

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YER ALAN 18 ADET ARSA

(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)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	EML-2008101
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME 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
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** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Suretleri (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Kurul Kararları (kopya)
- Ek 8** - Protokoller

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 18 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 listesinde alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 18 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-2008101 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme 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		
Rapor Tarihi	20.01.2020		
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		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	121.642.399 TL		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE 18 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	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
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)	
18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	190.203.932 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
676	108	ÇAVUŞOĞLU	PENDİK CAD-YUNUS İSTASYONU	İKİ KARGIR DOKUZ AHŞAP BİNA	7.583,32	1	/ 1	13.03.2014	5255	60	5873	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	7.583,32
720	2	ÇAVUŞOĞLU	İMAM BAĞI	TARLA	464,86	1	/ 1	13.03.2014	5257	3	210	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	464,86
720	8	ÇAVUŞOĞLU	İMAM BAĞI	TARLA	1.666,00	1	/ 1	13.03.2014	5255	6	582	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1.666,00
720	34	ÇAVUŞOĞLU	İMAM BAĞI	TARLA	163,49	1	/ 1	13.03.2014	5257	33	3229	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	163,49
2226	33	ÇAVUŞOĞLU	MEŞELİ AYAZMA-YALNIZ SELVİ	BOSTAN	1.000,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	7	650	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1.000,00
2227	5	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	BOSTAN	5.662,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	5	401	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	5.662,00
2227	48	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	ARSA	8.793,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	31	2981	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	8.793,00
2227	50	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	ARSA	1.776,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	31	2984	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1.776,00
2227	52	ÇAVUŞOĞLU	YALNIZ SELVİ	ARSA	840,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	31	2987	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	840,00
1094	33	ESENTEPE		TARLA	4.033,85	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	18	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	4.033,85
1094	34	ESENTEPE		TARLA	7.368,20	599	/ 640	17.10.2019	2600	1	19	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	6.896,18
1094	37	ESENTEPE		TARLA	6.165,72	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	22	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	6.165,72
1094	38	ESENTEPE		TARLA	5.572,53	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	23	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	5.572,53
5705	35	ESENTEPE		TARLA	13.682,75	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	88	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	13.682,75
5705	39	ESENTEPE		ÇALILIK	5.120,70	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	92	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	5.120,70
5705	324	ESENTEPE		TARLA	2.391,31	1	/ 1	17.10.2019	2600	1	94	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	2.391,31
2657	12	YAKACIK	ÖRENLER	TARLA	1.427,00	1	/ 1	03.10.2011	18157	15	1419	(*)T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1.427,00
12627	36	YAKACIK		ARSA	699,73	1	/ 1	04.12.2015	28250	181	17811	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	699,73

(*) 24.04.2013 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanan protokol kapsamında 11 adet taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiş olup, mülkiyet bilgisinin değerlendirme tarihi itibarıyla değişmediği görülmüştür.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 22.10.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

676 Ada, 108 No'lu Parsel Üzerinde;

- * İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurul'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiyeli)
- * Koruma gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiyeli)

720 Ada, 8 No'lu Parsel Üzerinde:

- * İmar düzenlemesi alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiyeli)

720 Ada, 34 No'lu Parsel Üzerinde:

- * A.M Haritasında sarı boya ile taralı 574 m²lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiyeli)

2226 Ada 33 No'lu Parsel ve 2227 Ada 5-48-50-52 No'lu Parseller üzerinde:

- * İmar düzenlemesi alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiyeli)
- * İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiyeli)

1094 Ada 33-34-37-38 No'lu Parseller Üzerinde:

- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

1094 ada 38 No'lu Parsel üzerinde:

- * 6306 Sayılı Kanun Gereğince riskli yapıdır. (19.10.2020 tarih 29732 yevmiye)

5705 Ada 35 No'lu Parsel Üzerinde:

- * Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan oto parklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz. (13.03.1985 tarih ve 897 yevmiyeli)
- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

5705 Ada 39-324 No'lu Parseller Üzerinde:

- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)

2657 Ada 12 No'lu Parsel Üzerinde:

- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (25.03.2013 tarih ve 5863 yevmiyeli)
- * Karayolları Genel Müdürlüğünce kamulaştırma yapılmış olup, 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre şerh. (12.12.1991 tarih ve 3724 yevmiyeli)

720 Ada 2 Parsel ve 12627 Ada 36 Parsel üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2226 ada, 33 numaralı parsel ve 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 numaralı parsellerin tapu kayıtları üzerinde beyanlar hanesinde 18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye ile İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Şerhi bulunmaktadır. Taşınmazların Maliye Hazinesinden Toplu Konut idaresi Başkanlığı adına satış ve tescilli işlemine daire tapu kaydının iptali ile üzerinde yapı ve muhdesatı bulunan Kartal Belediye Başkanlığı adına tescilli istemi ile Kartal Belediye Başkanlığı tarafından açılmış davadır. Maliye Hazinesi ile Toplu Konut İdaresinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmesi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. davalılar yanında müdahil olma talebinde bulunmuştur. Mahkeme, bahse konu davanın devamı süresince taşınmazın tapu kaydına "Davalıdır" şerhi konulmasına karar vermiştir. 02.02.2017 tarihli görülen duruşmada davanın reddine ilişkin gerekçeli karar çıkmıştır. 26.10.2020 tarihli Yargıtay kararı bulunmaktadır. Davacının yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371/1-a maddesi uyarınca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7.Hukuk Dairesi kararının bozulmasına, HMK'nin 373/2. maddesi gereğince dosyanın kararı vveren İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesine gönderilmesine, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine karar verilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş.'den sürecin devam ettiği beyan edilmiş olup, bu hali ile taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. 1094 ada 33-34-37-38 parseller ve 5705 ada 35-39-324 parseller; 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemleri gerçekleşmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, **676 ada, 108 numaralı parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 numaralı parseller**; 05.11.2012 tarihli, 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yer almaktadırlar.

**676 ada 108 parsel bir kısmı Park alanında bir kısmı yolda,
720 ada 8 parsel, çoğunlukla yolda, kısmen de park alanında,
720 ada 2 parsel yolda,
720 ada 34 parsel park alanında kalmaktadır.**

Kartal İlçesi, Soğanlık Mahallesi, 1094 ada 33, 34, 37, 38 parsel, 5705 ada 35, 39, 324 parseller; 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.

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	NİTELİĞİ	1/5000 PLAN İMAR DURUMU	1/1000 PLAN İMAR DURUMU	
1094	33	TARLA	TİCK+Yol	TİCK+Yol	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 yapılamamaktadır.
1094	34	FUNDALIK, TAŞLIK	TİCK+Yol+Park	TİCK+Yol+Park	
1094	37	TARLA	TİCK+Yol	TİCK+Yol	
1094	38	TARLA	TİCK	TİCK	
5705	35	TARLA	TAY+Yol+MB+Eğitim Alanı	TAY+Yol+MB+Eğitim Alanı	
5705	39	TARLA	İbadet+Yol	İbadet+Yol	
5705	324	BAĞ TARLA	Dini Tesis Alanı+Yol	Dini Tesis Alanı+Yol	

2226 ada 33 parsel 1/5000 ölçekli 28.09.2015 tasdik tarihli, Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-10 alt bölgesinde, **çoğunlukla imar yolunda kısmen de Kültürel Tesis Alanında** kalmakta olup, Plan Özel Hükümlerinin 2.1. Maddesinde, "Planlama alanında 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz." denildiğinden 1/1000 ölçekli planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.

2227 ada 5, 48 parsel 1/5000 ölçekli 28.09.2015 tasdik tarihli, Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli 13.10.2017 tasdik tarihli ve 24.07.2018 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında S-10 alt bölgesinde, **TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında, kısmen Kültürel Tesis Alanında, kısmen de yolda** kalmakta olup, Plan Özel Hükümlerinin 2.1. Maddesinde, "Planlama alanında 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz." denildiğinden 1/1000 ölçekli planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.

2227 ada 50 parsel 1/5000 ölçekli 28.09.2015 tasdik tarihli, Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli 13.10.2017 tasdik tarihli ve 24.07.2018 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında S-10 alt bölgesinde, **TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında, kısmen de yolda** kalmakta olup, Plan Özel Hükümlerinin 2.1. Maddesinde, "Planlama alanında 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz." denildiğinden 1/1000 ölçekli planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.

2227 ada 52 parsel 1/5000 ölçekli 28.09.2015 tasdik tarihli, Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli 13.10.2017 tasdik tarihli ve 24.07.2018 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında S-10 alt bölgesinde, **TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında, çoğunlukla yolda** kalmakta olup, Plan Özel Hükümlerinin 2.1. Maddesinde, "Planlama alanında 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz." denildiğinden 1/1000 ölçekli planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.

