



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Kartal Parselleri_Kartal / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/064

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Kasım 2018 tarih ve 064 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 13 Kasım 2018
Raporlama Süresi	: 16 Kasım 2018
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2018/EMLAKGYO/064
Raporun Konusu	: Tam ve hisseli mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen gayrimenkullerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Çavuşoğlu Mahallesi, 9 adet parsel, Soğanlık Mahallesi, 7 adet parsel, Yakacık Mahallesi, 2 adet parsel, Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9 adet parsel, Soğanlık Mahallesi, 7 adet parsel, Yakacık Mahallesi, 2 adet parsel
Sahibi	: Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Parseller boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1 Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bkz. Rapor / 5.3. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri

150.541.301,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	9
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	11
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	29
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	29
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	30
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	30
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	30
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	30
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	30
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	31
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	33
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	33
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	37
6.3.	PIYASA BİLGİLERİ.....	37
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	38
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	39
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	39
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	41
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	42
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	42
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
10. BÖLÜM	SONUÇ	44

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Çavuşoğlu Mahallesi, 9 adet parsel,
Soğanlık Mahallesi, 7 adet parsel,
Yakacık Mahallesi, 2 adet parsel,
Kartal / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2018 tarih ve 064 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 13 Kasım 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 16 Kasım 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/064
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine; gayrimenkullerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Kartal

SIRA NO	SAHİBİ	HİSSESİ	MAHALLESİ	MEVKİİ	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	Çavuşoğlu	Pendik Cad- Yunus İstasyonu	676	108	İki kargir dokuz ahşap bina	7.583,32	5255	60	5873	13.03.2014
2	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	Çavuşoğlu	İmam Bağı	720	2	Tarla	464,86	5257	3	210	13.03.2014
3	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	Çavuşoğlu	İmam Bağı	720	8	Tarla	1.666,00	5255	6	582	13.03.2014
4	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	Çavuşoğlu	İmam Bağı	720	34	Tarla	163,49	5257	33	3229	13.03.2014
5	TOKİ	Tam	Çavuşoğlu	Meşeli Ayazma-Yalnız Selvi	2226	33	Bostan	1.000,00	18157	7	650	03.10.2011
6	TOKİ	Tam	Çavuşoğlu	Yalnız Selvi	2227	5	Bostan	5.662,00	18157	5	401	03.10.2011
7	TOKİ	Tam	Çavuşoğlu	Yalnız Selvi	2227	48	Arsa	8.793,00	18157	31	2981	03.10.2011
8	TOKİ	Tam	Çavuşoğlu	Yalnız Selvi	2227	50	Arsa	1.776,00	18157	31	2984	03.10.2011
9	TOKİ	Tam	Çavuşoğlu	Yalnız Selvi	2227	52	Arsa	840,00	18157	31	2987	03.10.2011
10	TOKİ	Tam	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	33	Tarla	3.999,00	18157	5	465	03.10.2011
11	TOKİ	599/640	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	34	Tarla	7.411,00	18157	5	466	03.10.2011
12	TOKİ	Tam	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	37	Tarla	6.185,00	18157	5	469	03.10.2011
13	TOKİ	Tam	Soğanlık	Çifte Selvi	1094	38	Tarla	5.585,00	18157	5	470	03.10.2011
14	TOKİ	Tam	Soğanlık	Çukurbağ	5705	35	Tarla	13.595,00	18157	6	540	03.10.2011
15	TOKİ	Tam	Soğanlık	Çukurbağ	5705	39	Çalılık	5.118,00	18157	6	544	03.10.2011
16	TOKİ	Tam	Soğanlık	Çukurbağ	5705	324	Tarla	2.333,00	18157	59	5821	03.10.2011
17	TOKİ	Tam	Yakacık	Örenler	2657	12	Tarla	1.427,00	18157	15	1419	03.10.2011
18	Emlak Konut GYO A.Ş.	Tam	Yakacık	---	12627	36	Arsa	699,73	28250	181	17811	04.12.2015
Toplam								74.301,40				

Not 1: Tapu kayıtlarına göre 676 ada, 108 no'lu parsel üzerinde olduğu belirtilen "İki Kargir Dokuz Ahşap Bina", yerinde yapılan incelemelere göre mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Not 2: TOKİ: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Not 3: 1094 ada 34 no'lu parseldeki T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı A.Ş. hissesine düşen yüzölçümü ~ 6.936,23 m²'dir. Ayrıca parseldeki diğer mal sahipleri rapor ekinde sunulan "Tapu Kayıt Örneği" belgesinde bulunmaktadır.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

26.10.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

676 Ada, 108 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

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

720 Ada, 8 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiye no ile)

720 Ada, 34 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- A.M Haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

2226 Ada, 33 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)
- 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 yevmiye no ile)

2227 Ada, 5 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)
- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)

2227 Ada, 48 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye)
- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)

2227 Ada, 50 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)
- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)

2227 Ada, 52 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiye no ile)
- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih ve 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no ile)

1094 Ada, 33 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)

1094 Ada, 34 No'lu Parsel'in T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Hissesi Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)

1094 Ada, 37 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)

1094 Ada, 38 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)

5705 Ada, 35 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan oto parklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz. (13.03.1985 tarih ve 897 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)

5705 Ada, 39 No'lu Parsel Üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)

5705 Ada, 324 No'lu Parsel Üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiye no ile)
- 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)

2657 Ada, 12 No'lu Parsel Üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (25.03.2013 tarih ve 5863 yevmiye no ile)
- Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma yapılmış olup 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre şerh. (12.12.1991 tarih ve 3724 yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kartal-Maltepe Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu 2226 ada, 33 no'lu parsel, 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 no'lu parseller, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 no'lu parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 no'lu parseller ile 2657 ada, 12 no'lu parsel T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olup Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 24.04.2016 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 nedeniyle değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 676 ada, 108 no'lu parsel üzerinde olduğu belirtilen "İki Kargir Dokuz Ahşap Bina", yerinde yapılan incelemelere göre mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu 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. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

676 ada, 108 no'lu parsel üzerinde "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)" beyanları bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2012 tarih ve 860 no'lu kararında "676 ada, 108 no'lu parselin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan yine kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı" belirtilmiş olup satış işlemi bu kapsamda gerçekleşmiştir. İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararına göre "676 ada, 72 no'lu 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 Belediyesi'nce hazırlanacak röleve restitüsyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi." ifadesi yer almaktadır. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararınca "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde 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. İlgili yazılar rapor ekinde sunulmuştur. 676 ada, 108 parsel üzerindeki beyanların taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamakta olup taşınmazın alım/satım işlemlerinde de etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların üzerindeki Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakları, otoparkların ortak yerlerden sayılmasına ilişkin beyan ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nde kamulaştırma yapılmış olması durumu (gerçekleşmiş olduğu belirtilmektedir.) taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

720 ada, 8 no'lu parsel, 2226 ada, 33 no'lu parsel, 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 no'lu parseller, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 no'lu parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 no'lu parseller ile 2657 ada, 12 no'lu parsel; 28.09.2015-13.10.2017-12.07.2018 tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar planı kapsamında kalmakta olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve hazırlanacak olan uygulama imar planına istinaden imar uygulamasına konu olması gerekmektedir. Bu nedenle tapu kayıtları üzerinde imar düzenlemesi beyanının taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

676 ada, 108 no'lu parsel, 720 ada, 2, 8 ve 34 no'lu parsel; 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 kalmaktadır. 05.11.2012 tarih plan kapsamında 676 ada, 108 no'lu parsel, 720 ada, 2, 8 ve 34 no'lu parseller imar uygulamasına girmemiştir. Taşınmazların farklı bir imar planı kapsamında uygulamaya konu edilmesi veya kamulaştırılması gibi ihtimaller bulunmaktadır. Sadece 720 ada 8 parsel üzerindeki imar düzenlemesine alındığına yönelik beyanın taşınmazın değeri üzerinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2226 ada, 33 no'lu parsel ve 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 no'lu parsellerin tapu kayıtları üzerinde beyanlar hanesinde "18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye no 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 Hazinesi'nden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış ve tescili işlemine dair tapu kaydının iptali ile üzerinde yapı ve muhdesatı bulunan Kartal Belediye Başkanlığı adına tescili istemi ile Kartal Belediye Başkanlığı tarafından açılmış davadır. Maliye Hazinesi ile Toplu Konut İdaresi aleyhine açılmış olan dava, taşınmazın Toplu Konut İdaresi'nden 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. Davacı taraf temyize gitmiş olup davanın henüz kesinleşmemiş olması nedeniyle mevcut hali ile taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 no'lu parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 no'lu parseller üzerinde; "19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile 3402 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir." şerhi bulunmaktadır. 3402 Sayılı Kanun'un Sayısallaştırma başlıklı Ek-1'inci maddesi "Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz." şeklindedir. Söz konusu şerhe konu işlem henüz tamamlanmadığından tapu kayıtları üzerinde yer alan beyanının taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Kartal Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilen belge ve bilgilere göre rapor konusu taşınmazların imar durumları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

676 ada, 108 no'lu parsel ile 720 ada, 2 8 ve 34 no'lu parseller 05.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 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 planı bünyesinde kalmakta olup, aşağıdaki yapılaşma haklarına sahiptir.

