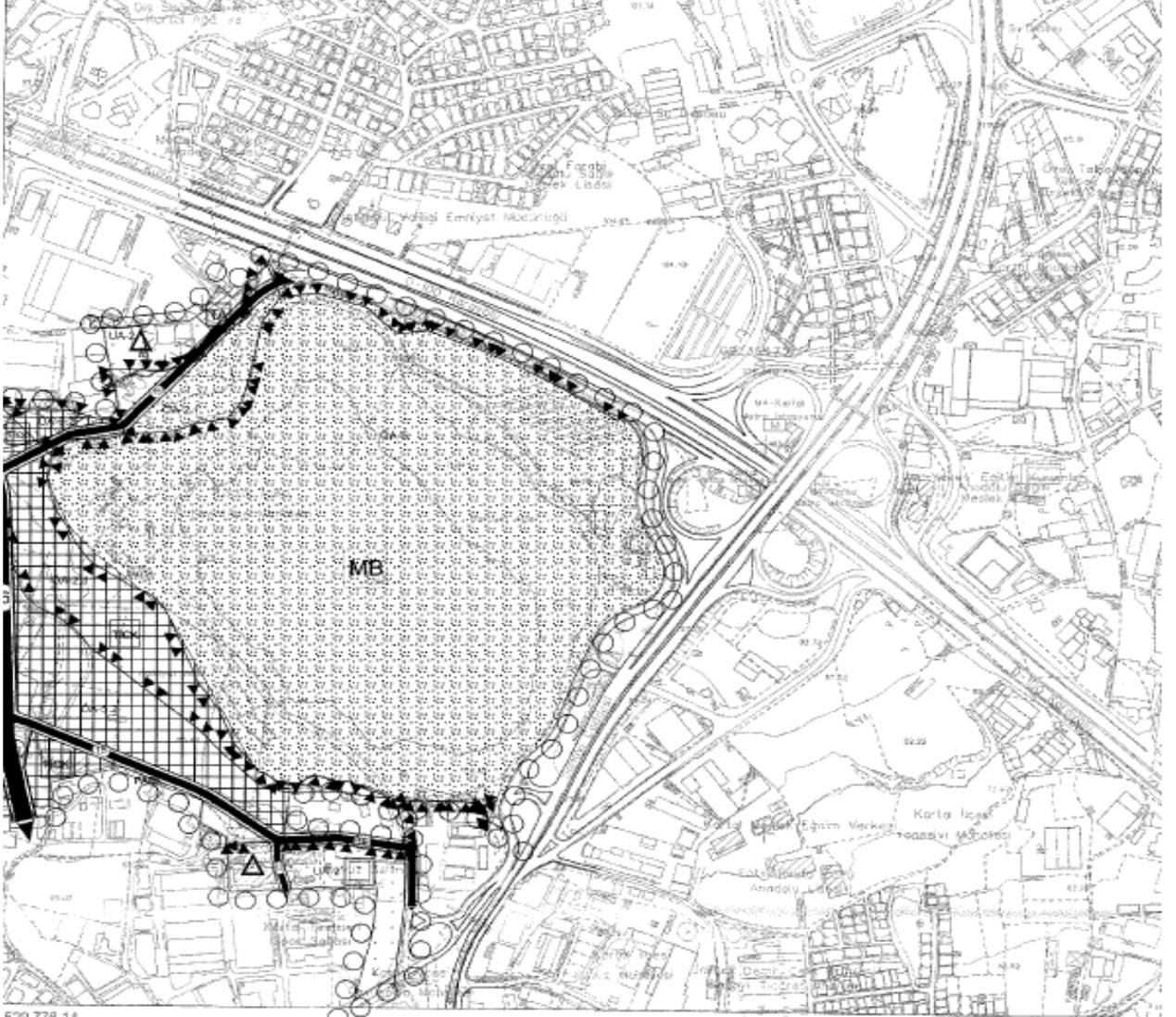
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.10.2020 tarihli ve E.215908 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe ve Çavuşoğlu Mahalleleri, Millet Bahçesi ve çevresine ilişkin 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin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

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 19.10.2020 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı süreci tamamlanmış olup, itiraz süreci devam etmektedir.