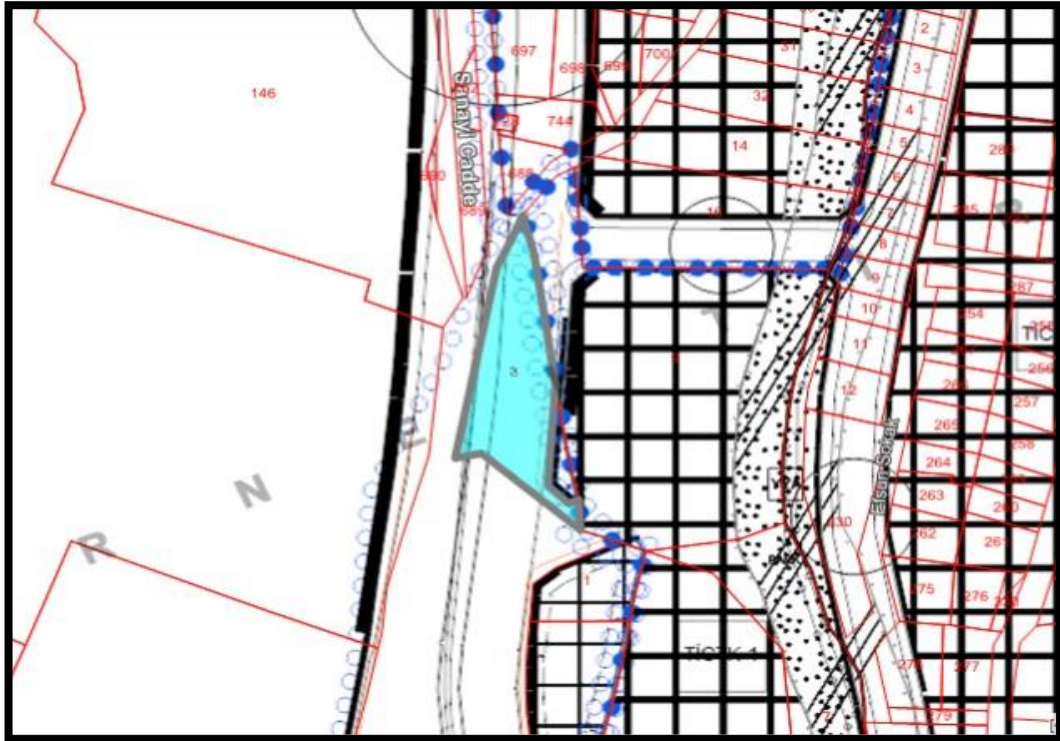
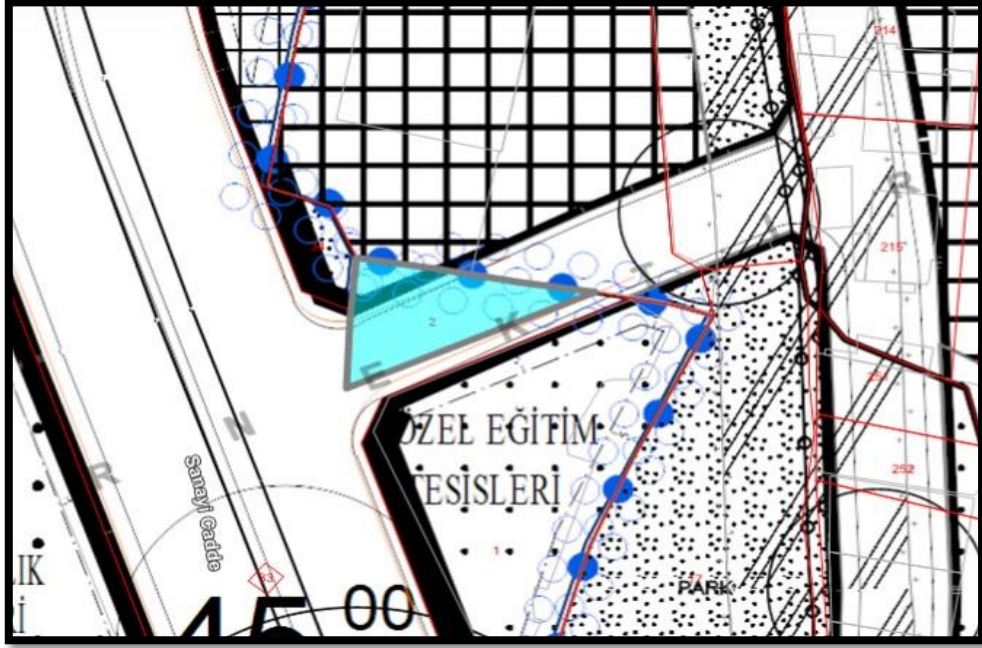
2657 ada 12 parsel 1/5000 ölçekli 28.09.2015 tasdik tarihli, Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli 13.10.2017 tasdik tarihli ve 24.07.2018 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında S-3 alt bölgesinde, **TİCTK-1 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında, kısmen imar yolunda, kısmen de park alanında** kalmakta olup, Plan Özel Hükümlerinin 2.1. Maddesinde, "Planlama alanında 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz." denildiğinden 1/1000 ölçekli planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.

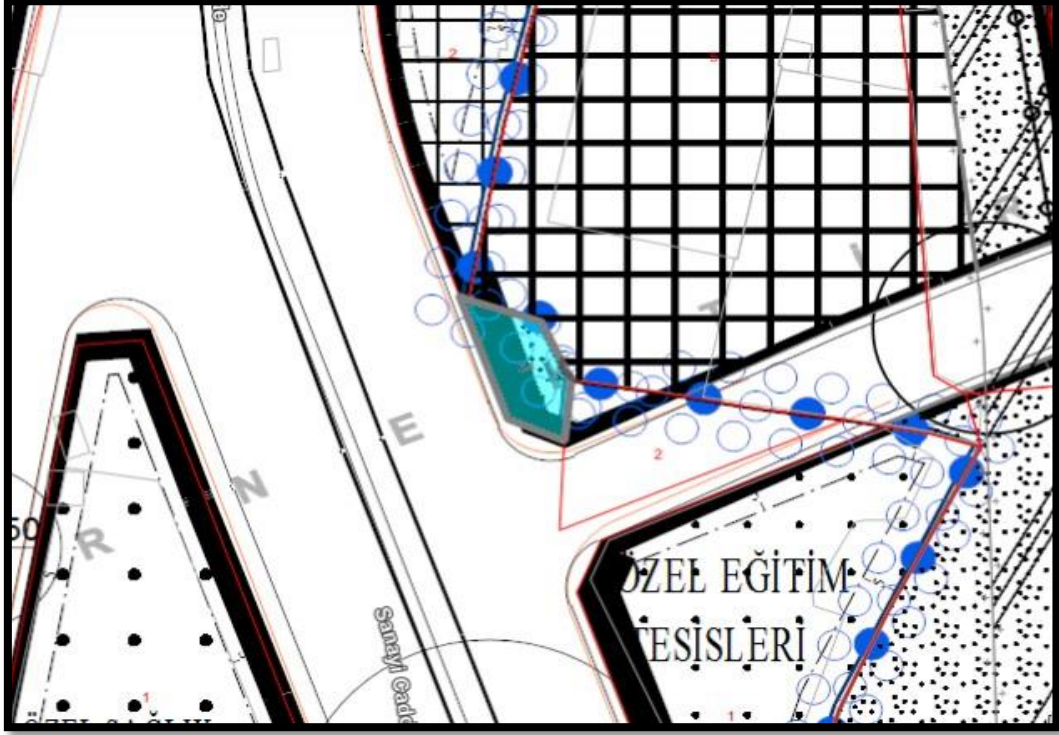
12627 ada, 36 numaralı parsel 05.07.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı A Bölgesi ÜİP bünyesinde kalmakta olup, **Emsal: 1,25, Taks: 0,20/0,40, Yençok:Serbest, ayırık nizam konut alanı** lejantına sahipken 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede 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.