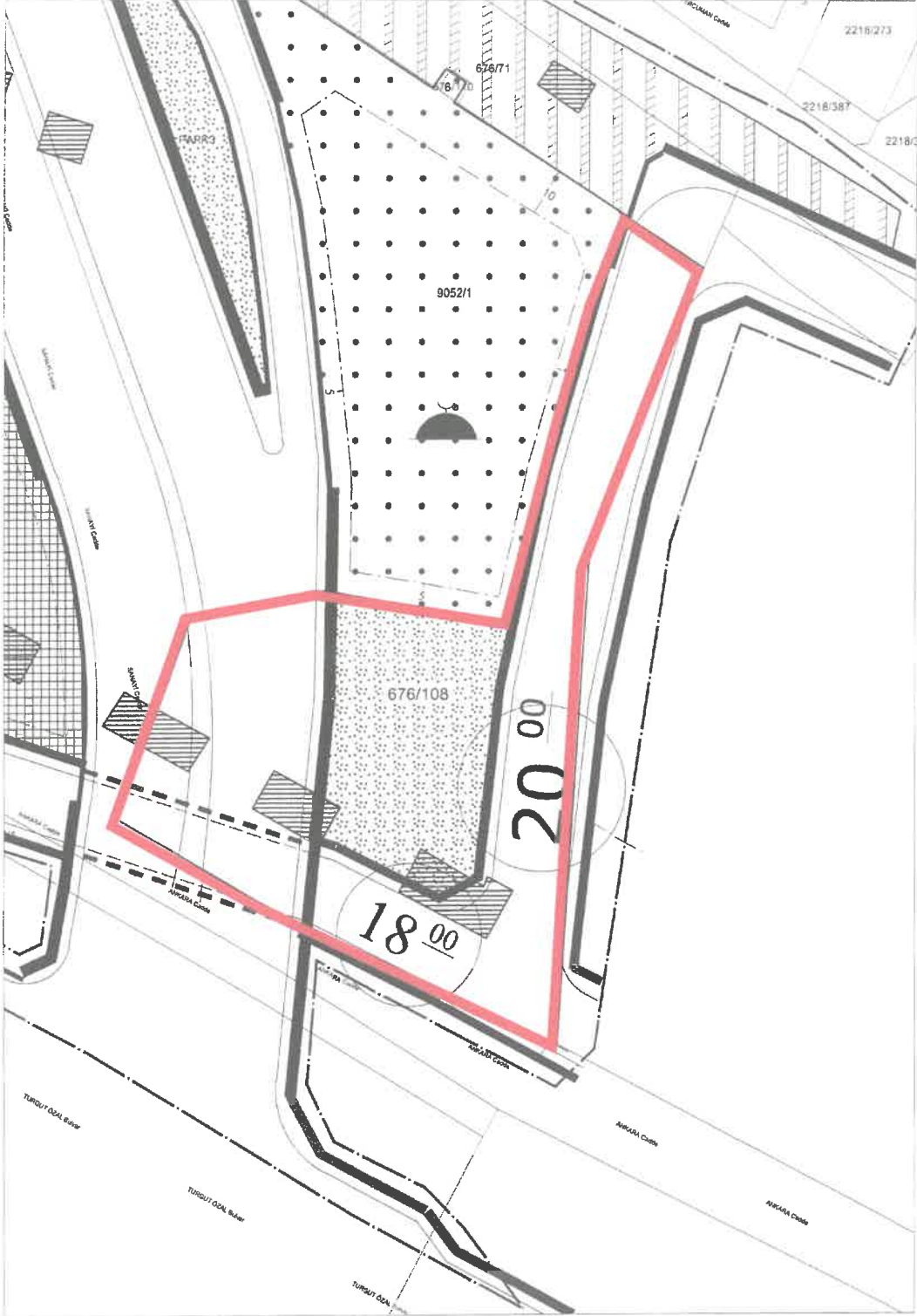
ADA NO	PARSEL NO	LEJAND
676	108	Park Alanı ve Yol
720	2	Yol
720	8	Yol
720	34	Park Alanı

2226 ada, 33 no'lu parsel, 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 no'lu parseller, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 no'lu parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 no'lu parseller 28.09.2015-13.10.2017-12.07.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli, Kartal Merkez Nazım İmar Planı bünyesinde kalmakta olup, aşağıdaki lejandlara sahiptir.

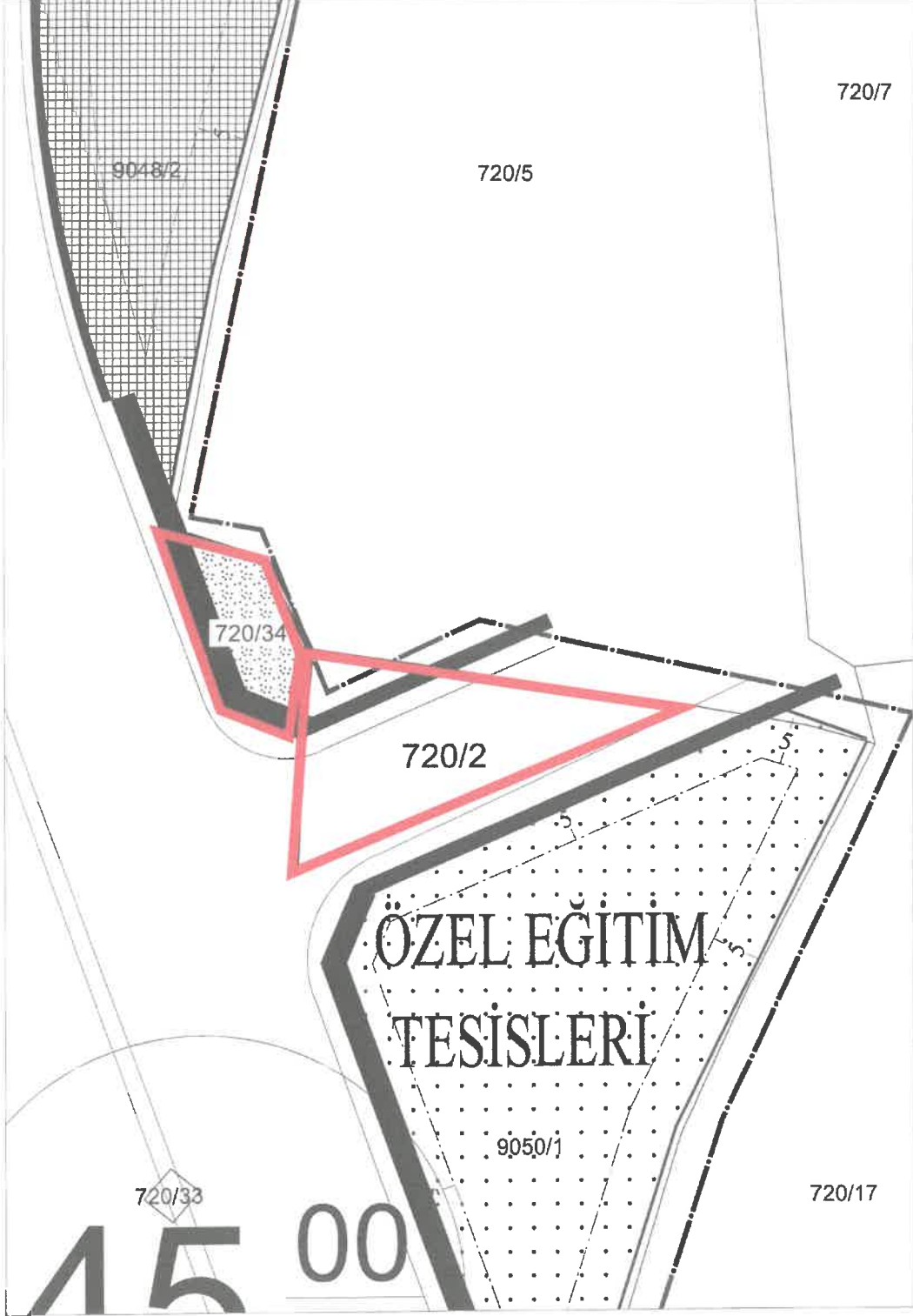
ADA NO	PARSEL NO	LEJAND	AÇIKLAMA
2226	33	Kültürel Tesis Alanı ve Yol	İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2015 tarih ve 1528 sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen ve 28.09.2015 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanan plana askı süresi içerisinde yapılan itirazlar üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilerek 13.10.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanan plana askı süresi içerisinde yeniden yapılan itirazlar üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2018 tarih ve 1/82 sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen kararın eki olan plan; 16.10.2018 tarihinde askıya çıkmış olup, askı süreci devam etmektedir.
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		
1094	33	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut) ve Yol	
1094	34		
1094	37		
1094	38		
5705	35	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut), Park Alanı ve Rekreasyon Alanı	
5705	39	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut), İbadet Alanı ve Yol	
5705	324	Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı	
2657	12	TİCTK-1 (Ticaret + Turizm + Konut), Park Alanı ve Yol	

12627 ada, 36 no'lu parsel, 05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, İstanbul ili, Kartal Kentsel Yenileme Proje Alanı A Bölgesi Uygulama İmar Planı bünyesinde kalmakta olup, aşağıdaki yapılaşma koşullarına sahiptir.

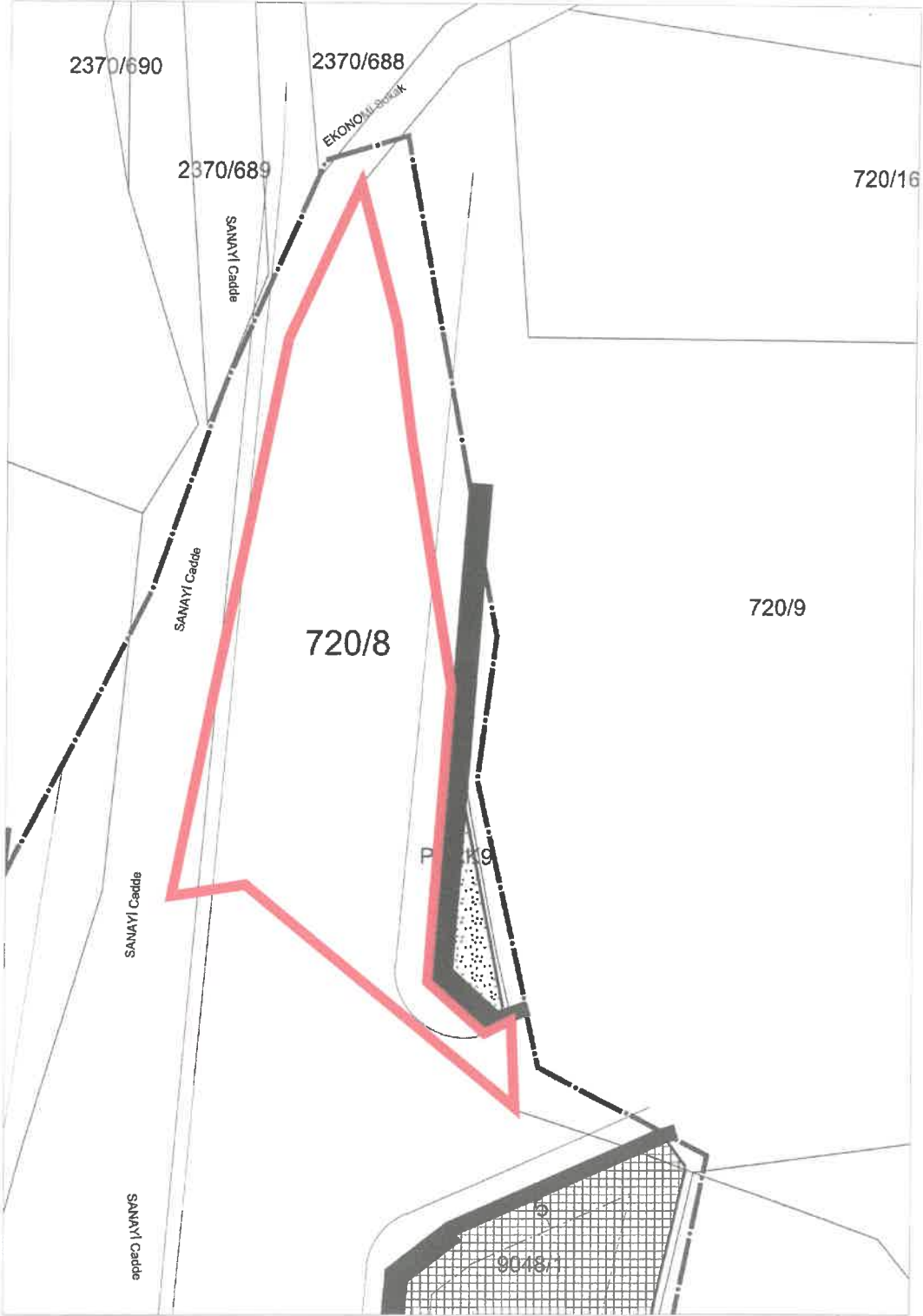
ADA NO	PARSEL NO	LEJAND	YAPILAŞMA KOŞULLARI
12627	36	Konut Alanı	İnşaat nizamı: ayırık nizam, TAKS: 0,20/0,40 Emsal: 1,25