ADA	PARSEL	1/5000 PLAN İMAR DURUMU	1/1000 PLAN İMAR DURUMU	
1094	1	KISMEN YOL + KISMEN CAMİ + KISMEN TİCK	KISMEN YOL + KISMEN CAMİ + KISMEN TİCK	Plan Özel Hükümlerinin 2.1.Maddesinde, "Planlama alanında 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz" denildiğinden, 1/1000ölçekli imar planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama uygulama yapılamamaktadır.
1094	2	KISMEN MB + KISMEN TİCK + KISMEN YOL	KISMEN MB + KISMEN TİCK + KISMEN YOL	
1094	3	KISMEN MB + KISMEN TİCK + KISMEN YOL	KISMEN MB + KISMEN TİCK + KISMEN YOL	
1094	4	MB	MB	
1094	5	KISMEN MB + KISMEN TİCK	KISMEN MB + KISMEN TİCK	
1094	6	TİCK	TİCK	
1094	7	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN PARK	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN PARK	
1094	8	KISMEN TİCK + KISMEN YOL	KISMEN TİCK + KISMEN YOL	
1094	35	KISMEN TİCK + KISMEN YOL	KISMEN TİCK + KISMEN YOL	
1094	36	KISMEN TİCK + KISMEN YOL	KISMEN TİCK + KISMEN YOL	
1094	140	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN PARK	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN PARK	
2796	8	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN MB + KISMEN EĞİTİM TESİS ALANI	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN MB + KISMEN EĞİTİM TESİS ALANI	
2796	9	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN EĞİTİM TESİS ALANI	KISMEN TİCK + KISMEN YOL + KISMEN EĞİTİM TESİS ALANI	
5705	36	KISMEN MB + KISMEN YOL + KISMEN ÖZEL EĞİTİM ALANI	KISMEN MB + KISMEN YOL + KISMEN ÖZEL EĞİTİM ALANI	

* TİCTK :Ticaret+Konut, MB: Millet Bahçesi

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



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



İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE VE ÇAVUŞOĞLU MAHALLELERİ, MİLLET BAĞÇESİ 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 ÖTÖPARK YÖNETMELİĞİ, SU KIRILICI 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 SİRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DÜRDÜRÜLÜK 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 ETÜD RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. PLANLAMA ALANINDA İSKİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GÖSTERİLEN TAŞKIN ÖNLEMİ YAPILAMA 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 KÖŞE 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 BAĞÇESİ, HOBİ BAĞÇESİ 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 ÖTÖPARK-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
16. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KÜLÜBELERİ VE TRAFÖ YAPILABİLİR. PARSEL İÇİNDE YAPILMALARI DURUMUNDA PARSEL SINIRI İLE BLOK SINIRI ARASINDA DÜZENLENEBİLİR. TRAFÖ 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 YENÇÖK: 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 YAPILA BAĞLI VEYA BAĞIMSIZ OLARAK YAPILABİLİR.
2. TİCARET-KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE VB. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANŞ KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEMLER 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 YENÇÖK: Z+2 KAT, ORTAOKUL VE LİSE YAPILMASI HALİNDE YENÇÖK: Z+3KAT YAPILANMA ŞARTLARIYLA AVAN PROJeye GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
2. ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.

- B.2.3 CAMİ ALANLARI**
1. CAMİ ALANLARINDA; MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GAŞLHANE, ŞADIRVAN GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK 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, YENİÇAK, Z+4 KAT DEÜP 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 KESİNEYE UĞRATMAYACAĞI ŞEKİLDE UYGUN PEYZAJ DÜZENLEMELERİNE 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, PİKNİK ALANLARI, OYUN EĞLENCE PARKLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- B.3.2. MİLLET BAHÇESİ**
1. MİLLET BAHÇESİ; YAPISAL VE BİTKİSEL ÜNİTLERİN 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 KİRAATHANESİ İLE İBADETHANE, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (OKULUK, ARA SPORLARI, TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL VB.) TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SINEMA 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 TABİHİ, 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.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsellerden 1094 ada 140 parsel ve 1094 ada 35 parsel üzerinde 6306 sayılı yasa gereği riskli yapı ilan edilmiş yapılar bulunmaktadır.