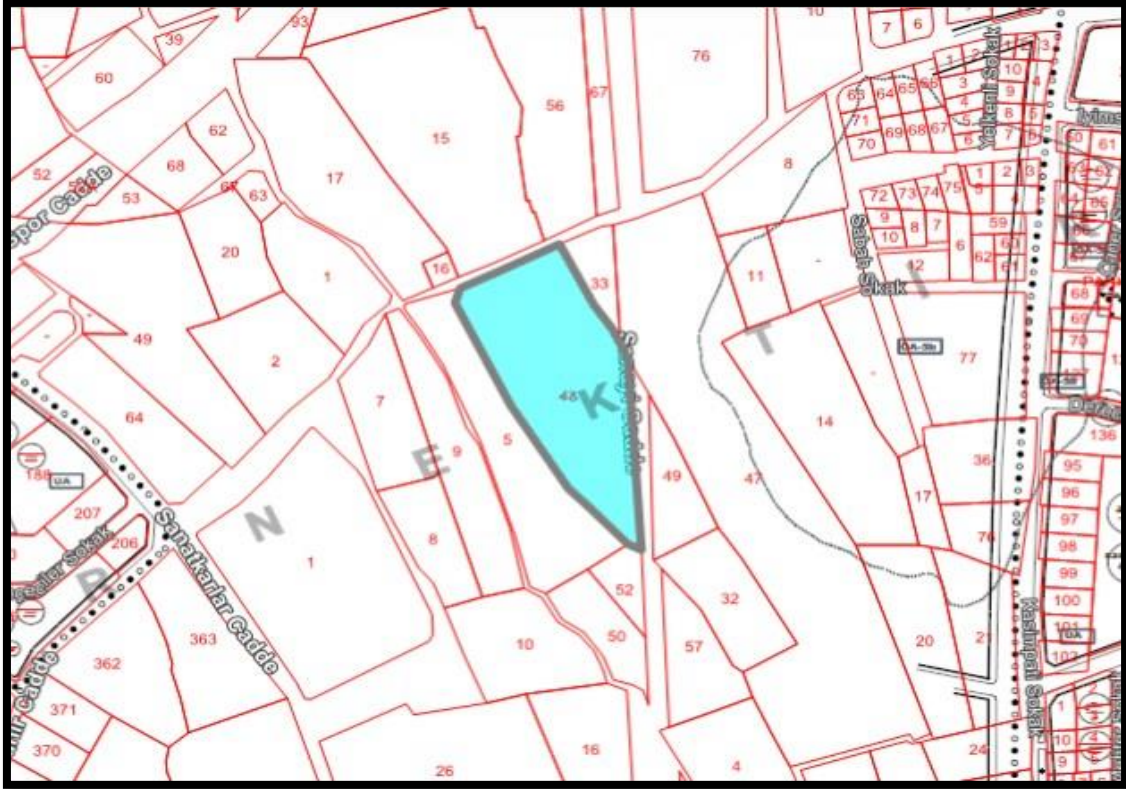
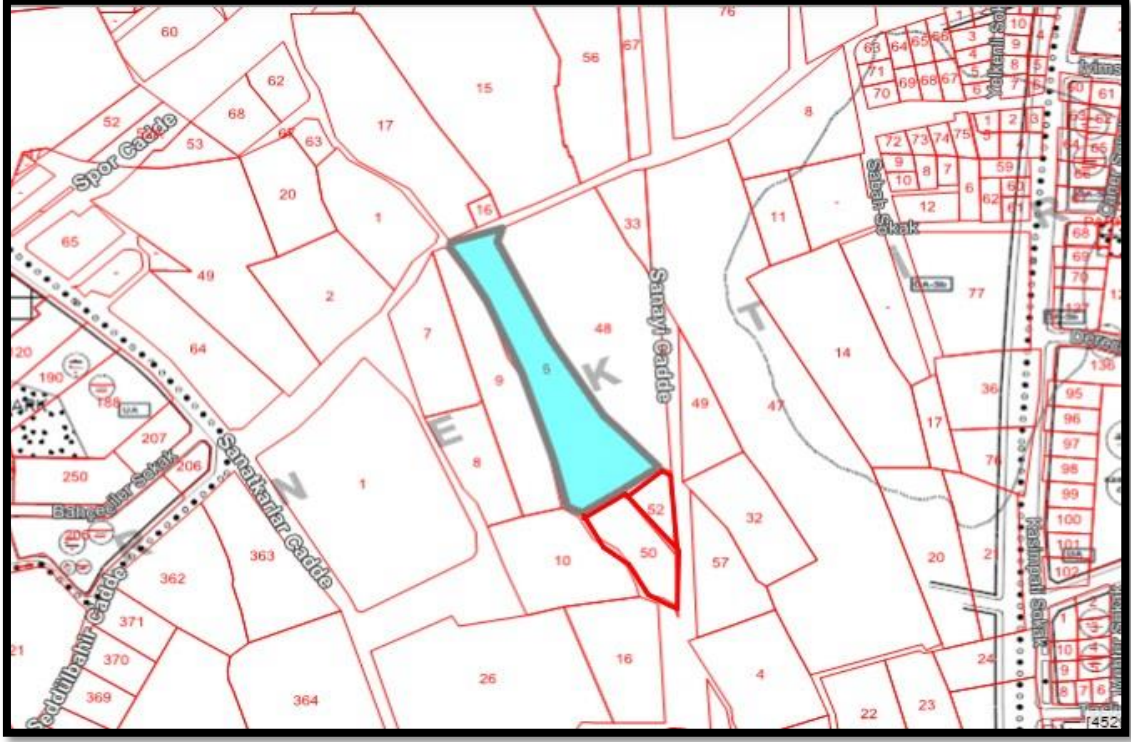
2226 ada, 33 numaralı parsel, 2227 ada , 5, 48, 50 ve 52 numaralı parseller S-10 planlama alt bölgesinde, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 numaralı parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 numaralı parseller S12 planlama alt bölgesinde, 2657 ada, 12 numaralı parsel; S-3 planlama alt bölgesinde, 28.09.2015 tasdik tarihli Kartal Merkez Nazım İmar planı ve13.10.2017 ve 12.07.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmakta olup, lejantları aşağıdaki gibidir;

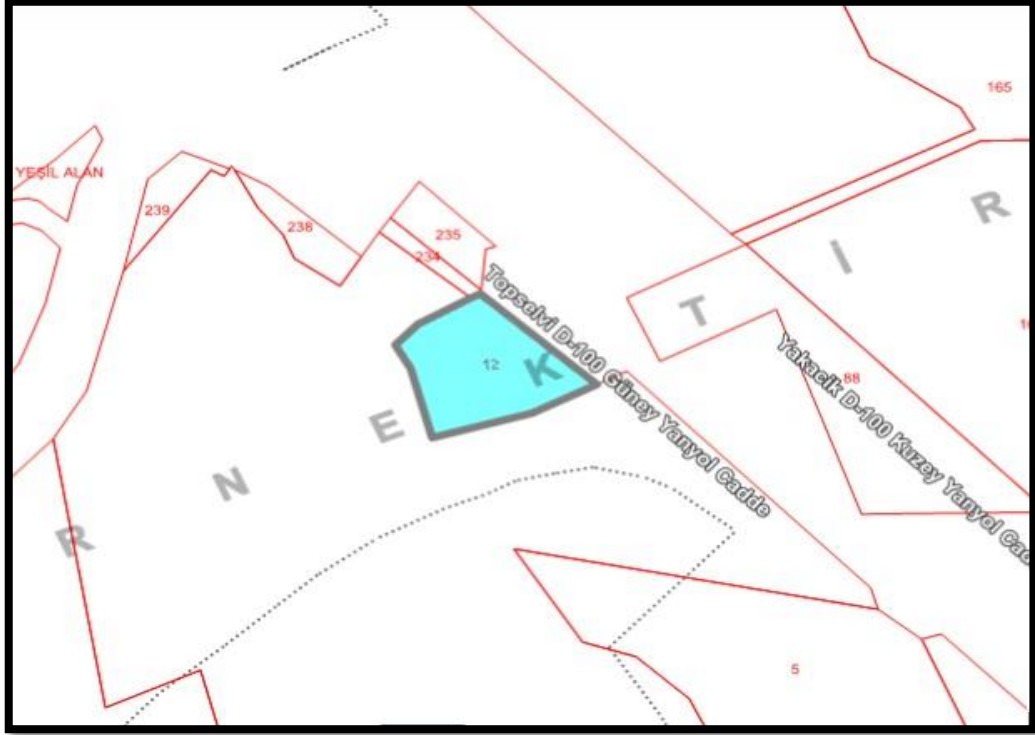
ADA	PARSEL	LEJAND	AÇIKLAMA
2226	33	Kültürel Tesis Alanı ve Yol	Plan Özel Hükümlerinin 2.1.Maddesinde, "Planlama alanında 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz" denildiğinden, 1/1000ölçekli imar planları onanmadan ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamaktadır.
2227	5	Kültürel Tesis Alanı, TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut) ve Yol	
2227	48		
2227	50	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut) ve Yol	
2227	52		
2657	12	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut), Park alanı ve Yol	











**KARTAL KENTSEL YENİLEME PROJE ALANI -A- ONAY TARİHİ: 05.07.2007
PLAN NOTLARI - UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

KONUT ALANLARINDA

- 1) Konut Alanlarında E:1.25 Emsal Uygulanabilmesi İçin En Az 600 M2 Parsel Oluşturulması Zorunludur.
- 2) 600 M2'den Küçük Parsellerde Münferit Uygulamalarda E:0.75
600 M2'den Büyük 1000 M2'den Küçük Parsellerin Uygulamalarda E:1.25
1000 M2'den Büyük 2000 M2'den Küçük Parsellerin Uygulamalarda E:1.50
2000 M2'den Büyük 5000 M2'den Küçük Parsellerin Uygulamalarda E:1.75
5000 M2'den Büyük Parsellerdeki Uygulamalarda E:2.00
- 3) Ada Bazında Yapılacak Uygulamalarda Ada Büyüklüğüne Bakılmaksızın E:1.75 Olarak Uygulama Yapılabilir.
20.11.2009 T.T.Plan Alanı İçerisinde 2981/3290 Sayılı Yasa Kapsamında Hisseli Parsellerin Ve Kamu Parsellerinin Bulunduğu Alanlarda Bu Planın Onama Tarihine Kadar Yapılmış Olan Ve Devam Eden Uygulamalar 2981/3290 Sayılı Yasa Ve Yönetmelikleri Göre Tamamlanır. Ancak Yeni Uygulama Yapılamaz.
600 M² Ve Üzeri Büyüklüklerdeki Parsel Veya Parsellerin Donatı Alınması Sonucunda 600 M² Nin Altında Kalmaları Durumunda Uygulama 600m² Nin Üzerinden Ve Emsal Hesabı Net Parsel Üzerinden Yapılacaktır.
Mahreci Olmayan Parseller Dere Bandından Mahreci Sağlayabilir.
İlgili Kurumdan (Teiaş) Olumlu Görüş Alınması Durumunda Enerji Nakil Hattı Sınırı İçinde Kalan Parsellerde Çevre Yapılanma Koşulları Ve Plannotlarına Göre Konut Yapılabilir.