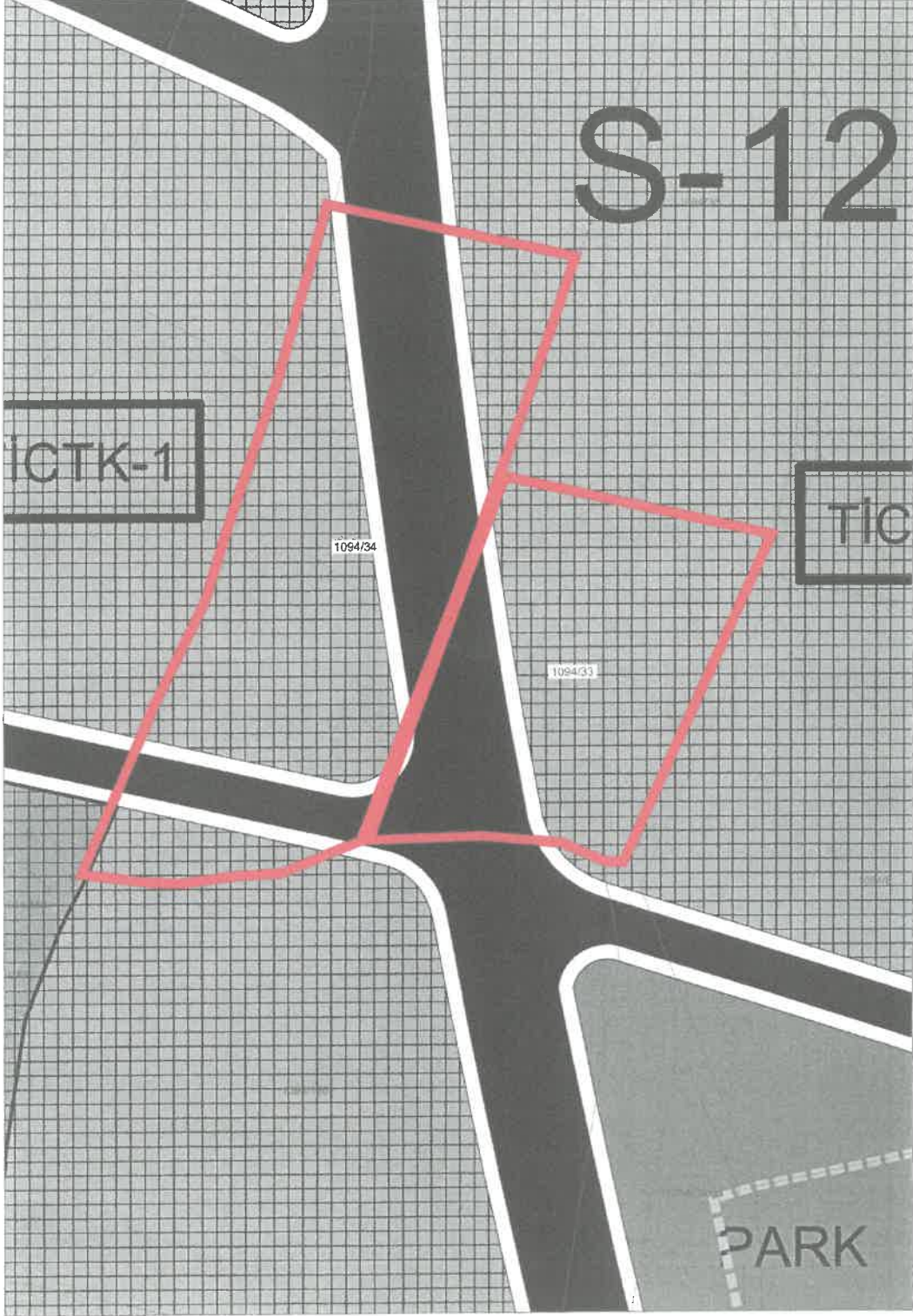
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



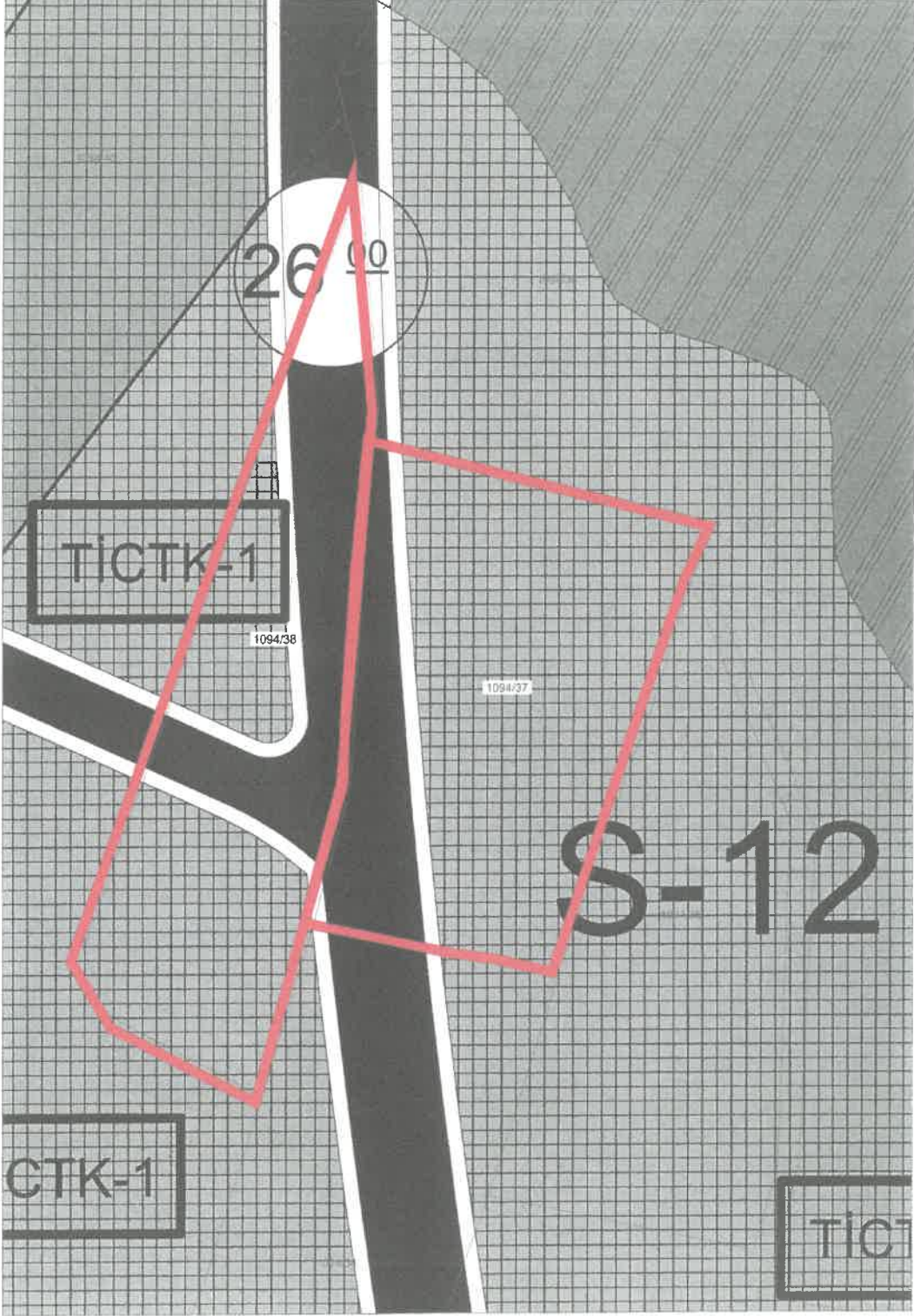
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