Söz konusu yapıların riskli yapı ilan edilmiş olması ve bu kapsamda yıkılacak olması nedeni ile taşınmazlar arsa olarak değerlemeye konu edilmiştir.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - 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 14 adet taşınmaz İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi 1094 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36 Parseller, 5705 Ada 36 Parsel, Çavuşoğlu Mahallesi 2796 Ada 8 Ve 9 Parseller, Soğanlık Mahallesi 1094 Ada 140 Parsellerdir. Parsellerin yüz ölçümleri ve nitelikleri mülkiyet bilgisinde belirtilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

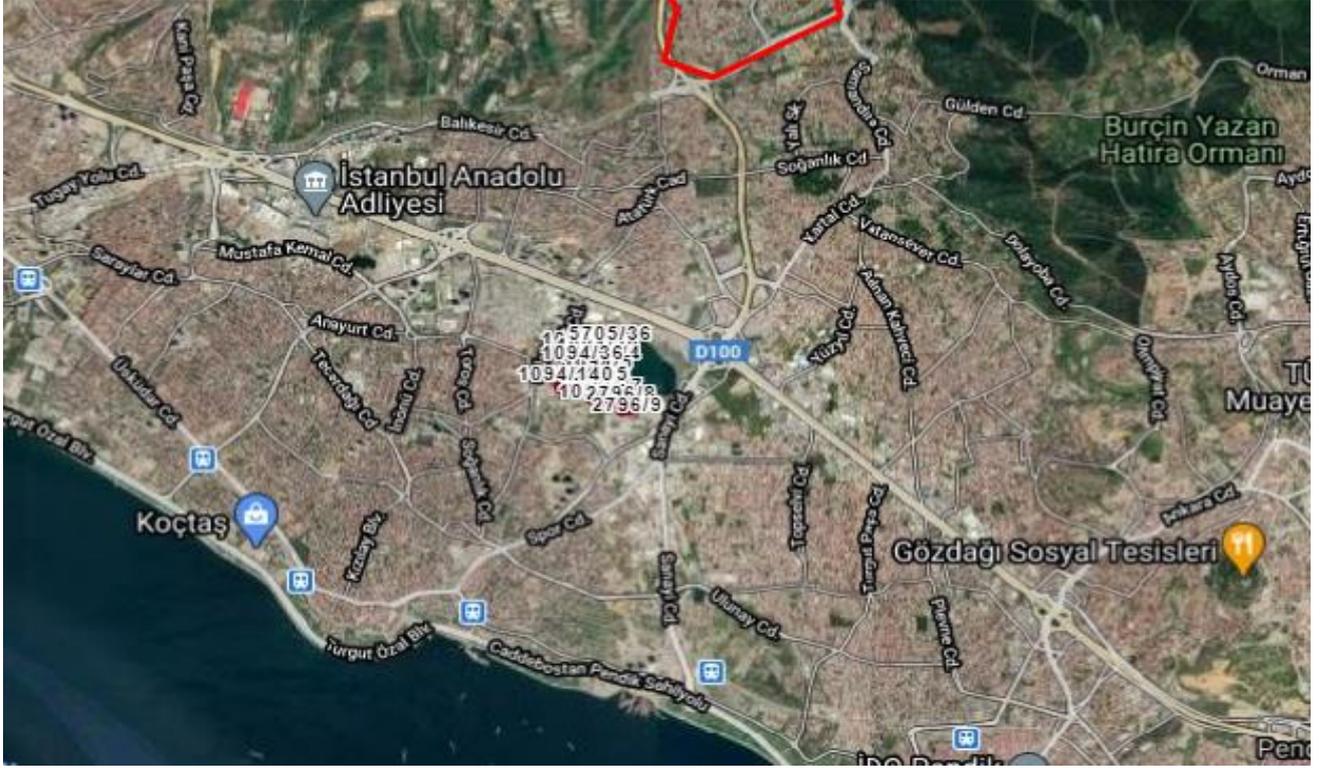
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney batı kısmında konumlanmış Sanayi Caddesi'ne yakın konumdadır. Yakın çevresinde Manzara Adalar Sitesi, İstmarina Plaza, Yunus Tren İstasyonu, Kartal Yunus Stadı, sanayi siteleri, boş arsalar ve eski yapılar bulunmaktadır. 12627 Ada 36 Parsel Yakacık Yeni Mahallede yer almakta olup, Tual Adalar projesine komşu konumdadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat ve kolaylıkla sağlanabilmektedir.