05.11.2012 tarihli, 674 ada 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2-3 parseller, 676 ada 108 parsel ile 720 ada 2-4-8-19-34 parseller ve yakın çevresine ilişkin Uygulama İmar Planı;

Plan Notları:

A-Genel Hükümler

- 1-Planlama Alanındaki Tüm Yapılaşma Alanlarında Uygulama İlçe Belediyesi'nce Onanacak Avan Projesine Yöre Yapılacak Olup, Blok Boyu, Derinliği Ve Şekli, Yapı Nizamı İle Bloklar Arası Mesafeler Serbesttir.
- 2-Yapılar Ayrık, İkiz- Blok Sıra Blok Seklinde Düzenlenebilir. Bu Yanı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir. Bunlar Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.
- 3-Emsal Hesabı Net Parsel Alanı Üzerinden Yapılacaktır.
- 4-Planlama Alanında Yollardan Ve Komşu Parsellerden Çekme Mesafesi 5.00 M.Dir.
- 5- 19.01.2010 Tarihinde Başbakanlık Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Tarafından Onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme Kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

- 6- Kültür Ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 Gün 732 Sayılı Kararı Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
- 7- Uygulama Aşamasında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü Dİh Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün Görüşü Alınacaktır.
- 8- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- B- Özel Hükümler "K+H" Rumuzlu Konut+Hizmet Alanları
- 1-Bu Alanda Konut, Rezidans, Alışveriş Merkezi Otel Konaklama Tesisleri, Ticaret, Ofis , Büro, İşhanı, Gazino, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Bankalar, Kongre Merkezi, Sinema, Tiyatro Vb. Sosyal Kültürel Tesis Alanları, Yönetim Merkezi, Gününbirlik Tesis, Turizm Amaçlı Tesis, Rekreasyon Alanları, Spor Alanı, Katlı Otopark Vb. Fonksiyonlar Yer Alabilir.
- 2-Eğimden Dolayı Açığa Çıkan 1 Bodrum Kat Emsal Harici İskan Edilebilir. İskan Edilen Bodrum Katta Rezidans Ve Konut Fonksiyonu Yer Alamaz. Bodrum Katta İskan Edilen Kısımın Oturma Alanı Parsel Alanının %40'ını Geçemez.
- 3- E:2.70 Olup, Hmaks:Serbesttir.
- Planlama Alanındaki "K+H" Notasyonlu Konut+Hizmet Alanında Projenin İhtiyacı Olan Sosyal Donatı Parsel İçerisinde Çözümlenecektir.

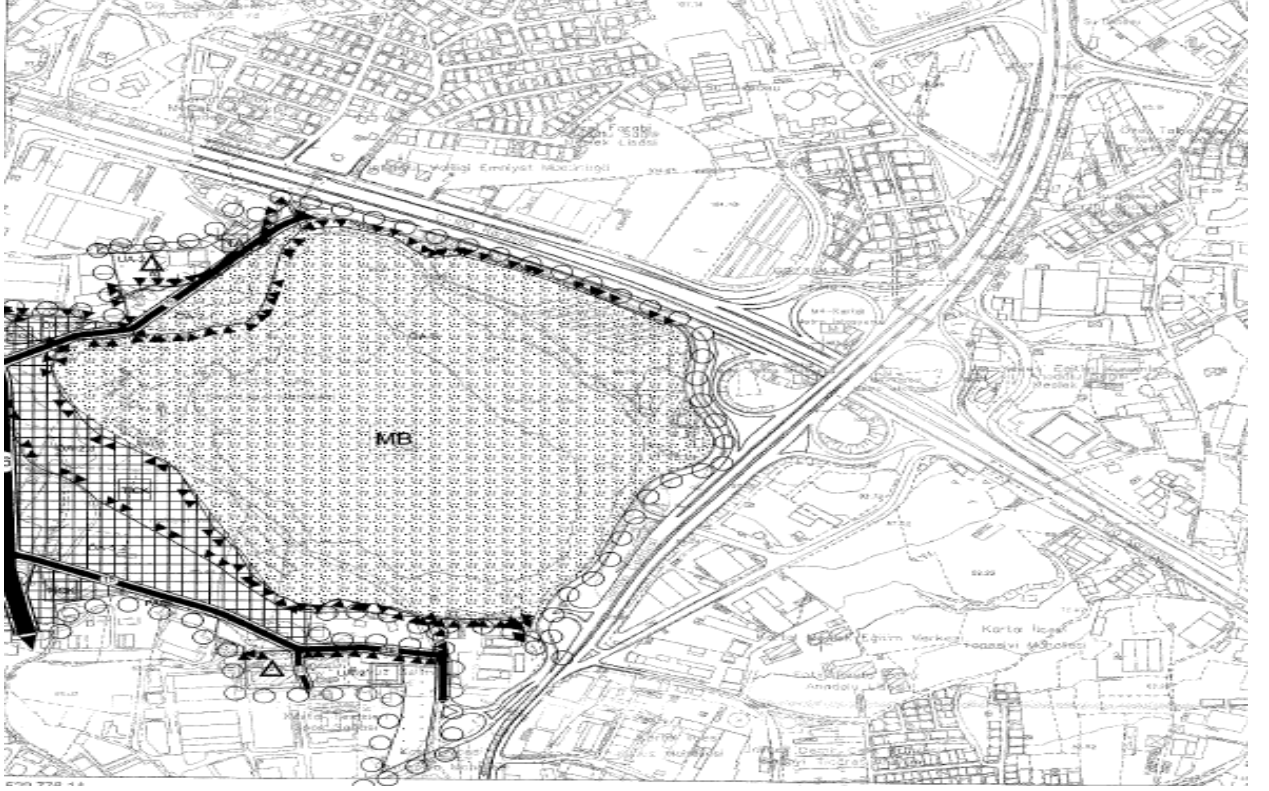
Ticaret Alanı :

- 1-Bu Alanda İş Merkezi, Ofis, Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Bankalar, Katlı Otopark, Alışveriş Merkezi, Otel Motel Gibi Konaklama Tesisleri İle Rezidans (Konut) Yapıları Ve Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Abi Kültür Tesisleri Ve Lokanta, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Yapılar, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Özel Eğitim Alanları Vb. Yer Alabilir.
- 2- E:2.50 Hmaks=Serbesttir.
- Özel Sağlık Tesisleri Alanı:**
- 1-Bu Alanda Özel Sağlık Tesisi Veya Sağlık Sektörüne Hizmet Verecek Tesisler Yer Alacaktır.
- 2- E:2.50 Olup Hmaks:Serbesttir. İskan Edilen 1 Bodrum Kat Emsal Hesabına Dahil Edilmez.
- Özel Eğitim Tesisleri Alanı :**
- 1- Yüksek Öğrenim Hariç Her Türü Eğitim Tesisi İle Kreş Yapılabilir.
- 2- 2- E:2,00 Hmaks:Serbesttir.
- Dini Tesis Alanı:**
- Dini Tesis Alanında Belediyesince Onanacak Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.

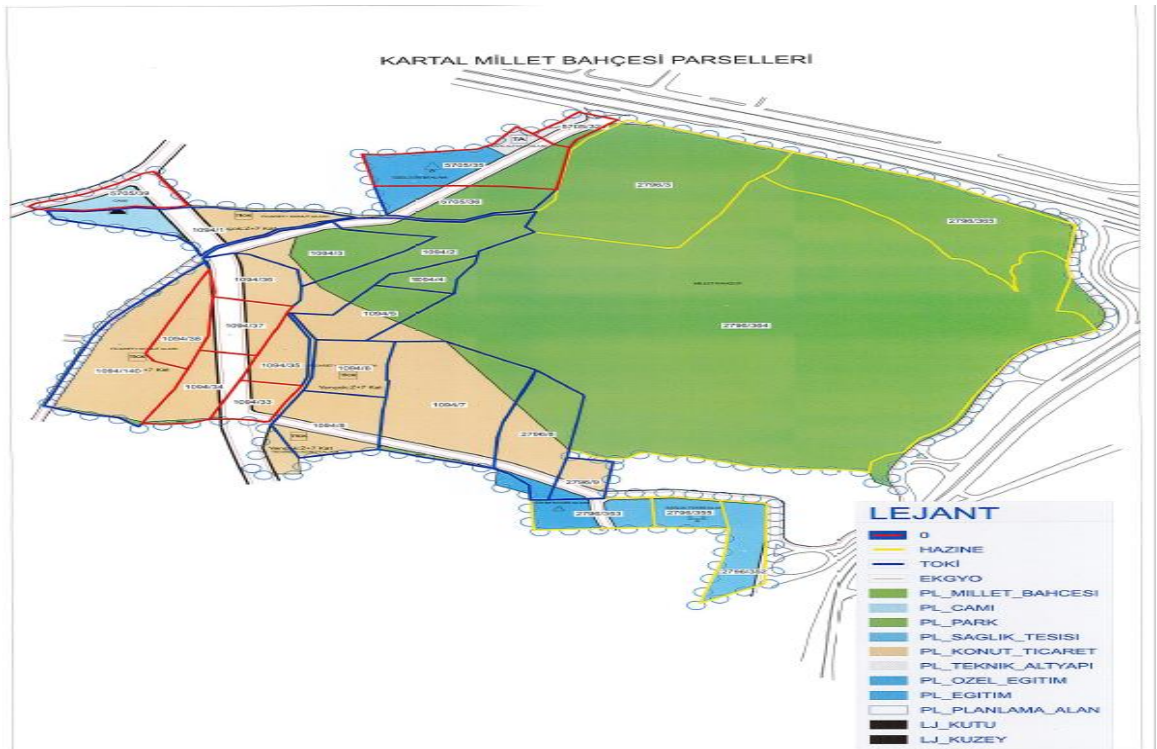
Park Alanları :

Bu Alanlar Kamunun Kullanımına Avrılmış Alanlar Olun 50 M²'yi Geçmeyen Ver Altı Ve Ver Üstü Trafolar Yapılabilir. Gerekli Görülen Durumlarda Trafo Alanları İfraz Edilip Parsel Numarası Alarak İlgili Kuruma İrtifak Hakkı Tesis Edilebilir.

**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 (Askıda)**



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 OTOPARK 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 SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARDIĞINA 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 İGHL 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 JEolojik VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. PLANLAMA ALANINDA İSKİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GÖSTERİLEN TAŞKIN ÖNLEMİ YAPILAŞMA ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, HERHANGİ BİR NOKTADA SUBAŞMAN 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 ALTIĞI 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 DAHİLDİR.
13. BİNANIN KATLARINDAKİ ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
14. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DAHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.
15. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
16. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²/YI GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ VE TRAFYO YAPILABİLİR. PARSEL İÇİNDE YAPILMALARI DURUMUNDA PARSEL SINIRI İLE BLOK SINIRI ARASINDA DÜZENLENEBİLİR. TRAFYO ALANLARI BODRUM KATLARDA DA YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL 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 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 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 PROJEE 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 GAŞİRHANE, ŞADIRVAN GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTIKAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.
 2. CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILARIN ARAZI 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 V.B. 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 KİRAATHANESİ İLE İBADETHANE, SANAT-ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (OKÇULUK, ATA SPORLARI, TENİS, BASKETBOL, VOLLEYBOL V.B.) 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 V.B. 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.