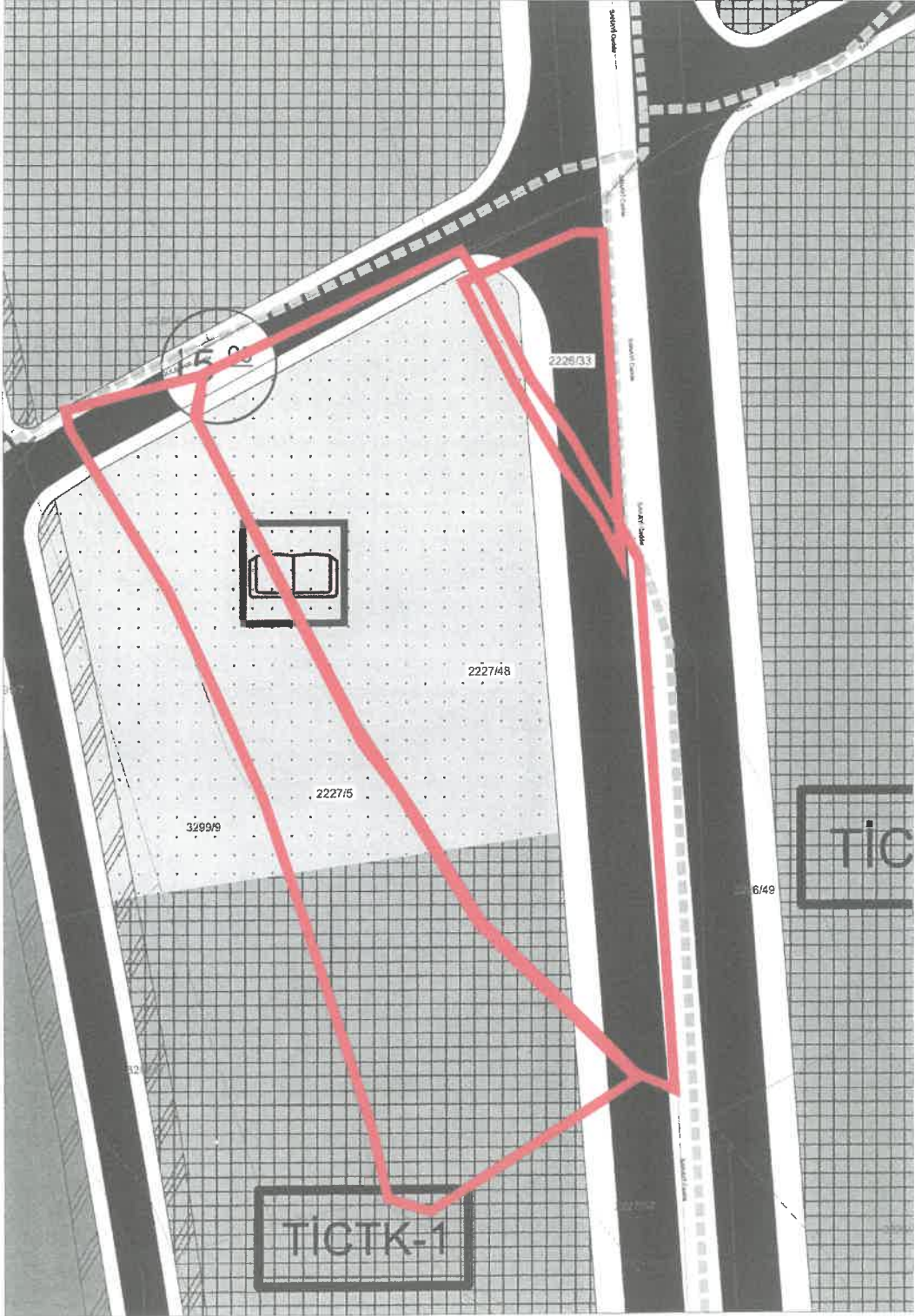
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



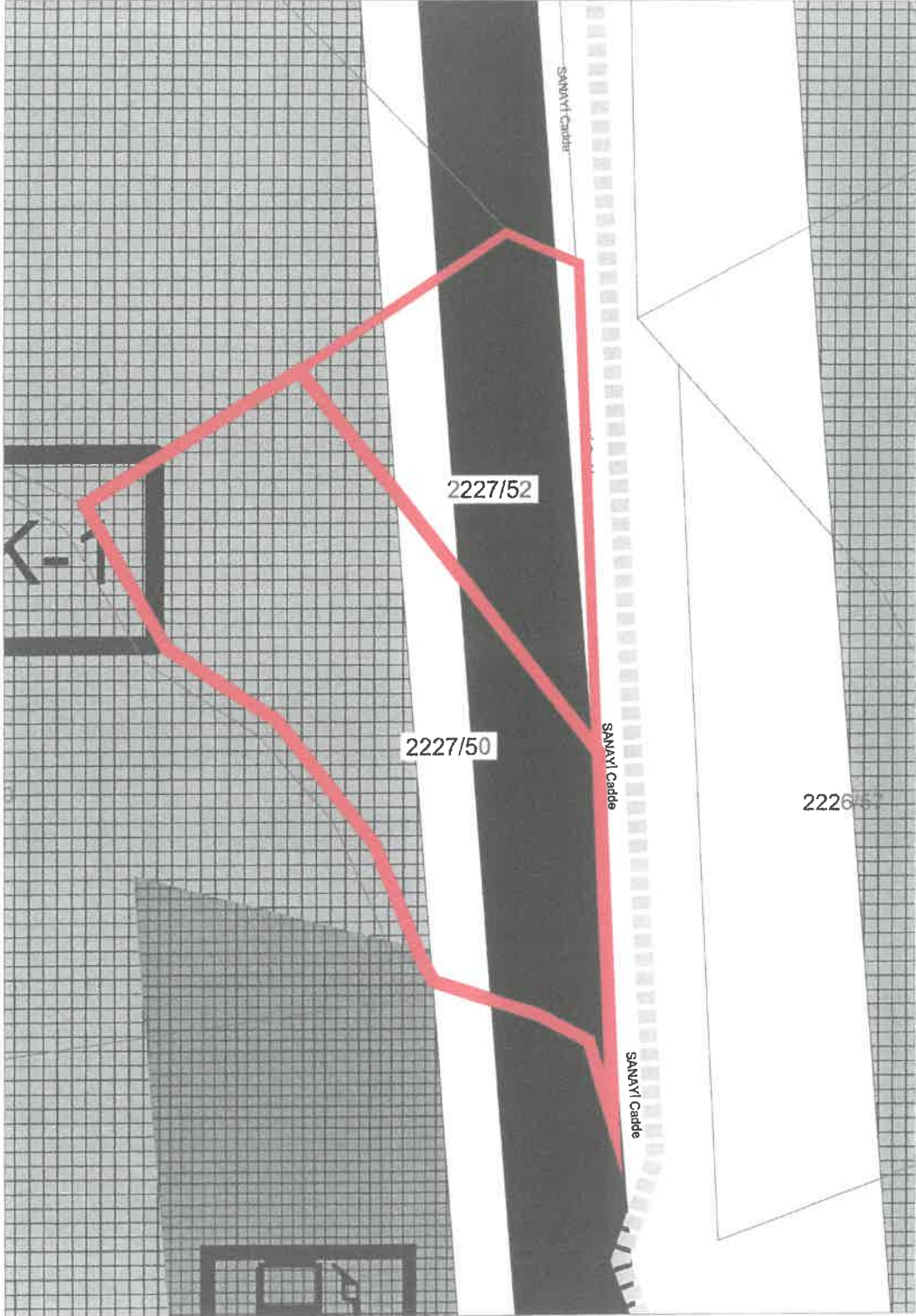
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



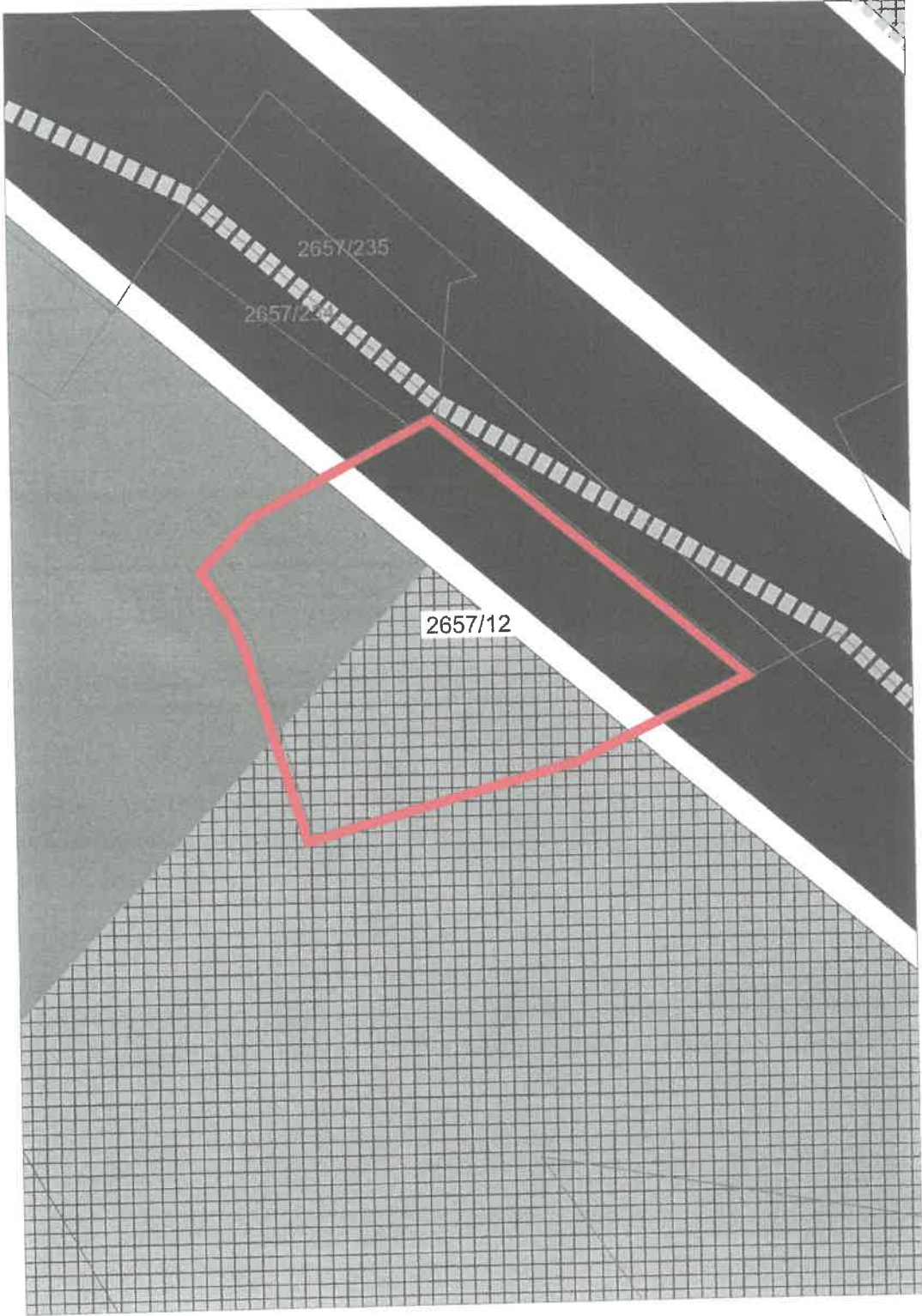
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