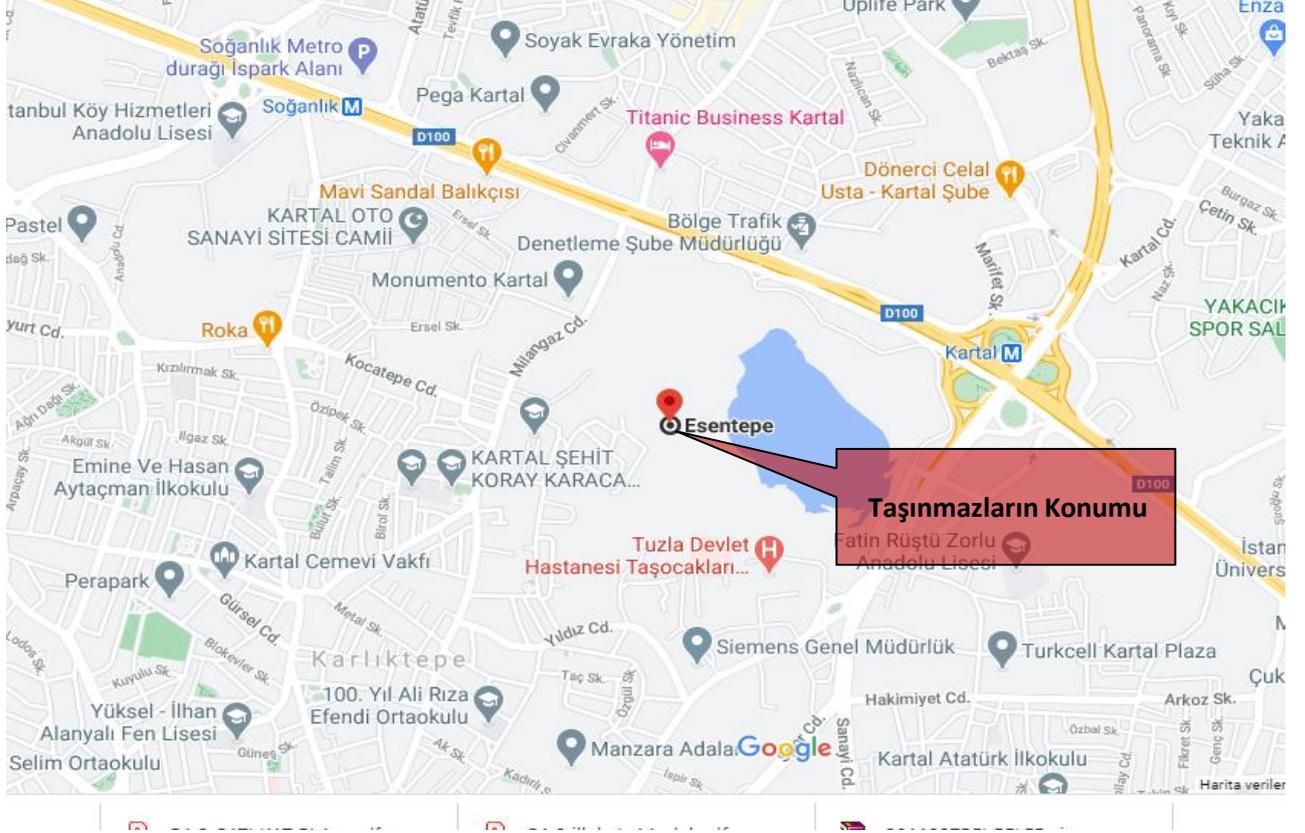
D100 Çevre Yolu Bostancı istikametinden Pendik istikametine giderken Kartal Köprüsü'nden Sahil Yolu olan Sanayi Caddesi'ne giriş yapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine bitişik konumdadırlar.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde yer almaktadır. Parseller birbirine bitişik durumdadırlar. D-100 Karayoluna yakın 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 1094 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36 Parseller, 5705 Ada 36 Parsel, Çavuşoğlu Mahallesi 2796 Ada 8 Ve 9 Parseller, Soğanlık Mahallesi 1094 Ada 140 Parsellerin niteliği ve yüz ölçümleri aşağıda belirtilmiştir.