2.3.2 - 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 yapılmaya 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.

1094 ada 33,34,37,38 parseller ve 5705 ada 35,39,324 parseller; 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.

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. İlgili kurumun bilgisi dahilinde yapılar dikkate alınmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Rapor konusu 2226 ada, 33 numaralı parsel, 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 numaralı parseller, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 numaralı parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 numaralı parseller ile 2657 ada, 12 numaralı parsel T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup, 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.

Tapu kayıtlarına göre 676 ada 108 numaralı parsel üzerinde olduğu belirtilen "İki Kargir Dokuz Ahşap Bina"nın yerinde yapılan incelemelere göre mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 numaralı kararınca "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet ve rekonstrüksiyon projelerinin kurula sunulmasına karar verildi" ifadesi yer almaktadır.

676 ada, 108 numaralı parsel üzerinde "İstanbul 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiyeli)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiyeli)" beyanları bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2012 tarih ve 860 numaralı kararında "676 ada, 108 numaralı parselin Toplu Konut İdaresi Başkanlığından yine kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devrinde 2863 sayılı yasa açısında sakınca bulunmadığı" belirtilmiş olup satış işlemi bu kapsamda gerçekleşmiştir. İstanbul 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararına göre "676 ada, 72 numaralı parseldeki kurulumuzun 02.03.2005 gün 244 sayılı kararı ile tescilli 2 adet kargir yapının yanı sıra parseldeki 9 adet ahşap yapının da korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine; parseldeki tescilli tüm yapılara ilişkin Kartal Belediyesince hazırlanacak röleve restitüsyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi." İfadesi yer almaktadır. Ayrıca Koruma Bölge Kurulunun 10.10.2012 tarih ve 732 numaralı kararınca "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, konut ve hizmet alanı (işbu değerlendirme raporuna konu olmayan 9051 ada 1 parsel) olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet ve rekonstrüksiyon projelerinin kurula sunulmasına karar verildi" ifadesi yer almaktadır. 676 ada 108 parsel üzerinde beyanların taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamakta olup taşınmazın alım/satım işlemlerinde de etkisi bulunmamaktadır.

**Projeye 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

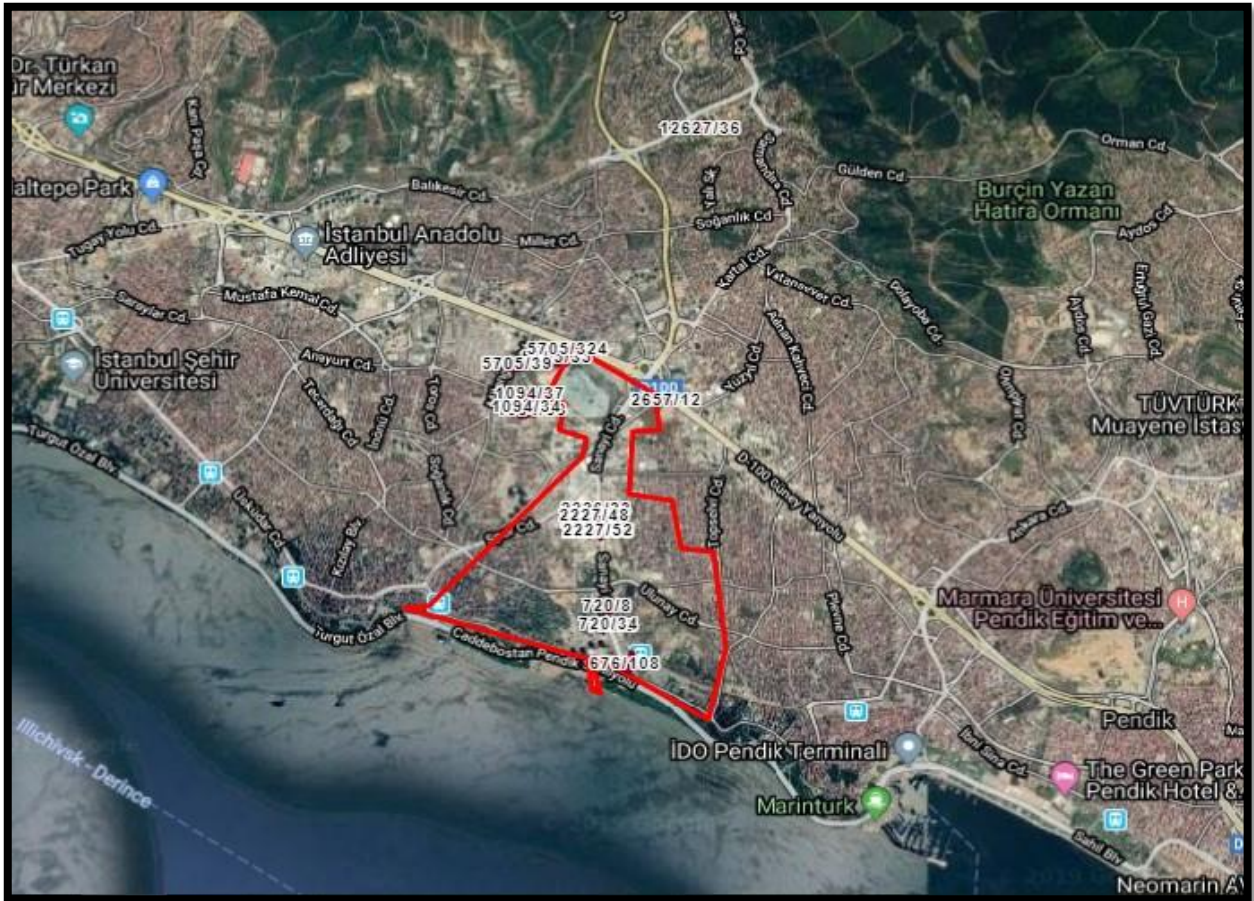
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu 18 adet taşınmaz İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi 676 Ada 108 Parsel, 720 Ada 2, 8 Ve 34 Parseller, 2226 Ada 33 Parsel, 2227 Ada 5, 48, 50 Ve 52 Parseller, Esentepe Mahallesi 1094 Ada 33, 34, 37 Ve 38 Parseller, 5705 Ada 35, 39 Ve 324 Parseller, Yakacık Mahallesi 2657 Ada 12 Parsel, 12627 Ada 36 Parsellerdir. Parsellerin yüz ölçümleri ve nitelikleri mülkiyet bilgisinde belirtilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

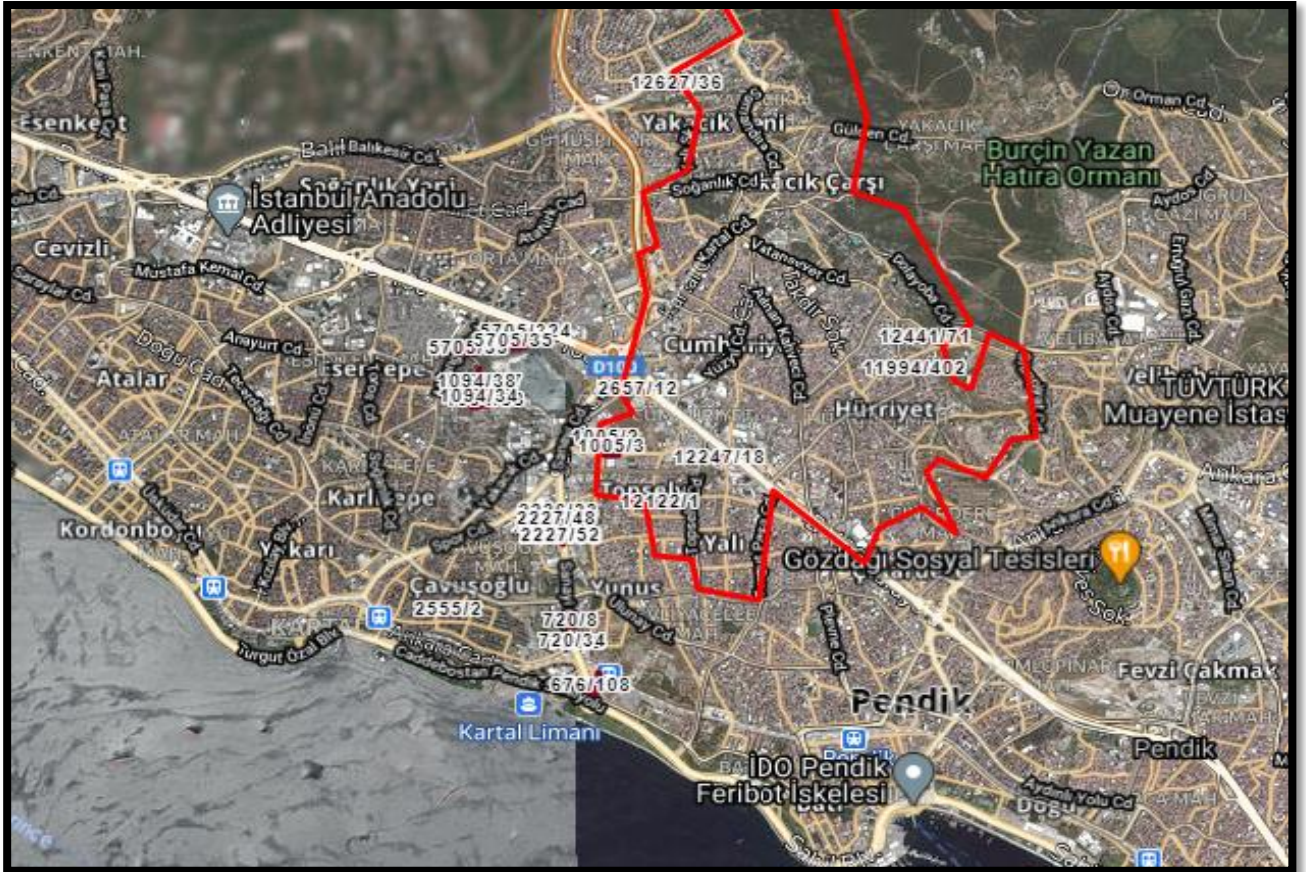
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney batı kısmında konumlanmış Sanayi Caddesi'ne yakın konumdadır. Yakın çevresinde Manzara Adalar Sitesi, İstmarina Plaza, Yunus Tren İstasyonu, Kartal Yunus Stadı, sanayi siteleri, boş arsalar ve eski yapılar bulunmaktadır. 12627 Ada 36 Parsel Yakacık Yeni Mahallede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