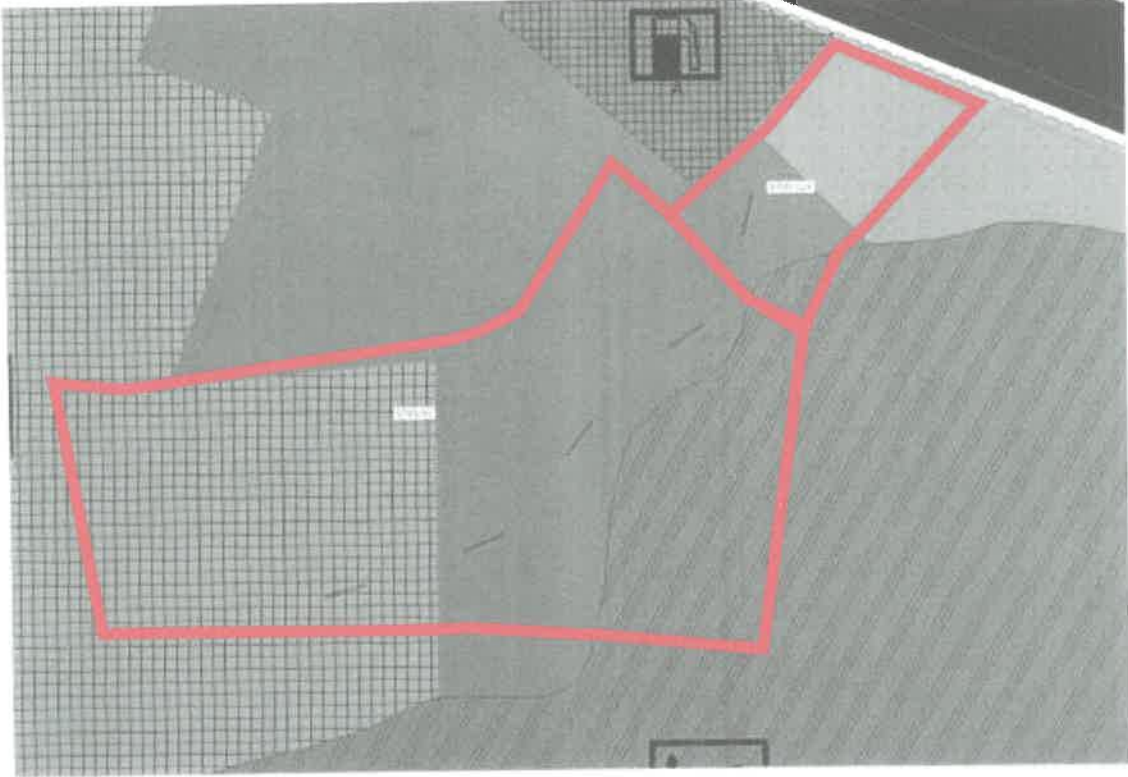
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



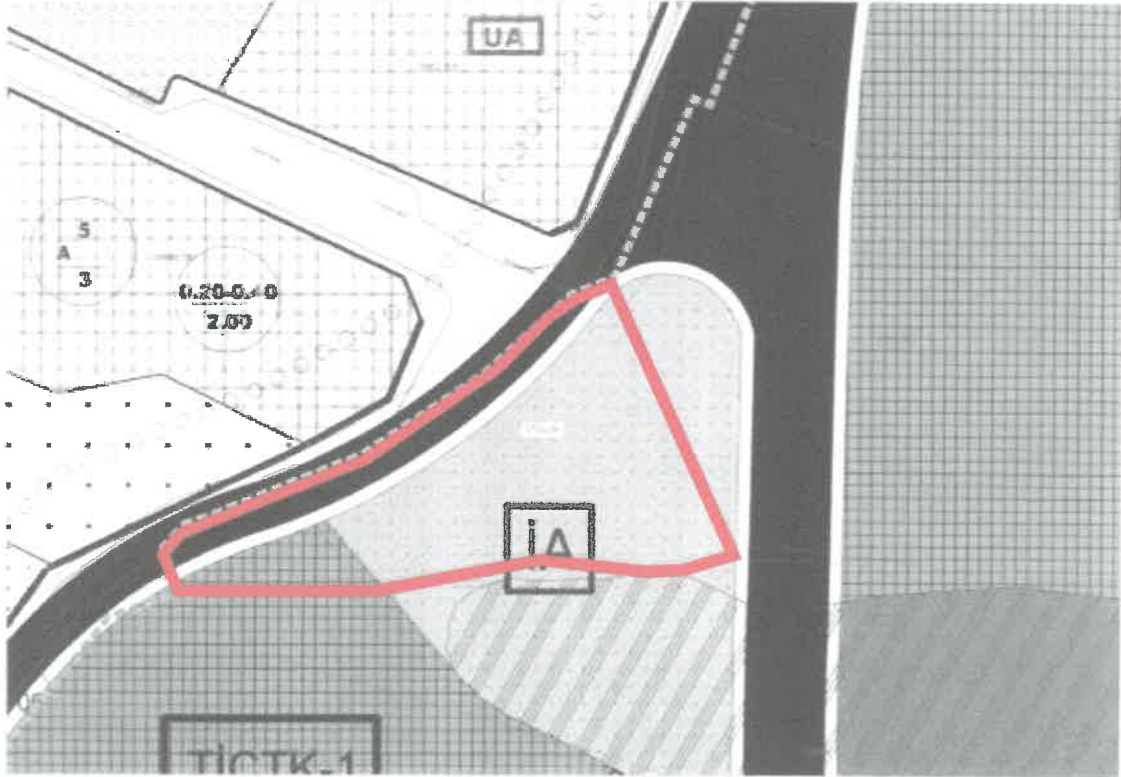
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



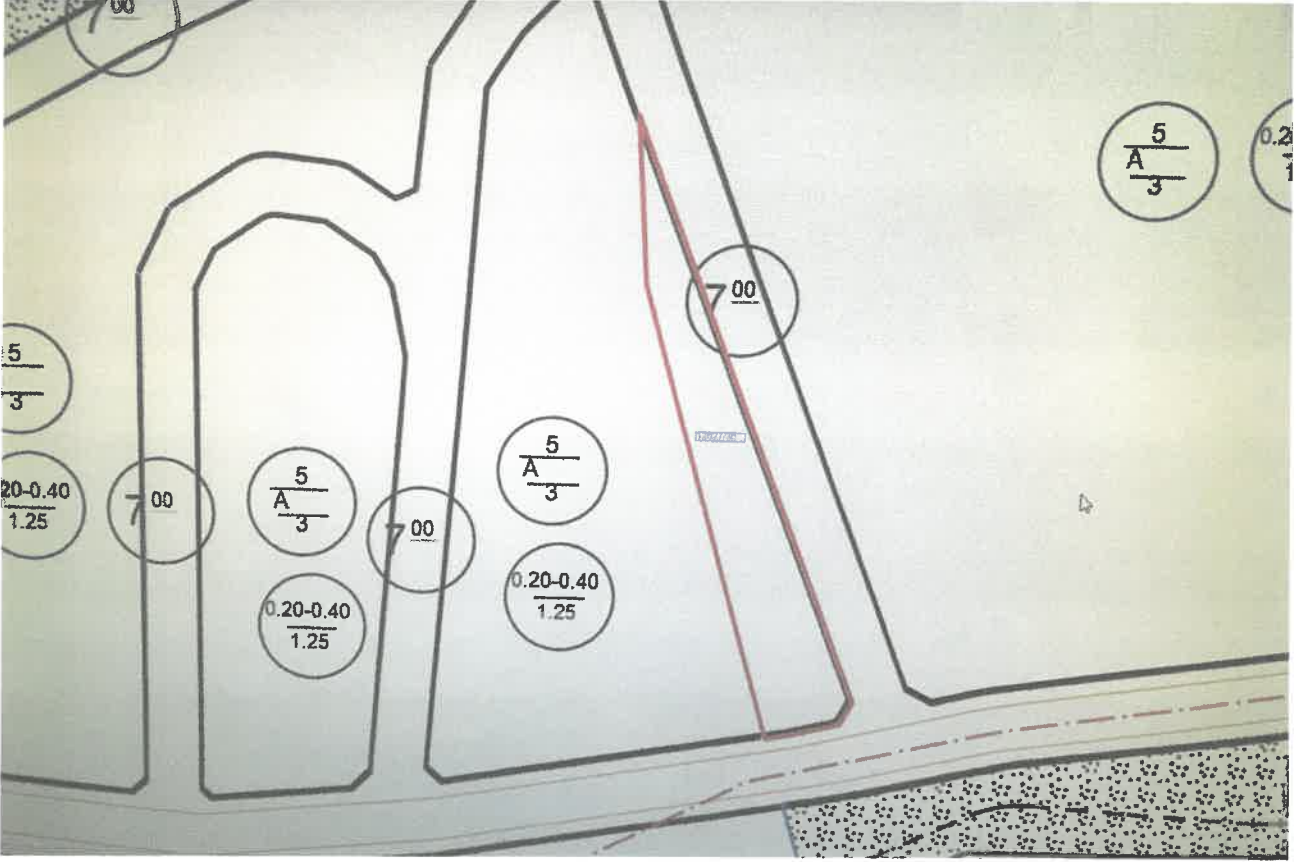
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



Bu şekle 30/25 sayılı Şehircilik Kanunu'nun 6. Maddesi gereğince güncellenen elektronik harita ile uyumludur.



Bu şekle 30/25 sayılı Şehircilik Kanunu'nun 6. Maddesi gereğince güncellenen elektronik harita ile uyumludur.



28.09.2015-13.10.2017-12.07.2018 tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Notları (Henüz Kesinleşmemiştir.)

GENEL HÜKÜMLER

- 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı plan paftaları, plan notları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bütündür.
- Bu planda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olup, plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ait sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.
- Bu plana uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Bu plana uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan uygulama yapılamaz.
- Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları nazım imar planının genel kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında KAKS ve TAKS değerleri hesaplanırken, TİCTK-1 alanlarında net parsel üzerinden uygulanacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %40'ı geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %60'ı üzerinden

hesaplanacaktır. TİCTK-2 alanlarında emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Eğer parselin brüt parsel alanı, kadastral parselin %60 oranından küçük ise kadastral parselin %60'ı üzerinden uygulama yapılacaktır.