Konu taşınmazların bazıları üzerinde metruk ve ekonomik ömrünü yitirmiş yapılar yer almakta olup, riskli yapı ilan edilmişlerdir. 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 142.835,16 m²'dir. Tamamı T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) mülkiyetine aittir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI
1094	1	ÇALILIK	10.835,95 m ²
1094	2	FUNDALIK, TAŞLIK	14.282,72 m ²
1094	3	TARLA	10.821,76 m ²
1094	4	TARLA	3.207,81 m ²
1094	5	TARLA	7.647,16 m ²
1094	6	TARLA	7.179,86 m ²
1094	7	BAĞ TARLA	24.562,44 m ²
1094	8	TARLA	9.956,50 m ²
1094	35	TARLA	5.104,84 m ²
1094	36	TARLA	6.615,43 m ²
1094	140	TARLA	18.843,16 m ²
2796	8	TARLA	11.980,00 m ²
2796	9	TARLA	3.520,00 m ²
5705	36	ÇALILIK	8.277,53 m ²
TOPLAM			142.835,16 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.

2019 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 470.676'dır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

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 bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer 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 bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Parsellerin bir kısmı üzerinde yapılar bulunmakta olup, riskli yapı ilan edilmiş olmaları nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; 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.
- * Parseller tek mülkiyete sahiptir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parseller genel olarak brüt parsel olup uygulama göreceği bilgisi alınmıştır.
- * Parsellerin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planı askı süreci tamamlanmış olup, askı sürecindeki itirazlar değerlendirilme aşamasındadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın 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 14 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 TURYAP KIZILTOPRAK

Tel 0 216 347 88 22

Konu taşınmazlara yakın konumda, Sanayi Caddesine 2. parsel konumunda, imarsız alanda yer almakta olan tek mülkiyete sahip 1.450 m² alanlı arsa 3.850.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1450 .-M ²	3.850.000 .-TL	2.655	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------	---------------------

2 KARAMAN İNŞAAT

Tel 0 262 653 45 46

Konu taşınmazlara yakın konumda, Çavuşoğlu 2555 ada 2 parsel sayılı 473 m² alanlı KAKS:1,75 TAKS:0.20-0.40 konut imarlı arsa 3.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	473 .-M ²	3.500.000 .-TL	7.400	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

3 Yakacık Çözüm Emlak

Tel 0 216 451 87 30

Yakacık 12441 ada 71 parsel sayılı, 324 m² alanlı KAKS:1,50 konut imarlı arsa 1.200.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	324 .-M ²	1.200.000 .-TL	3.704	.-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 73.750.000.-TL istenilmektedir. Taşınmazların uzun süredir satışta olduğu bilinmekte olup, istenilen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	11812 .-M ²	73.750.000 .-TL	6.244	.-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------	---------------------

5 SAHİBİ

Tel 0532 252 42 10

Sanayi Caddesine yakın konumda Manzara Adalar sitesine 100 m mesafede yer alan 2796 ada 360 parsel sayılı, imarsız alanda kalan 1100 m² arsa 8.000.000.-TL bedelle satılıktır. İstenen bedelin çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1100 .-M ²	8.000.000 .-TL	7.273 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 ATMACA GAYRİMENKUL İNŞAAT

Tel 0216 374 13 34

Karlıktepe Mahallesiinde, 11062 ada 1 parsel sayılı 396m² alanlı KAKS: 1,75 ticaret + konut imarlı arsa 2.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	396 .-M ²	2.500.000 .-TL	6.313 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 ROYAL GAYRİMENKUL

Tel 0 021 638 92 73

Topselvi Mahallesiinde, 12122 ada 1 parsel sayılı 128m² alanlı KAKS: 1,50 konut imarlı arsa 440.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	128 .-M ²	440.000 .-TL	3.438 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 REMAX VAR

Tel 0216 234 00 44

D-100 Karayolu'nda doğrudan girişi bulunan 12247 ada 18 parsel sayılı 2280m² alanlı kısmen eğitim tesis alanlı, kısmen konut +ticaret alanında kalan Konut+Ticaret Alanı: KAKS:2,00 yapılaşma koşullarına sahip arsa 18.750.000 TL bedelle satılıktır.

KİRALIK	2280 .-M ²	18.750.000 .-TL	8.223,68 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	------------------------------

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 1.000-7.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. Emsal karşılaştırma tablosu 1094 ada 6 parsel olarak düzenlenmiştir. Taşınmazların tamamı tek mülkiyet olup 18. madde uygulamasına konudur. 18. madde uygulamasında tamamının birleşerek nitelikli proje geliştirilebilecek birkaç imar adası şeklinde parsellasyona konu olacakları öngörülerek, toplam alan üzerinden terk miktarları düşünülerek kadastral parseller için ortalama birim değerler takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (1094 ADA 6 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 3
SATIŞ FİYATI		3.500.000	3.500.000	1.200.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	7.179,86 m ²	1.450	473	324
BİRİM M ² DEĞERİ		2.414	7.400	3.704
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	askıda plan	İmarsız	K	K
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	TİCTK	KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	askıda plan	İmarsız	1,75	1,5
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1.80	KÖTÜ 25%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	büyük projeye uygun			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-23%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-43%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.200	2.776	4.233	2.593

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ				
Ada	Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
	1094 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36, 5705 ADA 36 Parsel, 2796 ADA 8 VE 9 Parsel 1094 ADA 140 Parsel	142.835,16	3.200	457.075.000 TL

Taşınmazların tamamı tek mülkiyet olup 18. madde uygulamasına konudur. 18. madde uygulamasında tamamının birleşerek nitelikli proje geliştirilebilecek birkaç imar adası şeklinde parsellasyona konu olacakları öngörülerek, toplam alan üzerinden terk miktarları düşünülerek kadastral parseller için ortalama birim değerler takdir edilmiştir.

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

Değerlemeye konu 14 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)

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

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;

14 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	457.075.000 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 varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı 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 düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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 riskli yapı ilan edilmiş binalar bulunmakta olup, yapılar Emlak Konut GYO A.Ş. Tasarrufunda kullanılmayan, bir kısmı mertuk, ekonomik ömrünü tamamlanmış yapılardır. Değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu 14 adet parsel T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde olup, hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş. Portföyünde değildir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının 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. Tarafımıza Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen taslak prtokole göre taşınmazlar üzerindeki takyidatlar TOKİ tarafından terkin edilerek teslim edilecek olduğundan prtokol kapsamında taşınmazların "arsa" portföyüne alınmalarında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların 14 adedinin tapu niteliği tarla/çalılık/fundalık olup, taşınmazların tamamının tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazları üzerindeki riskli yapı olarak belirlenmiş yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir tasarrufu bulunmamakta oluş, ekonomik ömrünü tamamlanmış durumda olmaları ve 6306 sayılı yasa gereği yıkılacak 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 14 adet taşınmazın,

24.11.2020 tarihli toplam değeri için ;

457.075.000 .-TL

(Dört Yüz Elli Yedi Milyon Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

539.348.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

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 Değer 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.