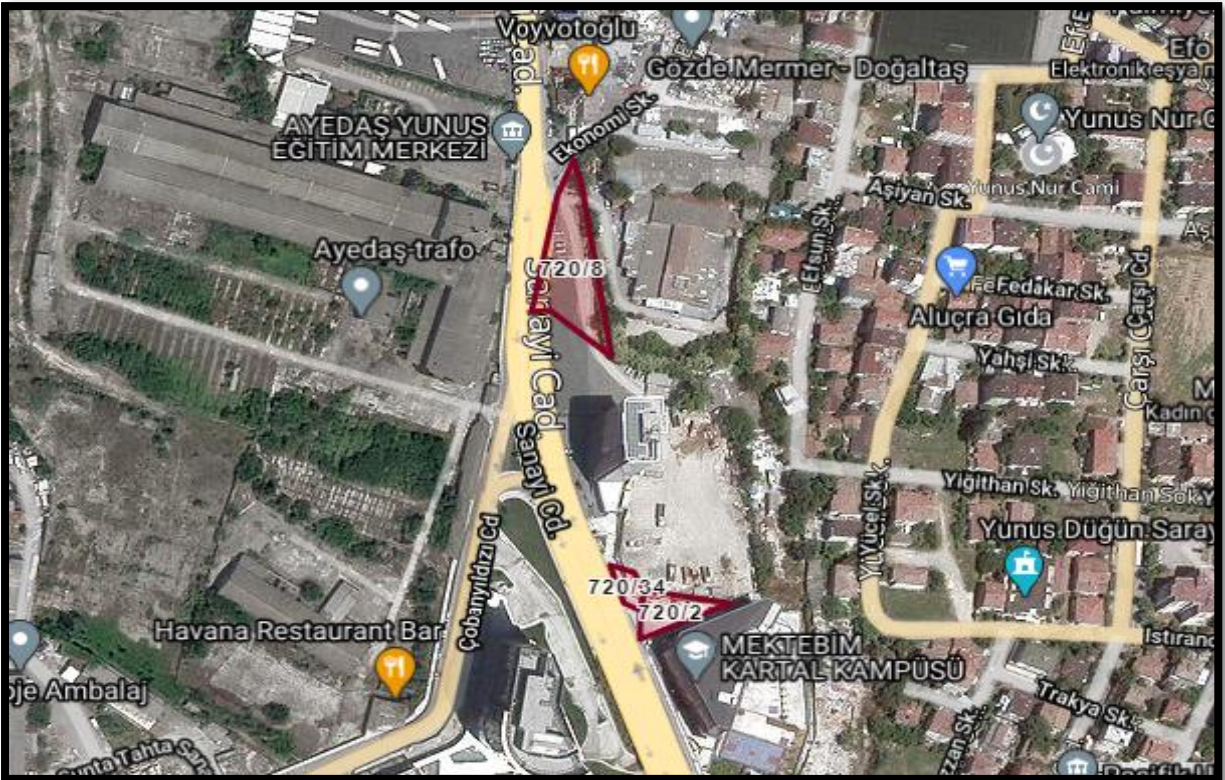
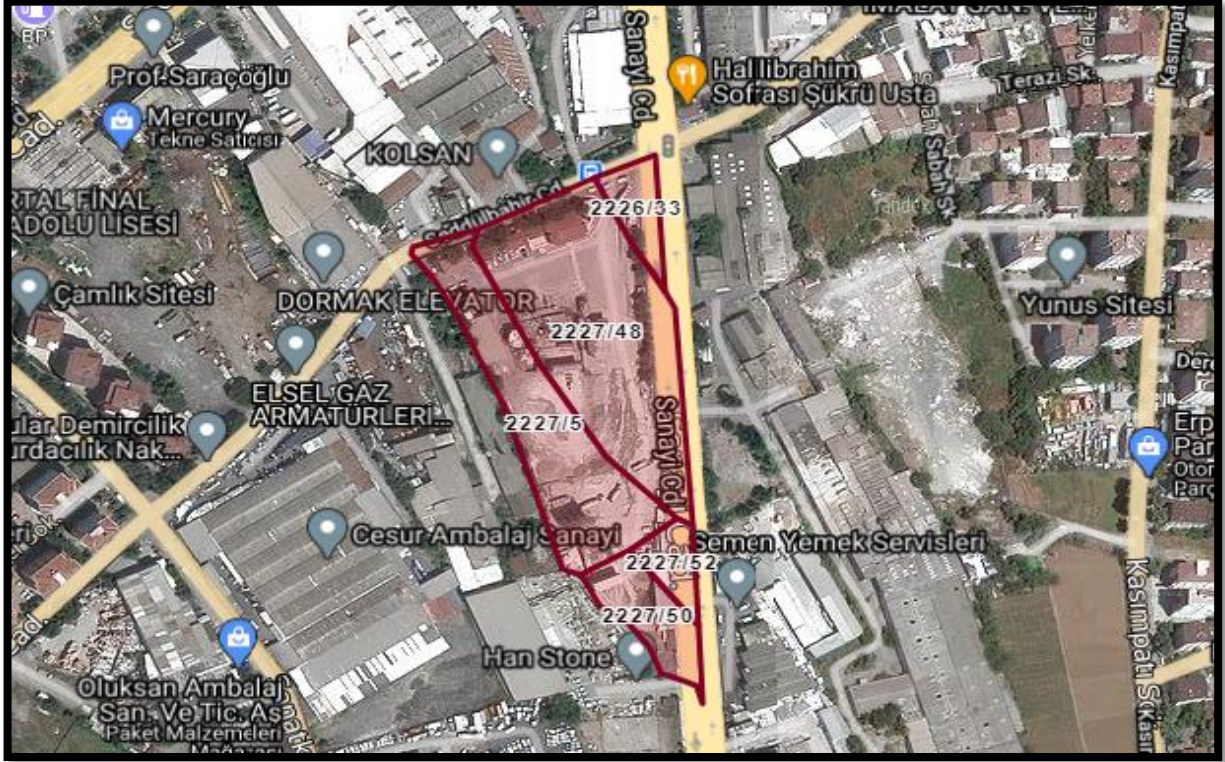
D100 Çevre Yolu Bostancı istikametinden Pendik istikametine giderken Kartal Köprüsü'nden Sahil Yolu olan Sanayi Caddesi'ne giriş yapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.