- Planlama alanı içindeki mevcut sanayi tesislerinin taşınması esastır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesine göre kendi parsellerinde ve/veya sosyal ve teknik altyapı alanında kalan faal sanayi tesisleri,
 - İletmiş oldukları taşınma planına göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Taahhüt ettiği sürede taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir.
 - Taşınmaz planı halihazırda bulunmaya sanayi tesisleri birinci 5 yıl içinde taşınmaz planını hazırlayacak ilçe belediyesine iletilecek olup en geç ikinci 5 yılın sonunda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Birinci 5 yılın sonunda taşınma planını hazırlamayan sanayi tesisleri ile ikinci 5 yılında sonunda taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir.
- Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alanlar ile yerleşime önlemlen alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, bu kriterlere 1/1000 ölçekli plan yapım ve uygulama aşamasında uyulacaktır.
- Teknik altyapı alanlarına (İSKİ boru hatları, İGDAŞ iletim hattı vs.) yapı yaklaşma sınırları ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama imar planında belirlenecektir.
- Bu planda belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin (Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği vb.) hükümleri geçerlidir.
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile tanımlanan mekânsal gelişimin gerektirdiği ulaşım, içme suyu, atık su, yağmur suyu gibi teknik altyapı bileşenlerinin ortak bir program çerçevesinde uygulanması esastır. Bu kapsamda yeni altyapı tesislerinin yapılmasına veya mevcut altyapı tesislerinin deplasmanına ilişkin giderler, ilgili yasalar çerçevesinde düzenlemeye konu parsel sahiplerine aittir.
- 1/1000 ölçekli plan yapım aşamasında yol boylarında, ticaret akslarında sürekliliğin sağlanması, alanın bütününün merkez olarak kullanımının teşvik edilmesi, kesintisiz yaya dolaşım alanlarının oluşturulabilmesi, donatı alanlarının çevresiyle uyumu, peyzaj düzenlemeleri vb. konularla ilgili tasarım kriterlerinin belirlenmesi amacıyla yazılı ve görsel anlatımlardan oluşan kentsel tasarım kuralları (kodları) yazılabilir. Kentsel Tasarım Kodları 1/1000 ölçekli plan raporunda yer alacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

- Etaplama Sınırı: Nazım İmar Planı'nda belirlene alt bölgeler (S1, S2, S3,.....S13 rumuzlu) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerininin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir. Alt bölge sınırları içerisinde uygulamalar etaplar halinde yapılabilecektir. Alt bölgeler arasındaki ve alt bölgeler içindeki 18. madde uygulama etapları arasındaki DOP + KOP oranları farkı % 5'i aşamaz.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca 16.09.2013 tarih ve 2013/5377 sayılı kararı ile ilan edilen ve 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırları dahilindeki uygulama görmüş ve yerleşik alanlarda, tamamı donatıda kalan parseller TİCTK-2 statüsünde değerlendirilecek olup imar uygulaması sırasında riskli alan içerisinde yer alan TİCTK-2 alanları ile birlikte değerlendirilecektir.
- Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı: İşyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin yönetmeliğine abi alanlardır. Bu alanlarda TAKS: 0,15, maksimum emsal 0,30'u aşamaz. Uygulama ilgili kurum görüşleri (Ruhsat Denetim Müdürlüğü, UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra avan projeye göre yapılacaktır.
- Bu planda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.
- Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin göre ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin görülebilmesi için gerekli itfaiye acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, otopark alanı, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesislerin yapılabileceği alandır. Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Ticaret + Turizm + Konut Alanı (TİCTK-2): Bu alanlarda, konut, ticaret, turizm + ticaret, ticaret + konut, turizm + ticaret + konut kullanımlarından sadece birisi veya tamamı aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Ticaret + konut, turizm + ticaret + konut alanlarında konut kullanımları alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 60'ını aşamaz.
- Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir. Parsel büyüklüğü brüt 201 – 1.000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,50, yeneçok: 8 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1.001-2.499 m² arası olanlar için maksimum emsal 1,60, yeneçok: 10 kattır. Parsel büyüklüğü 2.500 m² ve üzeri olanlar için emsal 1,75'tir. Yeneçok 15 kattır.

- Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde veya 5.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 artırılarak uygulama yapılır. Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50, 5.000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,75 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhitte önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir. 5.000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5.000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller yapılması 5.000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.
- Daha önceden imar 15, 16, 17 ve 18 uygulaması görmüş parseller tekrar imar uygulama sonucunda ada dışında kısmen ya da tamamen donatı alanında kalıyorsa bu parseller brüt parsel alanıyla birlikte oluşan komşuluğundaki TİCTK-2 adası içinde imar transferi yapılır.

05.11.2012 tarihli 1/1000 ölçekli 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 Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

- Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama İlçe Belediyesi'nce onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli, yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
- Yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m.dir.
- 19.01.2010 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.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 gün 732 sayılı kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Uygulama aşamasında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü), Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

"K+H" RUMUZLU KONUT+HİZMET ALANLARI:

- Bu alanda konut, rezidans, alışveriş merkezi, otel, konaklama tesisleri, ticaret, ofis-büro, işhanı, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro vb. sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günübirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanları, spor alanı, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- Eğimden dolayı açığa çıkan 1 Bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta rezidans ve konut fonksiyonu yer alamaz. Bodrum katta iskan edilen kısmın oturum alanı parsel alanının %40'ını geçemez.
- E:2.70 olup, Hmaks:Serbesttir.
- Planlama alanındaki "K+H" notasyonlu Konut+Hizmet Alanında projenin ihtiyacı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

TİCARET ALANI:

- Bu alanda iş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, katlı otopark, alışveriş merkezi, otel, motel gibi konaklama tesisleri ile, rezidans (Konut) yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik yapılar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları vb. yer alabilir.
- E:2.50 Hmaks=Serbesttir.

ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI:

- Bu alanda özel sağlık tesisi veya sağlık sektörüne hizmet verecek tesisler yer alacaktır.
- E:2.50 olup hmaks:Serbesttir. İskan edilen 1 bodrum kat emsal hesabına dahil edilmez.

ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ ALANI:

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

DİNİ TESİS ALANI:

- Dini Tesis Alanında Belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

PARK ALANLARI:

- Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m² yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir.

05.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, İstanbul ili, Kartal Kentsel Yenileme

Proje Alanı A Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Notları:

GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yol, yeşil alan, park, spor alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal tesisler, teknik hizmet alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. bu alanlarda inşaat uygulaması avan proje ile yapılacak olup, TAKS ve KAKS çevre yapılanma koşullarına göre büyükşehir belediyesince belirlenecektir. bu alanlarda bina boyutları ve yükseklikleri ise avan proje ile büyükşehir Belediyesi'nce belirlenecektir.

- (AJE) ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alanlarda sondaja dayalı ayrıntılı çalışmalar yapıp ilgili bakanlığa onaylatılacaktır.
- Eğimden dolayı kazanılan ve iskan olarak kullanılan katlar emsal değerine dahil edilecektir.
- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılacak olup, yapıların temel derinliğinin yapı yüksekliğine oranı 1/6 ' dan az olmayacaktır.
- Otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, iski yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.
- Planda yazılmayan hususlarda, istanbul büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Plan sınırları içerisinde bulunan mevcut ağaçlık alanlar korunacaktır.
- Mevcut trafolar korunacaktır. trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil ve donatı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak trafo yeri ayrılabilir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- İfraz hattı parsel sınırındır.
- Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
- Emsal değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Plan tasdik sınırları içerisinde h(irtifa), TAKS ve KAKS limitleri dahilinde serbest uygulanacaktır. Ancak bina yükseklikleri ve buna tekabül eden kat adetlerinin tayininde her 3 m.'nin bir kat kabul edilmesi ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Parsellerde yapılacak binalar, yapı adasındaki mevcut binaların ön cephe hatlarının belirlediği hattın önüne geçemez. ancak korunması gerekli ağaçların bulunduğu hallerde yapı yerinin tespiti bu husustan bağımsız olarak ilçe belediyesince yapılır. Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 3 metredir. 5 kat (15.50 m. irtifa) dan sonraki her kat için bu mesafe 0,50 m. artırılır.
- İfraz hattı bir parseli böldüğünde tevhibi gereken parselin yapılabilmek için bu parçaya ihtiyacı yoksa, artık parça planın getirdiği şartlarda tek başına yapılamıyorsa ifraz hattı bölünen parselin sınırı kabul edilir.
- İmar adalarının yol cephesinde bulunan yol kenarı pasif yeşil bantlar, parselin mahreci kabul edilir. İmar planlarında 4 m. veya daha geniş olan yaya yolu ve ağaçlandırılacak yaya yollarından otopark giriş çıkışı yapılabilir.
- Konut alanlarında yapılması gereken bodrumun kısmi değil de tam olarak (zemin kat konturunda) yapılması halinde çıkan alan binaya ait ortak mahal olarak kabul edilir ve İmar Yönetmeliği'nin 4.3. maddesinde ortak alanlarla ilgili öngörülen maks. limitleri aşmama koşulu dikkate alınmaz.
- Parsel derinlikleri, konut, ticaret bölgelerinde,
 - Ön bahçesiz nizamda 6.00 metre + h/2 metreden,
 - Ön bahçeli nizamda ön bahçe + 6.00 metre + h/2 metreden az olamaz. Bu maddenin onaylanmasından önce ifraz edilmiş parsellerde bu şart aranmaz.

- Çatı eğimi %33'ü geçemez. Teras çatı yapılabilir, ancak binaya ait ortak alandır.
- Binaların 0.00 kotu tespiti ve bahçe düzenlemesi aşağıdaki şekilde belirlenir.
 - a) yola göre yükselen kotta ve dik meyilli(eğimi %15'den fazla olan) arazilerde, bina tabi zemin köşe kotları ortalaması 0.00 kotu olarak uygulanır ve su basman seviyesi 1.00 metreyi geçemez.
 - Yola göre düşen kotlu ve dik meyilli (eğimi %15'den fazla olan) arazilerde, bina tabi zemin ön köşe kotları ortalaması 0.00 kotu olarak uygulanır ve su basman seviyesi 1.00 metreyi geçemez.
 - Dik meyilli arazilerde, arazi kesiti tabi zemin hattına göre, + 0.50 ve 0.50 metrelik kotlarda tefsiye suretiyle bahçe düzenlemesi yapılabilir. Ancak teraslar arasındaki kot farkının 0.50 metreyi geçmemesi sağlanır.
 - Normal eğimdeki (eğimi %15'den az olan) arazilerde İstanbul İmar Yönetmeliğine göre kot verilir.
- Binaların otopark ihtiyacı meri otopark yönetmeliğine göre hesaplanacaktır. otopark düzenlemeleri ise aşağıdaki şekilde yapılır.
 - Parsellerin bodrum katlarında, bodrum kat tavan döşemesi tabi zeminin 50 cm altında kalmak ve yol cephelerinde, planda öngörülen ön bahçe çekme mesafesi kadar çekilmek koşuluyla, komşu parsel sınırlarına kadar, parsel tamamında veya bir kısmında otopark düzenlenebilir. Bina bahçesinde yeterli otopark ayrılması mümkün olan parseller için de bodrumda kapalı otopark düzenlenmesine izin verilir.
 - Yola göre yükselen kotta ve dik meyilli arazilerde, ön bahçe mesafesi içerisinde mevcut ve korunması gerekli ağaç bulunmayan kısımda, en az 1.50 mt. parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 m.) ölçülerindeki arazinin yol seviyesine kadar hafredilerek açık otopark olarak düzenlenmesine izin verilebilir. Düzenleme alanı çevresine, tabi zemin kotuna kadar istinat duvarı yapılarak, istinat duvarının tabi zemin kotundan en fazla 0.20 mt. (tehlikeli hallerde 1.00 mt.) yükselmesine izin verilir.
 - Yola göre düşen kotlu dik meyilli arazilerde, ön bahçe mesafesi içerisinde mevcut ve korunması gerekli ağaç bulunmayan kısımda, en az 1.50 mt. parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 mt) ölçülerindeki arazinin yol seviyesine kadar tefsiyesi ile açık otopark olarak düzenlenmesine izin verilebilir. Düzenleme alanı çevresine, yol kotuna kadar istinat duvarı yapılarak, istinat duvarının yol kotundan en fazla 0.20 mt. (tehlikeli hallerde 1.0 mt.) yükselmesine izin verilir.
 - Yola göre yükselen setli arazilerde, mevcut ve korunması gerekli ağaçların bulunmadığı kısımlarda, en az 1.50 mt. parsele giriş koridoru ayrıldıktan sonra, (parsel cephesi x 6.00 mt) ölçülerinde set altı garajının yapılmasına, yönetmelik şartlarında izin verilir.
- Üzerinde ruhsatlı yapılar bulunan, imar istikametine ve komşu parsellere tecavüzü bulunmayan parsellerden, KAKS limitleri dahilinde ilave talepleri halinde, statik koşulların el verdiği ölçülerde ve plan fonksiyonlarına uygun olması koşuluyla kat ilavesi yapılabilir. Plandaki ön, yan ve arka bahçe mesafeleri dikkate alınmaksızın mevcut bina dış konturları korunarak KAKS nispetinde ilave kat izni verilir. Mevcut bina son kat alanının %60'ından fazla KAKS artışı bulunması durumunda KAKS değeri ihmal edilerek son kat tam kata ibra edilir.

- Planın tasdik tarihinden önce parselasyonu tamamlanmış yerlerde, yönetmeliğin 5.01 ve 5.02 maddelerinde belirtilen şartlar aranmaz. Bu tür parsellerde yönetmeliğin 6.01 maddesi kapsamında uygulama yapılamadığı hallerde komşu parselin muvafakati aranmadan ikiz, üçüz çözümlere gidilebilir. Ancak gerekli durumlarda belediyeler uygun kurallar getirmeye yetkilidir.
- Planda yapılaşma koşulları belirtilmeyen yapı adalarında çevre yapılaşma koşullarına göre yapı nizam ve şartlarını belirlemeye belediye başkanlığı yetkilidir.
- Bu bölgede 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

Konut Alanlarında:

- Konut alanlarında Emsal: 1,25 emsal uygulanabilmesi için en az 600 m² parsel oluşturulması zorunludur.
- 600 m²'den küçük parsellerde münferit uygulamalarda Emsal: 0,75
- 600 m²'den büyük 1.000 m²'den küçük parsellerin uygulamalarda Emsal: 1,25
- 1.000 m²'den büyük 2.000 m²'den küçük parsellerin uygulamalarda Emsal: 1,50
- 2.000 m²'den büyük 5.000 m²'den küçük parsellerin uygulamalarda E: 1,75
- 5.000 m²'den büyük parsellerdeki uygulamalarda Emsal: 2,00
- Ada bazında yapılacak uygulamalarda ada büyüklüğüne bakılmaksızın Emsal: 1,75 olarak uygulama yapılabilir.
- 20.11.2009 tasdik tarihli plan alanı içerisinde 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 600 m²'nin üzerinden ve emsal hesabı net parsel üzerinden yapılacaktır.
- Mahreci olmayan parseller dere bandından mahrec sağlayabilir.
- İlgili kurumdan (TEİAŞ) olumlu görüş alınması durumunda enerji nakil hattı sınırı içinde kalan parsellerde çevre yapılanma koşulları ve plan notlarına göre konut yapılabilir.

4.3.2. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu 12627 ada 36 no'lu parsel hariç diğer tüm taşınmazlardaki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'ye ait hisselerinin mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu 12627 ada 36 no'lu parselin mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı ilen 04.12.2015 tarih ve 28250 yevmiye no ile satış işlemi sonucu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi içerisinde konumlu 18 adet parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; D100 Karayolu ile Sahil Yolu arasında bağlantıyı sağlayan Sanayi Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar Sanayi Caddesi'nin sağ ve sol taraflarında ve eski taş ocağı çevresinde dağınık ve toplu halde konumludurlar.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, konut alanları ve sanayi tesisleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar; Samandıra TEM Bağlantı Yolu Gişeleri 'ne yaklaşık 9 km, Ataşehir'e yaklaşık 18 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 13 km ve Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 28 km mesafededir.

Merkezi konumları ve gelişme potansiyeli olan bir bölgede konumu olmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parsellerin genel özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	Özellikleri
676/108	7.583,32	7.583,32	Mevcut durumda üzerinde 3 katlı prefabrik geçici şantiye binası bulunmaktadır. Kısmen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
720/2	464,86	464,86	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Üçgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
720/8	1.666,00	1.666,00	Mevcut durumda üzerinde prefabrik yapılar bulunmaktadır. Kısmen fiili olarak yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
720/34	163,49	163,49	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beşgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
2226/33	1.000,00	1.000,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, kısmen fiili olarak yolda kalmaktadır. Üçgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
2227/5	5.662,00	5.662,00	Üzerinde Kartal Belediyesi Asfalt Fabrikasına ait eski yapılar bulunmakta olup yapılar ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Kısmen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.

Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	Özellikleri
2227/48	8.793,00	8.793,00	Üzerinde Kartal Belediyesi Asfalt Fabrikasına ait 1 - 2 katlı betonarme eski yapılar bulunmakta olup yapılar ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Kısmen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
2227/50	1.776,00	1.776,00	Bir kısmında komşu parsel ile birlikte ruhsatsız eski sanayi yapısı bulunmaktadır. Kısmen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
2227/52	840,00	840,00	Bir kısmında komşu parsel ile birlikte ruhsatsız eski sanayi yapısı bulunmaktadır. Kısmen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
1094/33	3.999,00	3.999,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Dörtgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
1094/34	7.411,00	6.936,23	Mevcut durumda üzerinde depolama amaçlı yapı bulunmakta olup bir kısmı açık alandır. Üzerindeki yapı birçok parsel üzerinde konumlu olup bir kısmı taşınmaza isabet etmektedir. Dörtgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
1094/37	6.185,00	6.185,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Dörtgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
1094/38	5.585,00	5.585,00	Mevcut durumda üzerinde depolama amaçlı yapı bulunmakta olup bir kısmı açık alandır. Üzerindeki yapı birçok parsel üzerinde konumlu olup bir kısmı taşınmaza isabet etmektedir. Üçgen benzeri bir geometrik yapıda olup düz bir topografik yapıya sahiptir.
5705/35	13.595,00	13.595,00	Mevcut durumda üzerinde atıl durumda yapılar bulunmaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup kademeli bir topografik yapıya sahiptir.
5705/39	5.118,00	5.118,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kısmen fiili durumda yolda kalmaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
5705/324	2.333,00	2.333,00	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
2657/12	1.427,00	1.427,00	Üzerinde 2 katlı metruk ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapı bulunmaktadır. Düzensiz çokgen benzeri bir geometrik yapıda olup hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
12627/36	699,73	699,73	Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir. Eğimli bir topografik yapıdadır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin **"12627 ada, 36 no'lu parsel üzerinde konut projesi geliştirilmesi, 676 ada 108 parsel 720 ada 2, 8, 34 no'lu parsellerin ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılması veya farklı bir imar planında imar uygulamasına konu edilmesi, diğer parsellerin ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının tamamlanması ve imar uygulaması yapılması durumuna kadar mevcut halinin muhafaza edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

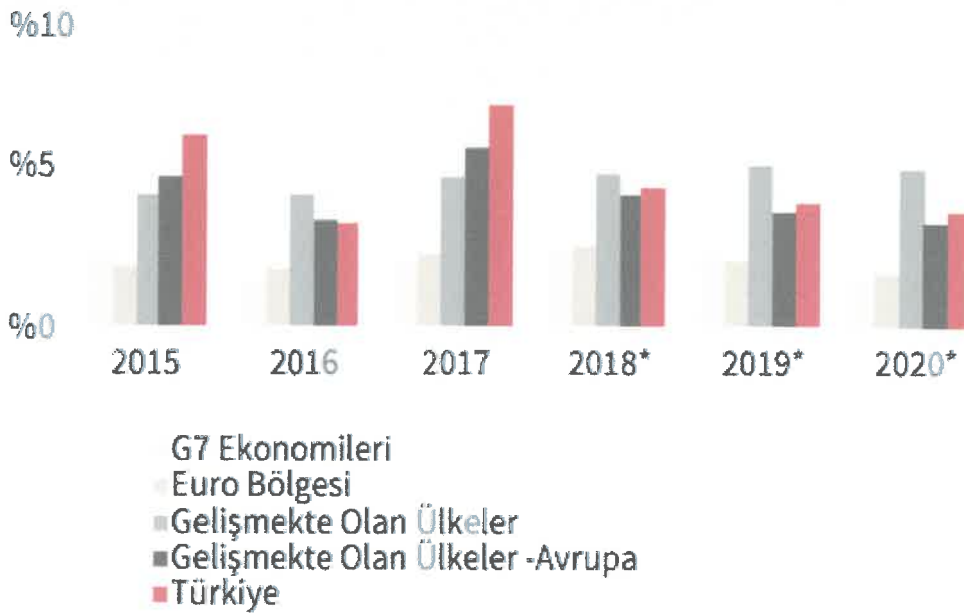
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştan finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



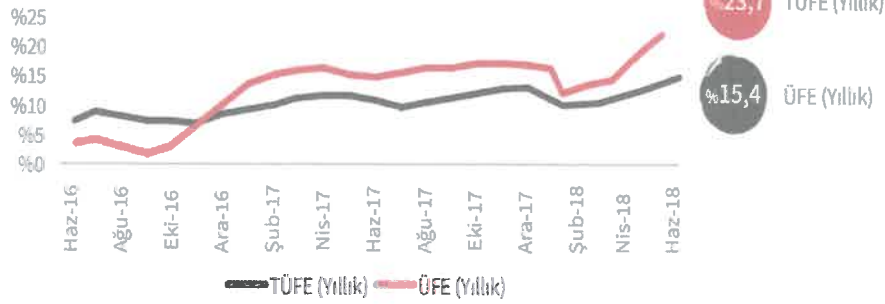
*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.