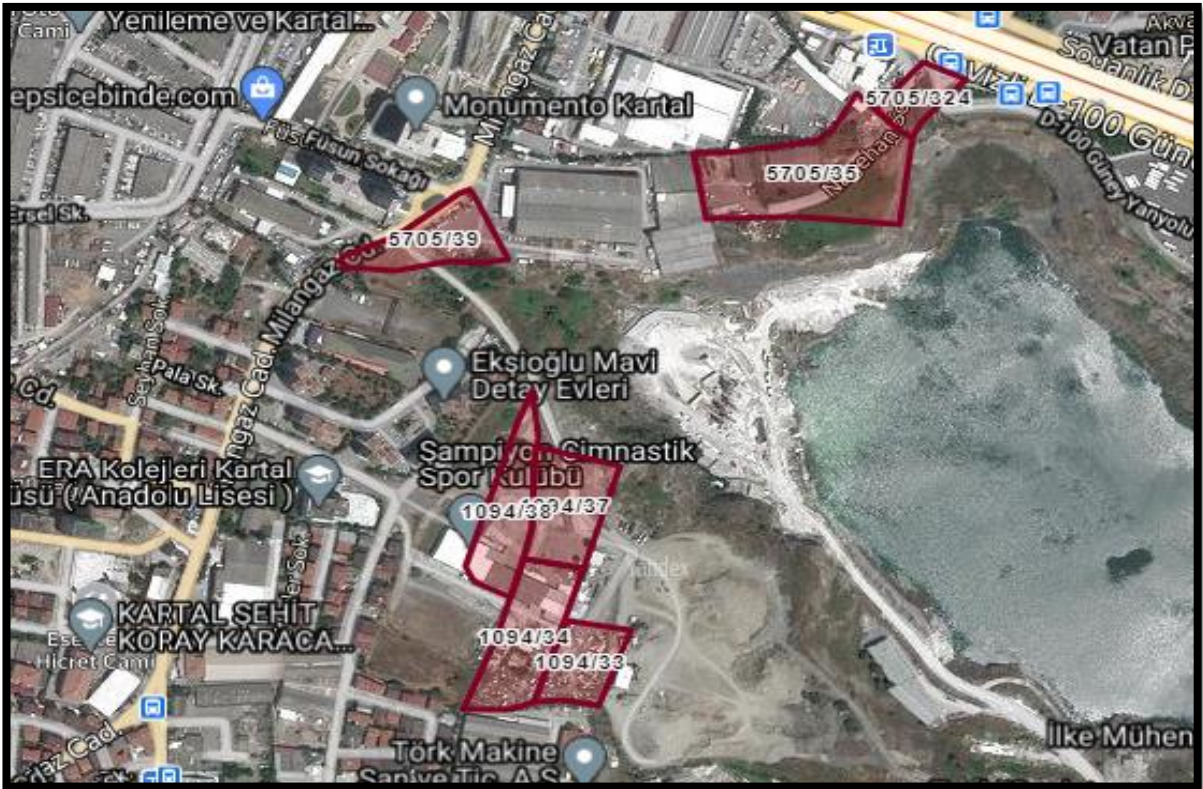
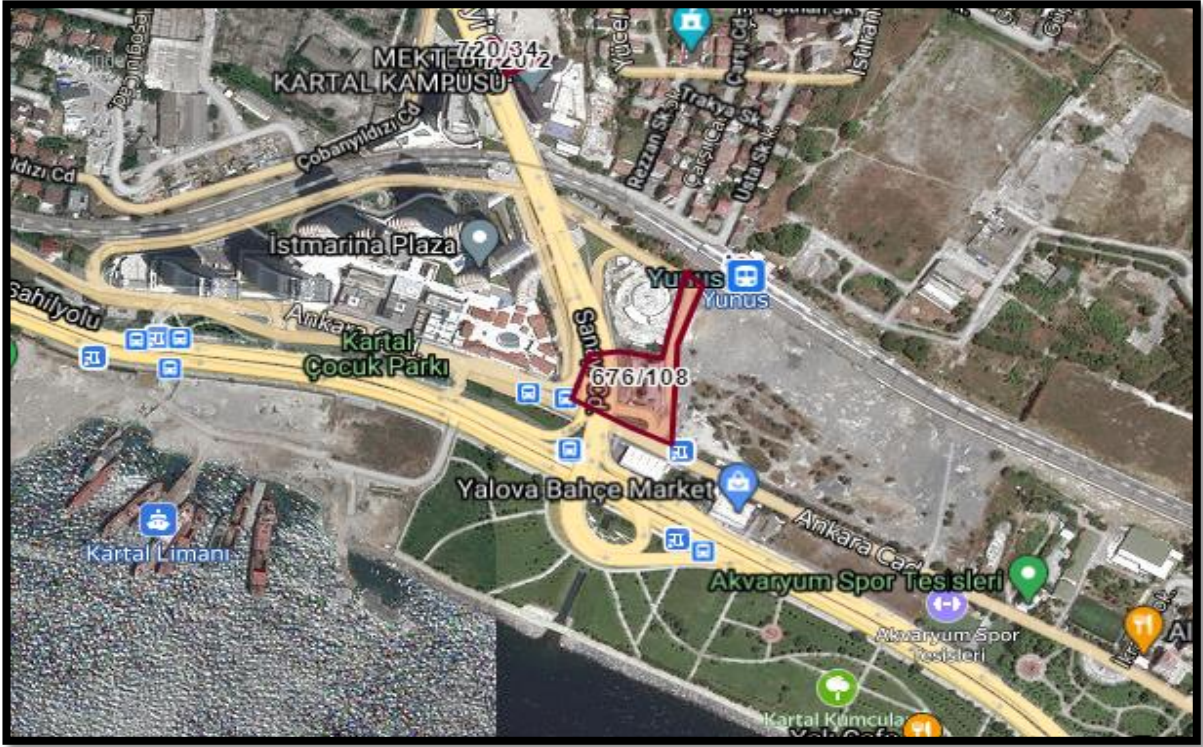


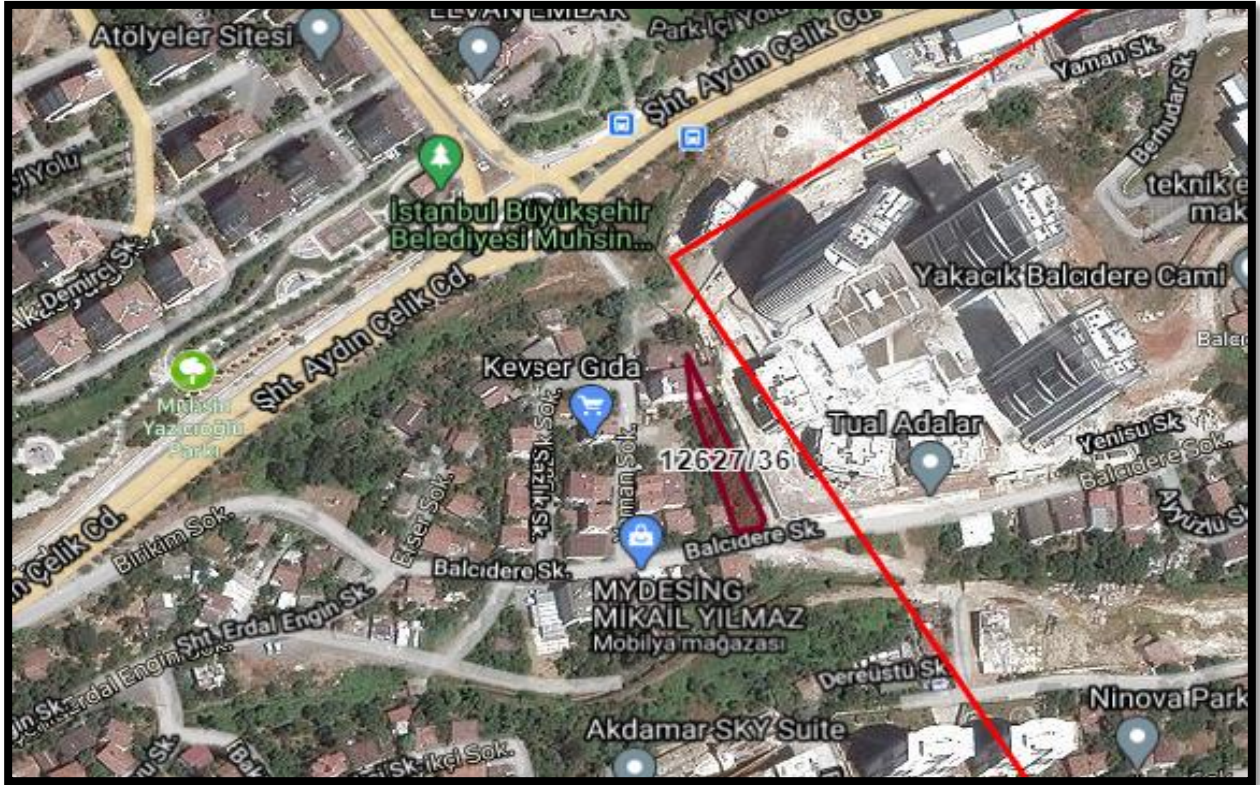
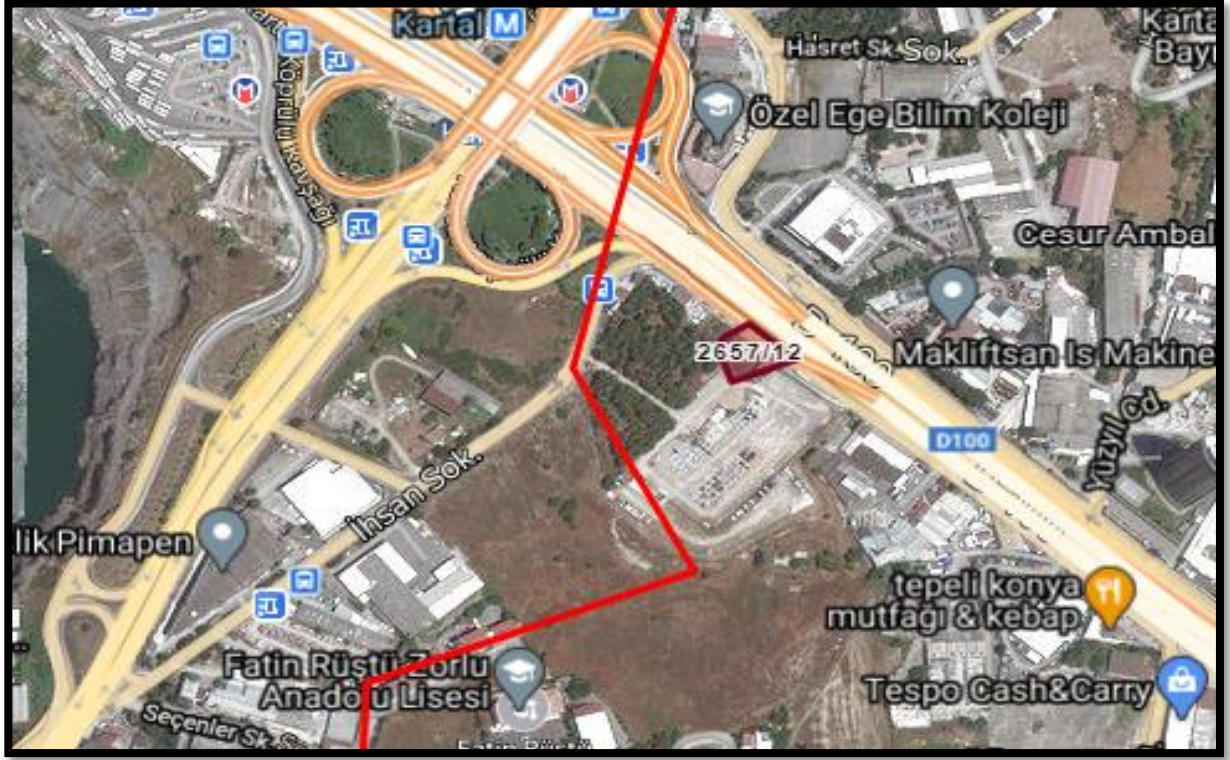
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 numaralı parseller Yunus Mahallesi, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5, 48, 50 ve 52 numaralı parseller Çavuşoğlu Mahallesi, 1094 ada 33, 34, 37 ve 38 parseller ile 5705 ada 35, 39 ve 324 numaralı parseller Esentepe Mahallesi, 2657 ada 12 parsel Cumhuriyet Mahallesi, 12627 ada 36 parsel ise Yakacık Yeni Mahalle Mahallesi'nde yer almaktadır. 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, Çavuşoğlu Mahallesi 676 Ada 108 Parsel, 720 Ada 2, 8 Ve 34 Parseller, 2226 Ada 33 Parsel, 2227 Ada 5, 48, 50 Ve 52 Parseller, Esentepe Mahallesi 1094 Ada 33, 34, 37 Ve 38 Parseller, 5705 Ada 35, 39 Ve 324 Parseller, Yakacık Mahallesi 2657 Ada 12 Parsel, 12627 Ada 36 Parsellerin niteliği ve yüz ölçümleri aşağıda belirtilmiştir.

Konu taşınmazlardan 2226 Ada 33 Parsel, 2227 Ada 5, 48, 50 Ve 52 Parseller, 1094 ada 34 parsel, 5705 ada 35 parsel ve 2657 ada 12 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 74.410,46 m²'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam alan 73.938,43 m²'dir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
676	108	İKİ KARGİR DOKUZ AHŞAP BİNA	7.583,32 m ²	7.583,32 m ²
720	2	TARLA	464,86 m ²	464,86 m ²
720	8	TARLA	1.666,00 m ²	1.666,00 m ²
720	34	TARLA	163,49 m ²	163,49 m ²
2226	33	BOSTAN	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²
2227	5	BOSTAN	5.662,00 m ²	5.662,00 m ²
2227	48	ARSA	8.793,00 m ²	8.793,00 m ²
2227	50	ARSA	1.776,00 m ²	1.776,00 m ²
2227	52	ARSA	840,00 m ²	840,00 m ²
1094	33	TARLA	4.033,85 m ²	4.033,85 m ²
1094	34	TARLA	7.368,20 m ²	6.896,18 m ²
1094	37	TARLA	6.165,72 m ²	6.165,72 m ²
1094	38	TARLA	5.572,53 m ²	5.572,53 m ²
5705	35	TARLA	13.682,75 m ²	13.682,75 m ²
5705	39	ÇALILIK	5.120,70 m ²	5.120,70 m ²
5705	324	TARLA	2.391,31 m ²	2.391,31 m ²
2657	12	TARLA	1.427,00 m ²	1.427,00 m ²
12627	36	ARSA	699,73 m ²	699,73 m ²
TOPLAM			74.410,46 m ²	73.938,44 m ²

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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.

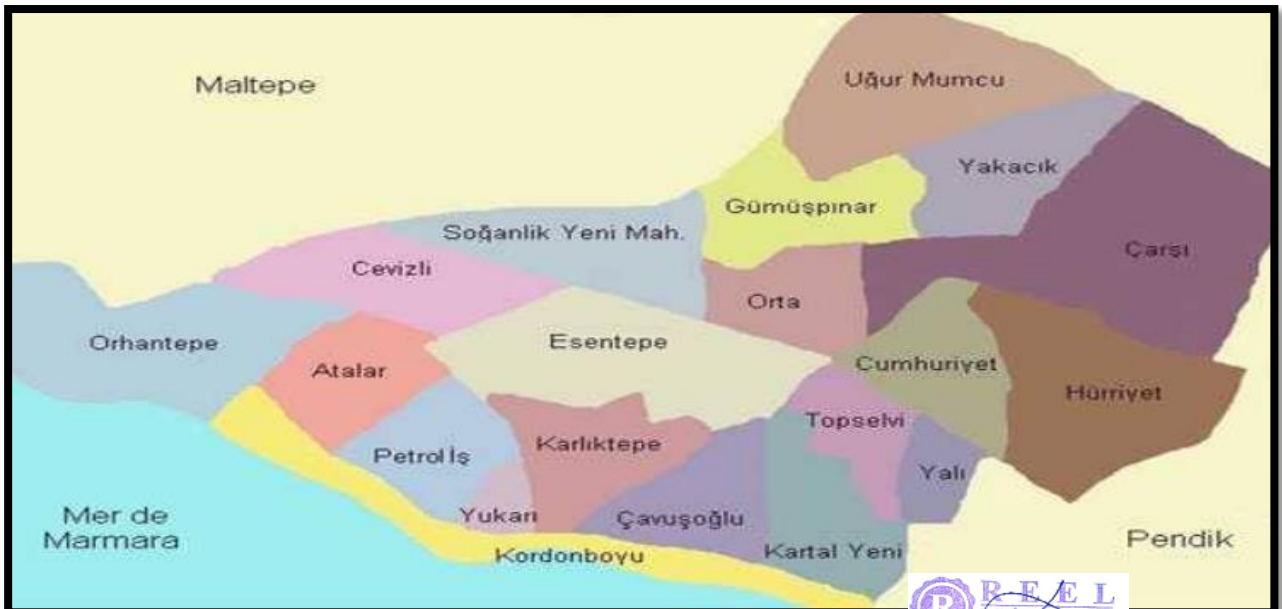
İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik 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, alış verişi 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 oluştuğu 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 Müttekabiliyet 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 İnşaat 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, inşaa maliyerlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünölmektedir.

2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ölkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağılı olarak yeniden alınan tedbirlere bağılı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünölmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncölüğünde 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. Kamu bankalarının başlatmış olduğu bu kampanya kapsamında faiz oranları ve ödeme koşulları kademeli olarak değişmeye başlamış olup, oranların nihai durumunun ne olacağı değerleme tarihi itibarıyla bilinmemektedir.

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; 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.
- * 1094 ada 34 parsel hariç diğer parseller tek mülkiyete sahiptir.
- * 1094 ada 33,34,37,38 parseller ve 5705 ada 35,39,324 parseller için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar hazırlanmış ve askı süreci tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 12627 ada 36 parsel geometrik olarak yapılaşmayı kısıtlayıcı niteliktedir.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parseller genel olarak brüt parsel olup uygulama göreceği bilgisi alınmıştır.
- * 1094 ada 34 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.
- * 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8, 34 parseller mevcut durumda donatı alanı imarlıdırlar.
- * Parsellerin bir kısmının 1/1000 ölçekli planı bulunmamaktadır.

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 kapitalizasyon 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 18 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazların arsa değerinin ve kira 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 Mahallesinde, 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 Mahallesinde, 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
----------------	-----------------------	-----------------	------------------------------

9 May Proje ve Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0536 384 05 44

Çavuşoğlu Sanayi Caddesi üzerinde imarsız alanda kalmakta olan 3200 m² arsa 17.500.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	3200 .-M ²	17.500 .-TL	5,47 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	--------------------------

10 DKT GAYRİMENKUL

Tel 0216 408 14 44

D-100 Karayoluna 50m mesafede yer almakta olan 820 m² alanlı arsa 10.500.-TL bedel ile kiralıktır. Arsanın taban düzenlemesi yapılmış olup, açık depolamaya uygun olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	820 .-M ²	10.500 .-TL	12,80 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	---------------------------



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 2227 ada 48 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır.)

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) (2227 ADA 48 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)	8.793,00 m ²	1.450	473	324
BİRİM M ² DEĞERİ		2.414	7.400	3.704
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -12%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	İmarsız	İmarsız	K	K
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	İmarsız	İmarsız	1,75	1,5
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -15%	ORTA İYİ -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		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-70%	-65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.755	1.762	2.207	1.296

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ				
18 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)
	74.410,46	73.938,43	191.714.413 TL	190.203.932 TL

* 12627 ada 36 parselin imarlı alanda yer almasına karşın parselin yamuk forma sahip olması ve İmar Planlarında kat sınırlaması nedeniyle planlarının İBB'de onay aşamasında ancak henüz onaylanmamış olması değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur. 5705 ada 324 parsel ve 2657 ada 12 parsel E-5 yan yola cepheli durumda olması diğer parsellere göre birim m² değerleri daha yüksek takdir edilmiştir. 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 numaralı parsellerin mevcut imar durumlarına göre yol ve park alanlarında yer alması değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

* 1094 ada 33,34,37,38 parseller ve 5705 ada 35,39,324 parseller için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar hazırlanmış ve askı süreci tamamlanmıştır. Taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde 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 18 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 yararlanır. 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;

18 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	191.714.413 TL
18 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	190.203.932 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 değerlendirilmesi 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 Gereklere 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 değerlendirilmede yapılar dikkate alınmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değerleri bilgi amaçlı eklerde belirtilmiştir.

**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 17 adedinin tapu niteliği tarla/arsa/bostan olup, 676 ada 108 parselin tapu niteliği "İki Kargir Dokuz Ahşap Bina"dır. Ancak parsel üzerinde cins tahsisine konu yapının bulunmadığı görülmüştür. Tarihi eser tescilli olması ve yeni yapılacak projede yeni yapılacak tescilli binaların rekonstrüksiyon projelerinin hazırlanarak yapılması gerektiği Korum Kurulu'nca belirtilmiş olması nedeni ile taşınmazların tamamının tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. 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 değerlendirilmede 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 18 adet taşınmazın Emlak Konut Hissesine tekabül eden;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

190.203.932 .-TL

(Yüz Doksan Milyon İki Yüz Üç Bin Dokuz Yüz Otuz İki Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

224.440.640 .-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 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.