ÜFE & TÜFE

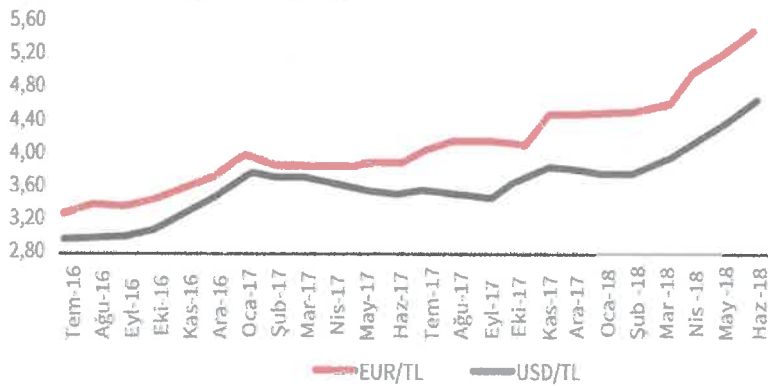


Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)

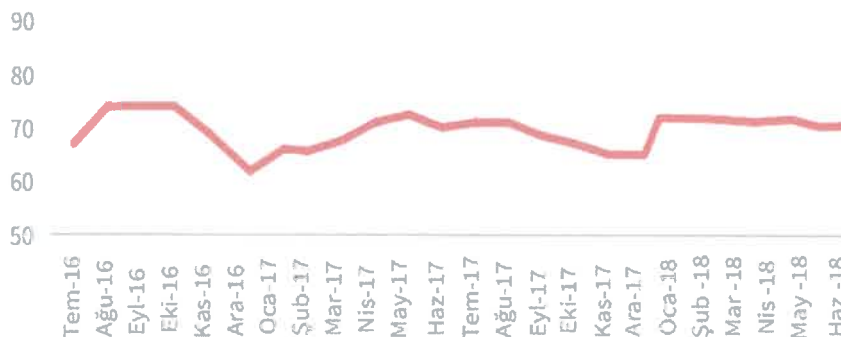


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KARTAL İLÇESİ

Kartal ilçesi İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Güneyde Marmara Denizi; batıda Maltepe; doğuda Pendik; kuzeyde Sultanbeyli ve Sancaktepe İlçeleri ile komşudur. Kartal; Anadolu Yakası nüfusunun %9'luk kısmını, İstanbul genelinin %3,2'sini oluşturmaktadır. 1947 yılında endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1973'te, Haydarpaşa - Gebze banliyö tren hattının açılması, Otoyol bağlantıları ve sahil yolu ile birlikte arttırılan ulaşım ağları ve son olarak açılan Kadıköy-Kartal Metro hattı ilçeyi ilgi ve cazibe bölgesi haline getirmiştir.

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. İstanbul'da bulunan iki havalimanından biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı Kartal ilçesine yakın konumdadır. 2013 yılı başında faaliyete geçen Kartal-Kadıköy metro hattı ile bölgenin kent merkezi ile arasındaki bağ iyice kuvvetlenmiştir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

Atalar, Çarşı, Çavuşoğlu, Cevizli, Cumhuriyet, Esentepe, Gümüşpınar, Hürriyet, Karlıktepe, Kordonboyu, Kordonboyu 2, Orhantepe, Orta, Petrol-İş, Soğanlık, Topselvi, Uğur Mumcu, Yakacık, Yalı, Yukarı, Yunus olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmakta olup 2017 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin nüfusu 463.433 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) D100 (E-5) Karayolu'nun güneyinde bulunan, Sanayi Caddesi'ne yakın konumlu, 1/5000 imar planında kısmen konut alanı içerisinde kalan parselin 117 m²'lik hissesi 350.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 2.990,-TL)

İlgili tel.: 0505 369 11 01

2) D100 (E-5) Karayolu'nun güneyinde bulunan, Sanayi Caddesi'ne yakın konumlu, 1/5000 imar planında kısmen ticaret+konut alanı içerisinde kalan 264 m² alanlı parsel 900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.410,-TL)

İlgili tel.: 0538 564 89 83

3) D100 (E-5) Karayolu'nun güneyinde bulunan, Sanayi Caddesi'ne yakın konumlu, 1/5000 imar planında kısmen konut alanı içerisinde kalan 540 m² alanlı parsel 2.700.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 5.000,-TL)

İlgili tel.: 0216 377 65 64

- 4) D100 (E-5) Karayolu'nun güneyinde bulunan, Sanayi Caddesi'ne yakın konumlu, 1/1000 imar planında konut alanı içerisinde kalan, KAKS: 0,40 ve hmaks: 12,50 m. yapılaşma haklarına sahip kısmen yola terki bulunan 165 m² alanlı parsel 610.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.700,-TL)
İlgili tel.: 0216 377 65 64
- 5) D100 (E-5) Karayolu'nun güneyinde bulunan, Sanayi Caddesi'ne yakın konumlu, 1/5000 imar planında kısmen ticaret+konut alanı içerisinde kalan 1.400 m² alanlı parsel 4.180.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 2.990,-TL)
İlgili tel.: 0216 475 53 33
- 6) D100 (E-5) Karayolu'nun güneyinde bulunan, Sanayi Caddesi'ne yakın konumlu, 1/5000 imar planında kısmen konut alanı içerisinde kalan 1.190 m² alanlı parsel 4.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.360,-TL)
İlgili tel.: 0531 912 49 02
- 7) D100 (E-5) Karayolu'nun güneyinde bulunan, Sanayi Caddesi'ne yakın konumlu, 1/5000 imar planında kısmen konut alanı içerisinde kalan 350 m² alanlı parsel 1.850.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 5.290,-TL)
İlgili tel.: 0216 488 20 30

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- 12627 ada, 36 no'lu parselin mevcut imar durumu ve mevcut hali ile yapılaşmaya uygun olması,
- Birbirlerine bitişik parseller üzerinde bir bütün halinde proje geliştirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- 18. madde uygulamasına bağlantılı olarak oluşacak parselasyon yapısı üzerinde geliştirilecek projelerin yer yer deniz ve adalar manzaralı olabilecek olması.

Olumsuz faktörler:

- 676 ada, 108 no'lu parsel, 720 ada, 2, 8 ve 34 no'lu parsellerin buldukları uygulama imar planı kapsamında imar uygulamasına dahil edilmemiş olması ve mevcut durumda parsellerin donatı alanına isabet etmesi,
- 2226 ada, 33 no'lu parsel, 2227 ada, 15, 48, 50 ve 52 no'lu parseller, 1094 ada, 33, 34, 37 ve 38 no'lu parseller, 5705 ada, 35, 39 ve 324 no'lu parseller ve 2657 ada, 12 no'lu parselin planlama sürecinin halen devam etmesi,
- 12627 ada, 36 no'lu parselin geometrik şeklinin mimari açıdan kısıtlı yapılaşmaya elvermesi,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca parsellerin birçoğunun konumlandığı bölgeye ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmaması nedeniyle yapılaşma şartlarının henüz belli olmaması hususu dikkate alınarak pazar değerinin belirlenmesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Parseller üzerinde yapılar dikkate alınmadığından dolayı pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 2226 ada, 33 no'lu parsel için; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer parseller ise imar durumu, buldukları konum ve büyüklük bakımından 2226 ada, 33 no'lu parsel esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir.

2226 ADA, 33 NO'LU PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.990	5%	0%	-5%	-20%	-20%	1.790
Emsal 2	3.410	-10%	0%	0%	-15%	-20%	1.880
Emsal 3	5.000	-25%	0%	-10%	-5%	-20%	2.000
Emsal 4	3.700	15%	-30%	5%	-20%	-20%	1.850
Emsal 5	2.990	-10%	0%	-5%	0%	-20%	1.940
Emsal 6	3.360	-20%	0%	0%	0%	-20%	2.020
Emsal 7	5.290	-25%	0%	-10%	-10%	-20%	1.850
Ortalama							1.900

Taşınmazların konumlu olduğu bölge sanayi ağırlıklı gelişmiş olup bölgede kentsel dönüşüm projeleri kapsamında konut ve ticaret kullanımına yönelik gelişim potansiyeli yüksektir. Kartal'da metronun faaliyette olması ve Anadolu Adliyesi gibi yatırımlar ilçenin tercih edilebilir potansiyelini arttırmıştır. Rapor konusu taşınmazlar ise bölgenin gelişim beklentisi nedeniyle önemli bir potansiyele sahiptir. Ancak uzun yıllar bölgede uygulama imar planları olmasına rağmen imar uygulamasının yapılmaması, daha sonra uygulama imar planlarının iptal edilmesi, yeniden planlama sürecine girilmesi ve halen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları'nın kesinleşmemiş olması nedeniyle bölgede dönüşüm gerçekleşmemektedir. Bölgenin yapılaşmaya uygun hale gelebilmesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın kesinleşmesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanarak onay sürecinin tamamlanması ve yürürlüğe girmesi, imar uygulamasının hazırlanarak onay sürecinin tamamlanması ve yürürlüğe girmesi gerekmektedir. Bölgenin yakın çevresinde gerçekleştirilen nitelikli projeler ile birlikte son yıllarda rapor konusu taşınmazlara benzer imar durumuna sahip parseller için de hızlı bir şekilde yükselen arsa değerleri talep edilmeye başlanmıştır. Ancak rapor konusu taşınmazlar ve yukarıda belirtilen emsaller üzerinde herhangi bir uygulama yapılamaması ve planlama riski de gayrimenkullerin değeri üzerinde olumsuz bir etkiye neden olmaktadır. Bölgede beklentiye yönelik oluşan değerler üzerinden gerçekleştirilecek alım / satım işlemleri makul değildir. Bu nedenlerle bölgedeki pazarlık payları yüksektir. Değerlemeye konu 12627 ada, 36 no'lu parsel; her ne kadar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı içerisinde bulunsa da parselin geometrik şeklinin mimari açıdan kısıtlı yapılaşmaya elvermektedir. Değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak parsel değer takdir edilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Parsel bazında takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri rapor ekinde tablo halinde tarafınıza sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ			
TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	EKGYO VE TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	EKGYO VE TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISIMIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
74.301,40	151.467.102,50	73.826,63	150.541.301,00

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazlardaki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) hissesine karşılık gelen kısmın toplam pazar değeri için **150.541.301,-TL (Yüzellimilyonbeşyüzkırkbirbinüçyüzbir Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
EKGYO VE TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	150.541.301	27.737.000	24.510.000

Not: 15.11.2018 günü saat 15:30'da belirlenen göstere niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,4275 TL ve 1,-EURO = 6,1420 TL'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Kasım 2018

(Değerleme tarihi: 13 Kasım 2018)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kayıtları
- Satış Protokolü
- Dava Durumuna İlişkin Belgeler
- Koruma Kurulu Kararları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri