



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL KARTAL İLÇESİ 18 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU

16.11-01-223
ARALIK, 2016





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Soğanlık ve Yakacık Mahallelerinde 18 adet Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-223			
RAPOR TARİHİ	23.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	676/108	7.583,32	60/5873	13.03.2014/5255
	720/2	464,86	3/210	13.03.2014/5257
	720/8	1.666,00	6/582	14.03.2013/5044
	720/34	163,49	33/3229	13.03.2014/5257
	2226/33	1.000,00	7/650	03.10.2011/18157
	2227/5	5.662,00	5/401	03.10.2011/18157
	2227/48	8.793,00	31/2981	03.10.2011/18157
	2227/50	1.776,00	31/2984	03.10.2011/18157
	2227/52	840,00	31/2987	03.10.2011/18157
	9048/1	598,93	61/5969	13.03.2014/5257
	1094/33	3.999,00	5/465	03.10.2011/18157
	1094/34	7.411,00	5/466	03.10.2011/18157
	1094/37	6.185,00	5/469	03.10.2011/18157
	1094/38	5.585,00	5/470	03.10.2011/18157
	5705/35	13.595,00	6/540	03.10.2011/18157
	5705/39	5.118,00	6/544	03.10.2011/18157
	5705/324	2.333,00	59/5821	03.10.2011/18157
	2657/12	1.427,00	15/1419	03.10.2011/18157
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 6.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	676	108	Kısmen Park-Kısmen Yol	-
	720	2	Yol	-
	720	8	Kısmen Park-Kısmen Yol	-
	720	34	Park	-
	2226	33	-	-
	2227	5	-	-
	2227	48	-	-
	2227	50	-	-
	2227	52	-	-
	9048	1	Ticari	H:Serbest, E:2,50
	1094	33	-	-
	1094	34	-	-
	1094	37	-	-
	1094	38	-	-
	5705	35	-	-
	5705	39	-	-
5705	324	-	-	
2657	12	-	-	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (₺)				149.086.144,14 ₺
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (₺)				23.176.301,80 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	19
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	20
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	21
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi	22
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	23
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi	25
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	27
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	27
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	27
4.2 Demografik Veriler.....	28
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER.....	30
5.1 Bölge Analizi.....	30
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	33
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	36
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	46
5.5 İmar Durum Bilgileri	51
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	60
5.7 İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nde Yapılan İncelemeler	60
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	62
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	73
5.10 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	73
5.11 En Etkin ve Verimli Kullanımı	73
5.12 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	73

5.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	73
5.14 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	73
5.15 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	73
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	74
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	74
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	74
6.3 Emsal Araştırması.....	75
6.3.1 Çevrede Satılık Emsal Araştırması	75
6.3.2 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması.....	76
6.3.3 Çevrede Satılık Ticari Emsal Araştırması.....	77
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri	78
6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri	79
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	83
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	83
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	83
8. SONUÇ	84
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	84
8.2 Nihai Değer Takdiri	84
RAPOR EKLERİ.....	85

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

23.12.2016

1.2 Rapor Numarası

16.11-01-223

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Soğanlık ve Yakacık Mahallelerinde 18 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

22.12.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 14.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/154 no.lu sözleşmedir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.01.2012	-	-
Rapor Numarası	EMLAK KONUT-12.11-126	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa L. MAZMANCI	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Fatih PEKTAŞ	-	-

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Soğanlık ve Yakacık Mahallelerinde 18 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	22.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5171 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	22.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6743 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
 - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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.

- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

- “*Tahmini tutar...*” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen

fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirilme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o *"...değerleme tarihinde..."* tahmini *Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemi gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne

de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer

satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

o “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

Kapsam

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

Tanımlar

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki

tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalanabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabılır Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- Özel Değer: Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- İpotek Teminatlı Kredi Değeri: Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.

- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun

Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
 - Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,
- hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)’de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir,

ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

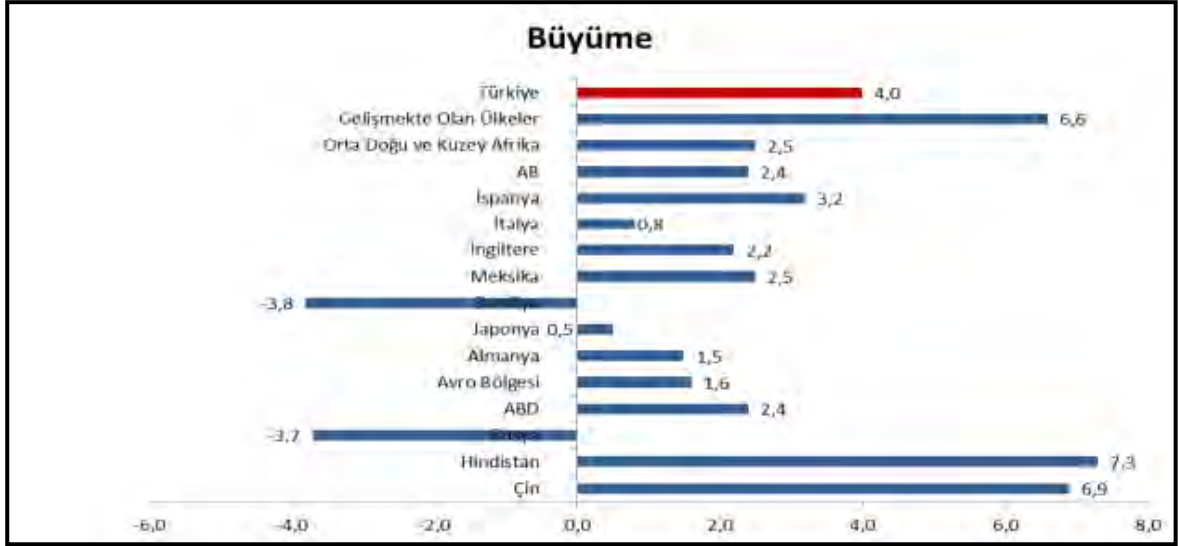
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde

2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Toplam	72.561.312	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
Bursa	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kağıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Kartal: İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, 2008 sayımına göre 501,209 (TÜİK) ve mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km² dir.[5] Kartal'ın önemli akarsularından Paşaköy Deresi, Kavaklıdere ve Fındıklı Dere Ömerli Barajı'na dökülür.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında kalan Kartal kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı ve Akdeniz'in ılıman güneşli ikliminin etkisinde kalır. Bu nedenle kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez. Kış aralık ayından Nisan ayına kadar sürer, ortalama 7 gün kar yağar, yaklaşık 25 gün de don olur.[6] Yazları sıcak ve kurak olup ortalama sıcaklık 24 derecedir. Kış ortalama sıcaklığı ise 5-6 derece civarındadır. İlçede poyraz ve lodos hakim rüzgarlardır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri Kartal ve Yalova arasında çalışan Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Mayıs 2013 tarihinde yaptığı ankette, Bakırköy, Adalar ve Kadıköy'le birlikte halkın kendini en güvende hissettiği dört ilçeden biri olmuştur.[9] Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir. 2008 TÜİK istatistiklerine göre en yoğun nüfuslu mahallesi Hürriyet mahallesi, en az nüfus barındıran mahalle ise Yukarı mahallesidir.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yüksek öğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parseller, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parseller, 9048 ada 1 parsel, Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33-34-37-38 parseller, 5705 ada 35-39-324 parseller ve Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel numaralı taşınmazlardır. Konu gayrimenkuller toplamda 74.200,60 m² yüzölçümlüdürler. Çavuşoğlu Mahallesinde yer alan gayrimenkullerin yakın çevrelerinde yapımı devam eden yüksek katlı konut projeleri ve sanayi alanlarının yoğunlukta bulunduğu bir bölgedir. Soğanlık Mahallesinde yer alan gayrimenkullerin yakın çevrelerinde yüksek iş hacmine sahip fabrikalar, Eski Kartal Oto Sanayi ve Kartal Maden Ocağı bulunmaktadır. Yakacık Mahallesinde yer alan 2657 ada 12 parsel D100 Güney Yan Yola cepheli konumda bulunmaktadır. Konu parseller yaklaşık 40,895552 enlem, 29,206604 boylam koordinatlarındadır.







Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 15 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 32 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne yaklaşık 27 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne yaklaşık 54 km, E-80 Otoyoluna yaklaşık 11 km, D-100 Karayolu'na yaklaşık 1,3 km uzaklıktadır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 03.12.2016 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	676
İlçe	KARTAL	Parsel	108
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	7.583,32
Cilt/Sayfa	60/5873	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ KARGİR DOKUZ AHŞAP BİNA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO A.Ş. – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5255		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İST. 2 NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 13.04.2005 TARİH 290 SAYILI KORUMA KURULU KARARI VARDIR.11.05.2005 SAYI 1070 YEV:4902		
	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.01.06.2005 YEV:5924		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	720
İlçe	KARTAL	Parsel	2
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	464,86
Cilt/Sayfa	3/210	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO A.Ş. – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5257		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	720
İlçe	KARTAL	Parsel	8
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	1.666,00
Cilt/Sayfa	6/582	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO A.Ş. – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5255		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5044		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	720
İlçe	KARTAL	Parsel	34
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	163,49
Cilt/Sayfa	33/3229	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO A.Ş. – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5257		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	12.05.1973 TARİH 4196 YEV. İLE A.M HARİTASINDA SARI BOYA İLE TARALI 574,00 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE İRTİFAK HAKKI		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2226
İlçe	KARTAL	Parsel	33
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	1.000,00
Cilt/Sayfa	7/650	Ana Taşınmaz Nitelik	BOSTAN
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5049		
	18.06.2015 TARİH 14734 YEV. İSTANBUL ANADOLU 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2227
İlçe	KARTAL	Parsel	5
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	5.662,00
Cilt/Sayfa	5/401	Ana Taşınmaz Nitelik	BOSTAN
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5049		
	18.06.2015 TARİH 14734 YEV. İSTANBUL ANADOLU 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2227
İlçe	KARTAL	Parsel	48
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	8.793,00
Cilt/Sayfa	31/2981	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5049		
	18.06.2015 TARİH 14734 YEV. İSTANBUL ANADOLU 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2227
İlçe	KARTAL	Parsel	50
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	1.776,00
Cilt/Sayfa	31/2984	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5049		
	18.06.2015 TARİH 14734 YEV. İSTANBUL ANADOLU 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2227
İlçe	KARTAL	Parsel	52
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	840,00
Cilt/Sayfa	31/2987	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5049		
	18.06.2015 TARİH 14734 YEV. İSTANBUL ANADOLU 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	9048
İlçe	KARTAL	Parsel	1
Mahalle	ÇAVUŞOĞLU	Yüzölçümü	598,93
Cilt/Sayfa	61/5969	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GYO A.Ş. – 28669000/120000000		
Tarih ve Yevmiye No	13.03.2014/5257		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	MECUR:16.07.1930 HS SIRA:231		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	DOSYASINDA MEVCUT PROJESİ GEREĞİNCE YAPILAN OTO PARKLAR YAPININ ORTAK MAHALLERİNDEN OLUP BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. Y:106 09.01.0986		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	33
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	3.999,00
Cilt/Sayfa	5/465	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	34
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	7.411,00
Cilt/Sayfa	5/466	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 599000/640000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	37
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	6.185,00
Cilt/Sayfa	5/469	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1094
İlçe	KARTAL	Parsel	38
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	5.585,00
Cilt/Sayfa	4/470	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	5705
İlçe	KARTAL	Parsel	35
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	13.595,00
Cilt/Sayfa	6/540	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		
	DOSYASINDA MEVCUT PROJESİ GEREĞİNCE YAPILAN OTO PARKLAR YAPININ ORTAK MAHALLERİNDEN OLUP BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. 13.03.1985 Y:897		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	5705
İlçe	KARTAL	Parsel	39
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	5.118,00
Cilt/Sayfa	6/544	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇALILIK
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	5705
İlçe	KARTAL	Parsel	324
Mahalle	SOĞANLIK	Yüzölçümü	2.333,00
Cilt/Sayfa	59/5821	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2657
İlçe	KARTAL	Parsel	12
Mahalle	YAKACIK	Yüzölçümü	1.427,00
Cilt/Sayfa	15/1419	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2011/18157		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR.14.03.2013 YEV:5047		
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA YAPILMIŞ OLUP 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 12.12.1991 Y:3724		

Çavuşoğlu Mahallesi 2226 ada 33 parsel ve 2227 ada 5-48-50-52 parsel sayılı taşınmazların tapu kütüklerinde beyanlar hanesinde "18.06.2015 TARİH 14734 YEV. İSTANBUL ANADOLU 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." şerhi bulunmaktadır. Taşınmazların Maliye Hazinesinden 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 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. Yargılama sürecinin devam ettiği bilgileri alınmıştır.

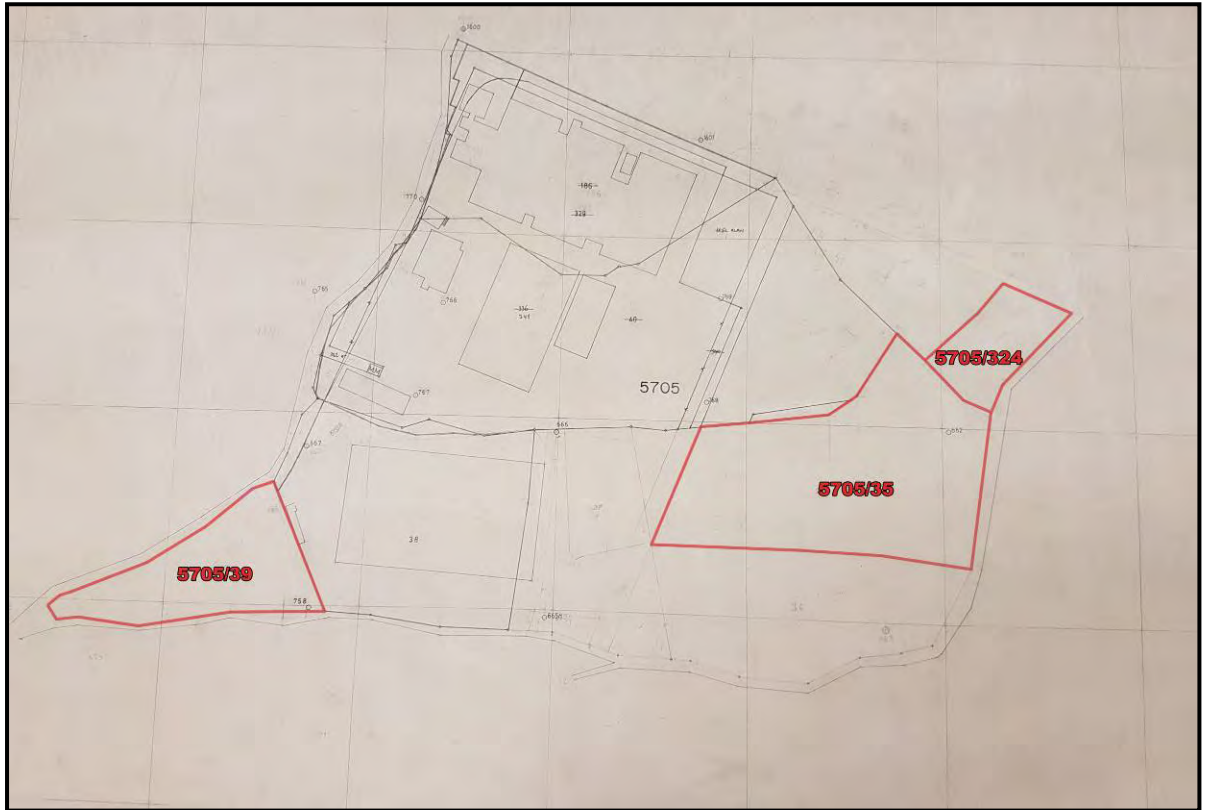
Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

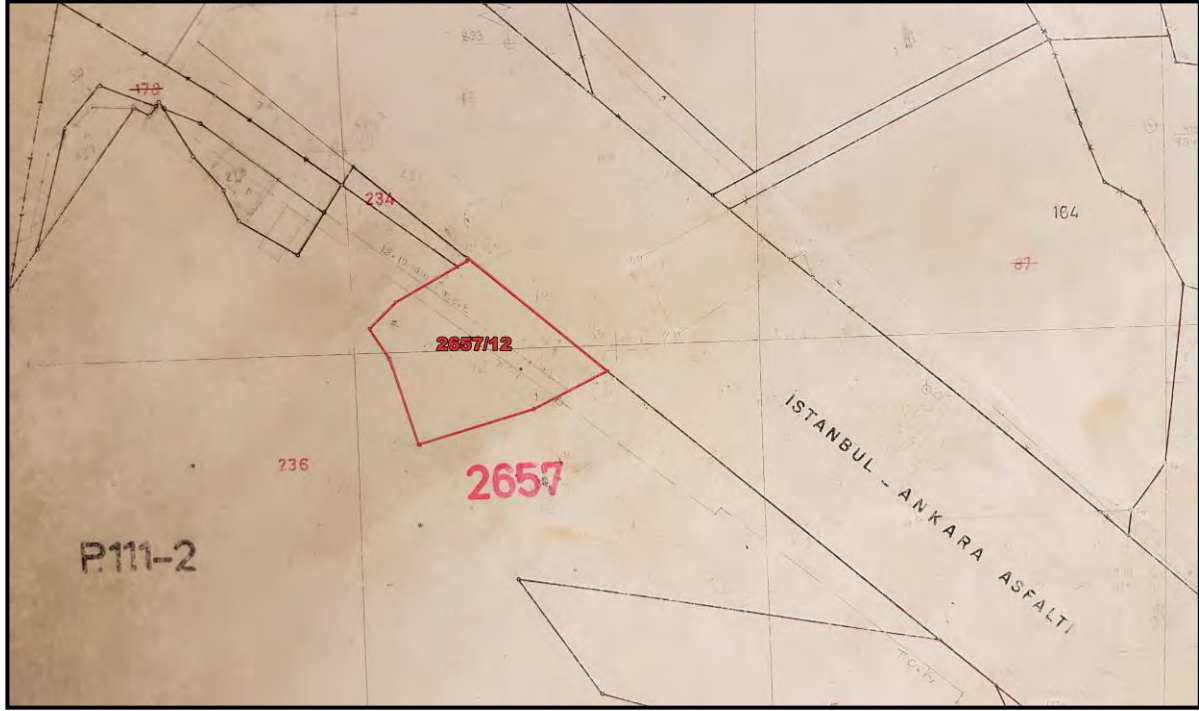
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Soğanlık ve Yakacık Mahalleleri sınırları içerisinde dirler.

Mahalle	Ada	Parsel	Ana Taşınmaz Vasfı	Yüzölçümü
Çavuşoğlu	676	108	İki Kargir Dokuz Ahşap Bina	7.583,32
Çavuşoğlu	720	2	Tarla	464,86
Çavuşoğlu	720	8	Tarla	1.666,00
Çavuşoğlu	720	34	Tarla	163,49
Çavuşoğlu	2226	33	Bostan	1.000,00
Çavuşoğlu	2227	5	Bostan	5.662,00
Çavuşoğlu	2227	48	Arsa	8.793,00
Çavuşoğlu	2227	50	Arsa	1.776,00
Çavuşoğlu	2227	52	Arsa	840,00
Çavuşoğlu	9048	1	Arsa	598,93
Soğanlık	1094	33	Tarla	3.999,00
Soğanlık	1094	34	Tarla	7.411,00
Soğanlık	1094	37	Tarla	6.185,00
Soğanlık	1094	38	Tarla	5.585,00
Soğanlık	5705	35	Tarla	13.595,00
Soğanlık	5705	39	Çalılık	5.118,00
Soğanlık	5705	324	Tarla	2.333,00
Yakacık	2657	12	Tarla	1.427,00



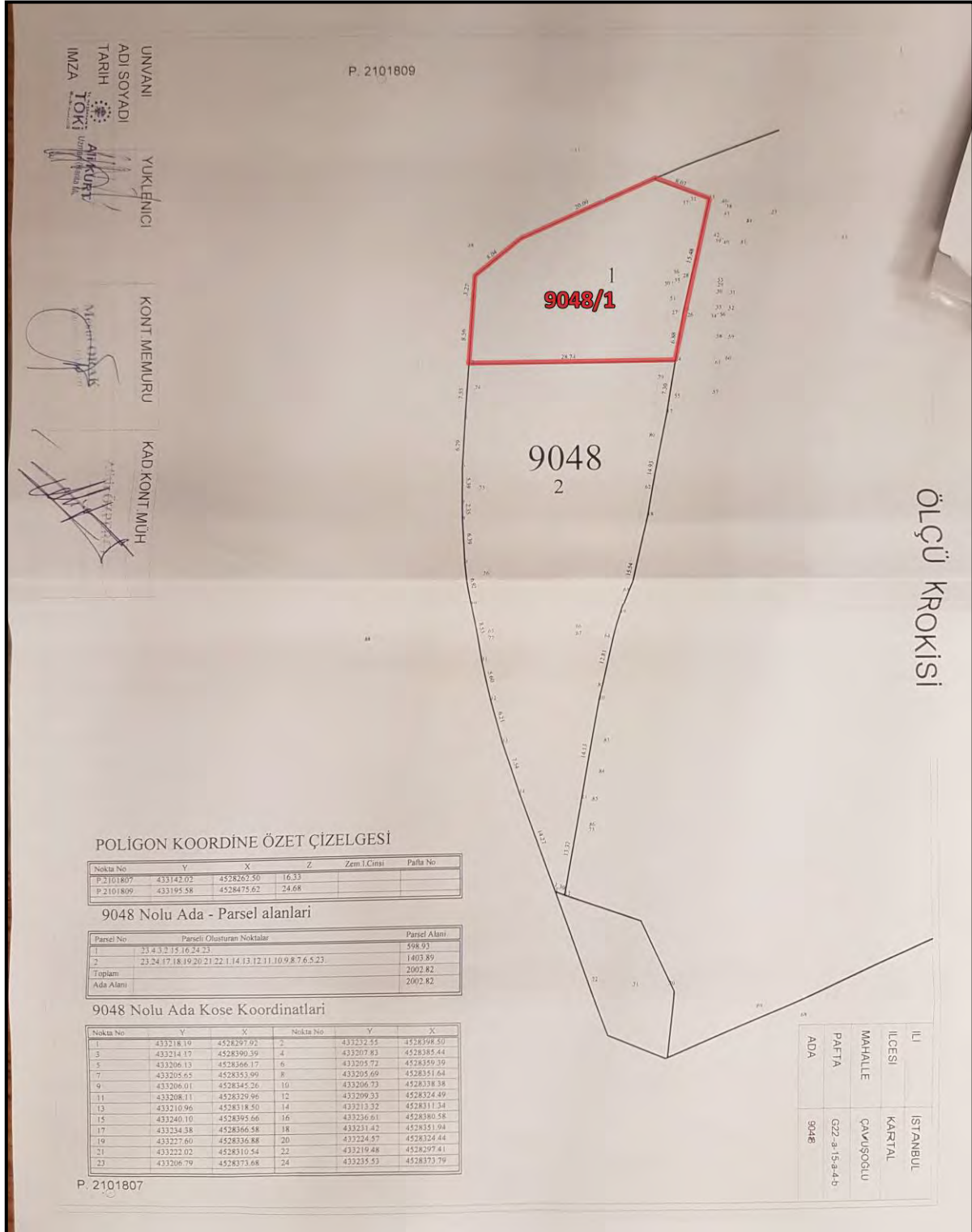




Kartal Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 numaralı parsel Fen Klasöründe 8.756,19 m² yüzölçümlü Maliye Hazinesi mülkiyetinde gözükmemektedir. Ancak Kartal Belediye Başkanlığında yapılan incelemeler sonucu parselin yüzölçümü 28.756,16 m² iken 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılmış olan 19.03.2013 tarih 5470 yevmiye numaralı imar uygulaması sonrası 7.583,32 m² olarak tescil edilmiştir. Parsele ait tapu kütüğü incelemesinde yüzölçümü 7.583,32 m² olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için									
TESCİL BİLDİRİMİ									
İLİ		İLÇESİ		MAHALLE veya KÖYÜ		MEVKİL		PAFTA NO	
İSTANBUL		KARTAL		ÇAVUŞOĞLU		---		82	
DÜZELTME - AYIRMA - BİRLEŞTİRME - CİNS DEĞİŞİKLİĞİ - İRTIFAK HAKKI									
KÜTÜK SAYFA	PAFTA NO.	ADA NO.	PARSEL NO.	YÜZÖLÇÜMÜ			CİNSİ	MALİKİ	DÜŞÜNCELER VE İŞLEMİN ŞEKLİ
				H	m ²	dm ²			
142	82	676	72	2	8985	00	ARSA	Maliye Hazinesi	3402 sayılı Kadastro Kanununun 4/2 maddesi gereğince yüzölçümü düzeltilmesi yapıldı.
142	82	676	72	2	8945	94	ARSA	Maliye Hazinesi	İfrazen "A", "B" ve "C" olarak üçe ayrıldı.
587	82	676	A108	2	8756	19	ARSA	Maliye Hazinesi	
	82	676	B109	---	164	36	ARSA	Maliye Hazinesi	
	82	676	C110	---	25	39	ARSA	Maliye Hazinesi	

Çavuşoğlu Mahallesi 9048 ada 1 numaralı kadastral paftada işli olmayan parsele ait FEN Klasöründe bulunan ölçü krokisi aşağıdadır.

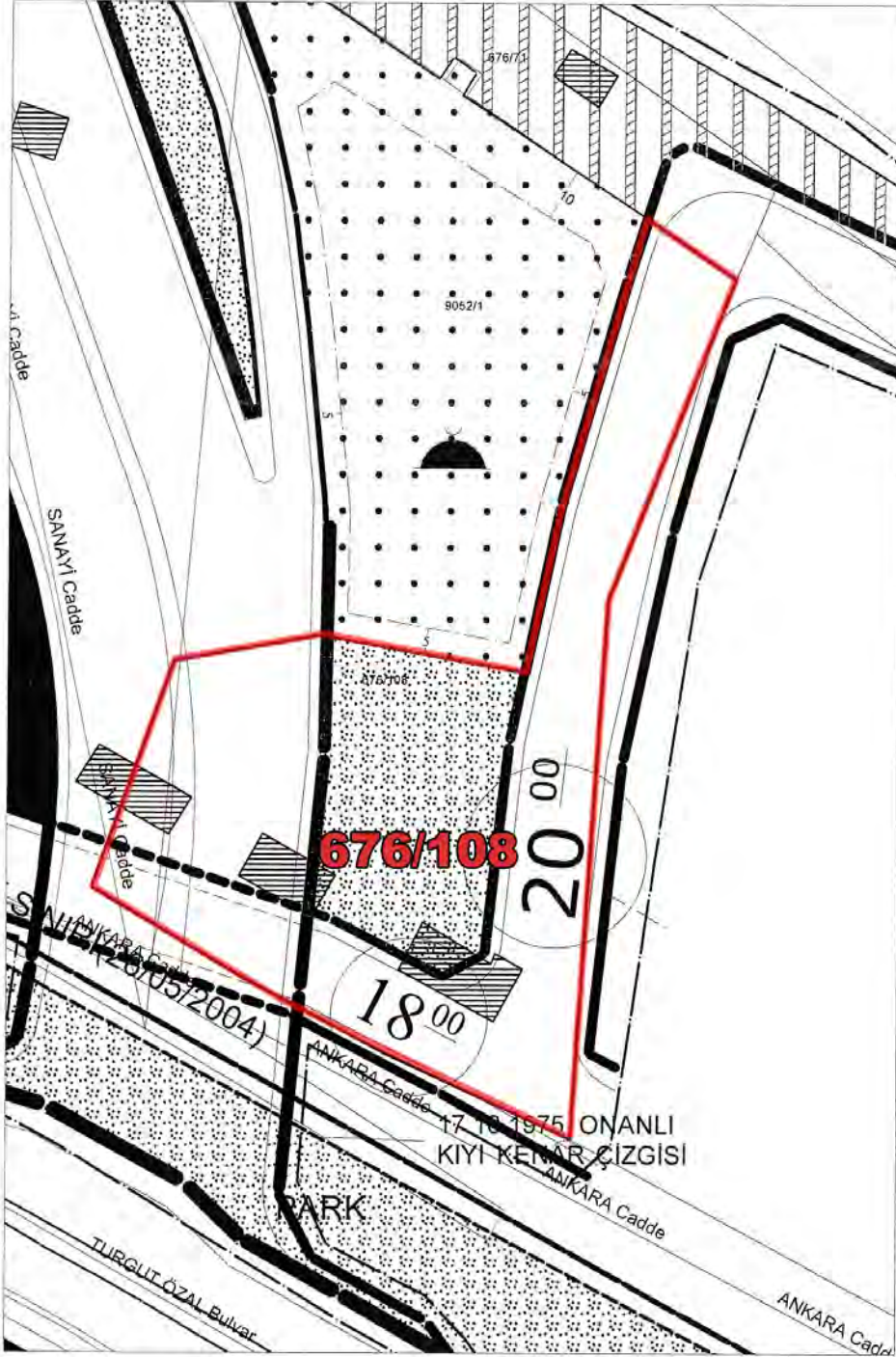


5.5 İmar Durum Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu gayrimenkuller;

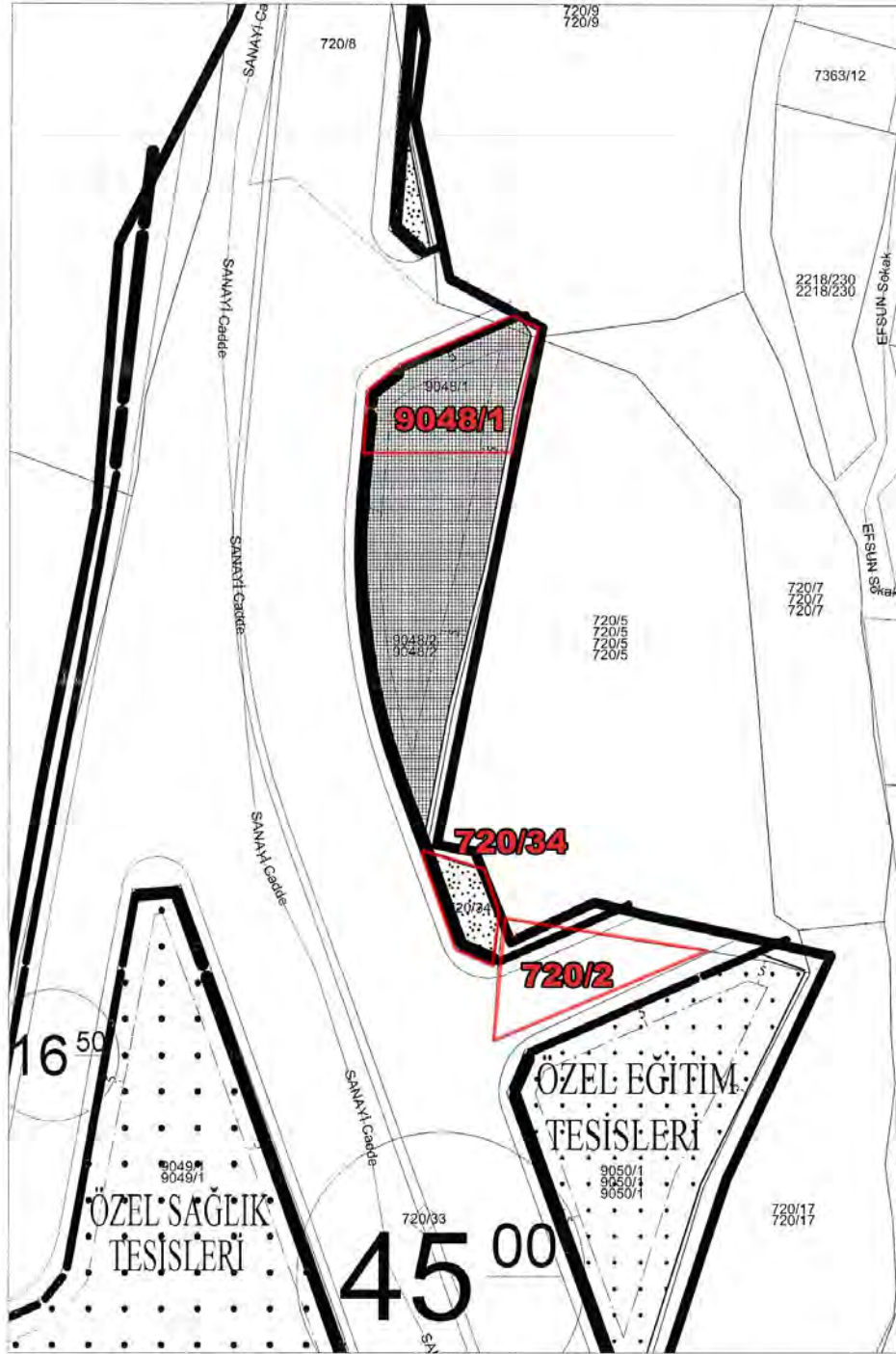
- ✓ 676 ada 108 parsel 1/1000 ölçekli 05.11.2012 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kısmen park kısmen de yolda kalmaktadır.
- ✓ 720 ada 2 sayılı parsel 05.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği kapsamında yolda kalmaktadır.
- ✓ 720 ada 8 parsel 05.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği kapsamında çoğunlukla yolda, kısmen park alanında kalmaktadır.
- ✓ 720 ada 34 parsel 05.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği kapsamında park alanında kalmaktadır.
- ✓ 2226 ada 33 parsel ve 2227 ada 5, 48, 50, 52 sayılı parseller 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal S 11. Alt Bölgesi Merkez Uygulama İmar Planı alanında (konut – ticaret, hizmet, turizm, donatı vb) kalmakta iken; 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. idare Mahkemesinin 2013/818 e. ,2013/1859 sayılı ve 12.09.2013 günlü kararı ile iptal edilmiştir.
- ✓ 9048 ada 1 sayılı parsel 05.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama Plan değişikliği kapsamında H:Serbest, E:2,50 yapılaşma şartlarında Ticaret Alanında kalmaktadır.
- ✓ 1094 ada 33, 34, 37, 38 sayılı parseller ve 5705 ada 35, 39, 324 sayılı parseller 16,05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal 14. Alt Bölgesi Merkez Uygulama İmar Planında merkez alanında (konut – ticaret, hizmet, turizm, donatı vb) kalmakta iken; 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2013/818 e. , 2013/1859 sayılı ve 12.09.2013 günlü kararı ile iptal edilmiştir.
- ✓ 2657 ada 12 parsel 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planında; S3 Alt Bölge Uygulama İmar Planı alanında kalmakta iken 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 12.09.2013 tarih ve 2013/18e, 2013/1859 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Evrak Tarih ve Sayısı: 25/10/2016-E.27818



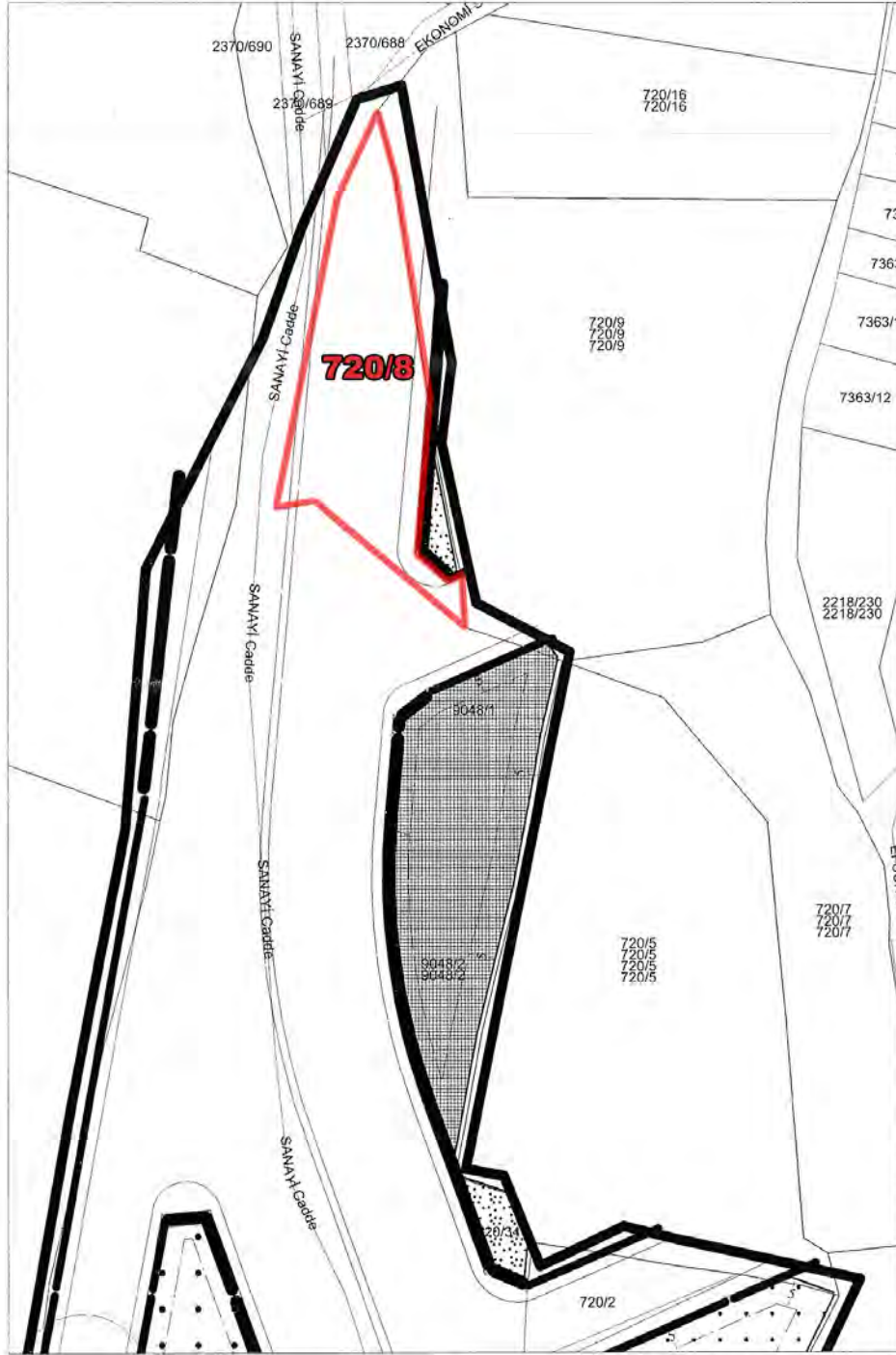
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Tarih ve Sayısı: 25/10/2016-E.27818



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

Evrak Tarih ve Sayısı: 25/10/2016-E.27818



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

1/1000 Ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

3. GENEL HÜKÜMLER

3.1. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve uygulama hükümleri ile bir bütündür.

3.2. Planlama alt bölgeleri, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında imar uygulaması için 'düzenleme alanı' olarak da ele alınacaktır. 18. Madde uygulaması, planlama alt bölgeleri bazında uygulanabileceği gibi gerektiğinde bitişik planlama alt bölgeleri ile birlikte düzenleme alanları oluşturulabilir.

3.3. Planlama alanı genelinde mülkiyet yapısının değişimi sonucunu doğuracak ifraz, tevhit, takas vb. işlemler için, uygulama birimlerinin görüşleri doğrultusunda, geliştirilen kentsel tasarım rehberi ile kentsel tasarım ve mimari proje hazırlık sürecine uyumluluk ilkesi gözetilecektir.

3.4. Planlama alanı içinde hak sahiplerinin hakları kendi bulunduğu yerde çözülmediği takdirde Maliye, İBB ve Kartal Belediyesi'nin planlama alanı içinde ortak üretecekleri alanlarda çözülecektir.

3.5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlarda inşaat uygulaması Kentsel Tasarım Rehberi ve Projeleri ve de Estetik Kurul görüşü doğrultusunda hazırlanacaktır.

3.6. Ticari alanlar ve kamu kullanım alanlarında proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

3.7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bütününde, avan projelerin hazırlanması aşamasında İBB Park ve Bahçeler Müdürlüğü tarafından ağaç tespiti yapılacak ve nitelikli ağaçların tümü korunacaktır.

3.8. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması koşulu ile park, meydan, okul bahçeleri, ticaret alanları, dini tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı olarak belirlenen alanların altında otopark düzenlenebilir, bu alanlar olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir. Uygulama, Estetik Kurul'un olumlu görüşü doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılır.

3.9. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup, ayırık, blok, sıra blok, teras tipi vb. şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, çekme mesafeleri ve subasman kotları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projeleri çerçevesinde "Estetik Kurul"un olumlu görüşü alınarak, mimari avan projeye göre yapılacaktır.

3.10. Yapılarda tabii zemin köşegenleri ortalamasından kot alınacak olup, subasman kotu max.±1,5 m 'dir.

57-3

- 3.11. Çatı şekilleri ve saçak genişliği serbesttir. Planda belirlenen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir.
- 3.12. Teras katlarındaki açık alanların üstü kapatılmaması durumunda çatı bahçesi, hobi bahçesi, yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu durumda emsal hesabına dâhil değildir.
- 3.13. Madde 4.4. tercih C hariç, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsale dahildir.
- 3.14. Bodrum katlarda pencere serbest olup, bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkışlar yapılabilir.
- 3.15. Bahçe sulaması amacıyla çatı suyu, yağmur suyu, kullanım suyu depolama sistemi yapılması zorunludur. Bu amaçla yapılan depo ve arıtma tesisleri emsale dahil değildir.
- 3.16. Yapılardaki çöp toplama tek bir sistemde toplanacak şekilde mimari projelerde düzenlenecek olup, bu sistem için kullanılacak alanlar emsale dahil edilmeyecektir.
- 3.17. Planlama alanında; merkezi özellik gösteren ve civarında, özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların ve Estetik Kurul'un uygun görüşleri alınmak ve Heliport Alanı Yönetmeliği'ne uymak şartı ile kamuya ait "Helikopter iniş kalkış pisti (Heliport Alanı)" ayrılabilir.
- 3.18. Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m² yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir, bu alanlar emsale dâhil değildir.
- 3.19. Planlama alanında min. alt bölge bazında olmak kaydı ile parsel sahiplerinin muvafakatı halinde imar uygulaması yapılabilir. Yapılmaması halinde 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması yapılır.
- 3.20. Koruma tescilli yapıların bulunduğu parseller ve bu parsellere komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınacaktır.
- 3.21. Planda 'Maksimum Yapı Yükseklik Bölgelemesi' lejanti ile gösterilen yükseklik farklılıklarını ifade eden şeritler şematiktir. Bu yükseklikler Estetik Kurul görüşleri doğrultusunda avan projelerde kesinleştirilecektir.
- 3.22. Plan onama sınırı içinde yapılaşmalara verilecek maksimum yüksekliği belirlemek için 04.05.2001 onanlı Samandıra Askeri Havaalanı Mania Planı kriterlerine uyulacaktır.
- 3.23. Yapı ve diğer altyapı inşaatlarının İGDAŞ altyapı hatlarına yaklaşma mesafesi minimum 100 cm' dir.
- 3.24. Plan alanı içerisinde İGDAŞ ve AYEDAŞ vb. kurumların talebi halinde vana odası, regülatör, trafo vb. ihtiyaçlar için kamu ve donatı alanlarında itifak tesis hakkı kurulacaktır.
- 3.25. Mülkiyeti DDY Taşınmaz Mallar Dairesi Başkanlığı'na ait taşınmazlar ile demiryolları, limanlar ve hava meydanları İnşaat Genel Müdürlüğü tarafından maliye hazinesi adına kamulaştırılan, kullanımı DDY Taşınmaz Mallar Dairesi Başkanlığı'na tahsis edilen ve halihazırda demiryolu güzergahında kalan taşınmazlar uygulamada "TCDD ALANI" olarak ayrılacaktır.
- 3.26. Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişler alt veya üst geçiş olarak planlanacaktır.
- 3.27. Demiryollarının emniyeti açısından; komşu parsellerde yapılacak olan yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; Sanayi ve Ticaret Bakanlığının TS11939/Ocak 2001 sayılı mecburi standart tebliğine göre, örtülü tanklar veya yer altı tankları için 10 metre (yeraltı tankları ile ilgili emniyet mesafeleri,

S7-4

emniyet valfindan itibaren ölçülür.), yer üstü tanklar için ise 15 metre çekme mesafesi bırakılmalıdır. Diğer binalar için her iki tarafta dış hat miğferinden itibaren 15 metre, DDY Taşınmaz Mallar Dairesi Başkanlığı'na ait taşınmazların mülkiyet sınırlarından dış hat miğferinde iki tarafta 15 metreden fazla olduğu yerlerde ise DDY Taşınmaz Mallar Dairesi Başkanlığı'na ait taşınmazların mülkiyet sınırından itibaren 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmalıdır.

3.28. İlgili kurumların mütabakatı sağlanarak, proje bütünlüğünü ve kuzey-güney alanlarını birbirinden ayıran mevcut demiryolu hattı komşu planda önerilen 20 metrelik yol güzergahında yer altına alınacaktır.

3.29. M lejantlı alanlarda olup da yol ve donatı alanında kalan parsel sahiplerinin haklarının karşılanması için Kartal Merkez Uygulama İmar Planı 14. Altbölge'de belirtilen Becayış Alanı, becayış amaçlı kullanılacaktır. Becayış alanı kullanımı ve uygulaması İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kartal Belediyesi'ne aittir.

3.30. Kentsel Tasarım Rehberi ve Teknik Uygulama Programı hazırlanmadan avan proje onayı yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez.

4. MERKEZ ALANLARI

4.1. Planlama alanında merkez fonksiyonu tanımlı adalar karma kullanımlara konu olacaktır. Bu işlevler İstanbul'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek ofis, ticaret, turizm, rezidans, konut, sosyo-kültürel ve donatı alanları gibi işlev alanlarını içerir.

4.2. Bu alanlarda uygulama yapılabilmesi için min. parsel büyüklüğü net 3000 (üçbin) m² dir (bu plan ile oluşturulacak imar parselleri için). Yeni yapılacak olan ifrazlarda min. ifraz boyutu net 6000 m² dir. Bu değerler uygulama ve Kentsel Tasarım Rehberi kapsamında gerekli durumlarda %5 oranına kadar değiştirilebilir.

4.3. Planlama Alt Bölgeleri için 1/1000 uygulama İmar Planları'nda belirtenecek olan yapılaşma (inşaat) alanının max. % 50 si konut olarak kullanılabilir. Geri kalan alan madde 4.1'de tanımlanan konut dışındaki diğer işlevlerden oluşacaktır.

4.4. Bu alanlarda yapılaşma kat sayıları net parsel üzerinden hesaplanır ve üç farklı tercihte kullanılabilir. Aşağıda belirtilen tercihlerdeki oranlar uygulama sürecinde ihtiyaç duyulan ekonomik, mekansal ve çevresel yapılabirlik araştırmaları için öngörölmüş olup, işlevlerin kütle ve hacimsel büyüklükleri ile ilgili detaylı ve ayrıntılı yapılaşma normları Kentsel Tasarım Rehberi ve Projelerine göre Estetik Kurul görüşleri doğrultusunda belirlenecektir.

Tercih A: Toplam inşaat alanının % 31-50 arasını konut olarak kullanacaklar için max. emsal 2.50

Tercih B: Toplam inşaat alanının % 0-30 arasını konut olarak kullanacaklar için max. emsal 3.00

Tercih C: Toplam inşaat alanının tamamında konaklama ve eğlence birimleri, spor aktiviteleri, sergi salonları, sinema, tiyatro gibi kültürel faaliyetlere yönelik ve kamusal hizmet amaçlı yapılan yapılar için max. emsal 3.00

Tercih C'yi kullanacak kamusal hizmet ve konaklama amaçlı kullanımlar için, zemin altı kullanımlar da inşaat emsali dışında tutulacaktır. Tercih C'yi kullanacak kamusal hizmet ve konaklama dışı diğer kullanımlarda ise, 1. Bodrum kat emsal dışı olup, diğer bodrum katlar emsale dahildir.

57-5

4.5. Planda 'M' lejantı ile gösterilen mevcut yapılaşmış alanlarda 1/1000 Uygulama İmar Planı ayrı bir etap olarak yapılacaktır.

Bu alanların da proje bütünü ile uyumlu gelişmesinin özendirilmesi için yapılaşma koşulları isteğe bağlı olarak aşağıdaki gibi olacaktır;

- Kullanım türü (konut, ticaret, kültür, turizm) oranları serbesttir.
- Minimum parsel büyüklüğü brüt 200 m²'dir.
 - Parsel büyüklüğü brüt 200-500 m² arası olanlar için maksimum Emsal 0,50
 - Parsel büyüklüğü brüt 501-1999 m² arası olanlar için max. Emsal 0,75
 - Parsel büyüklüğü brüt 2000-4999 m² olması halinde yapı emsali;
 - Toplam inşaat alanının %41 ve üzerinde konut kullanacaklar için max. Emsal 2'dir.
 - Toplam inşaat alanının %0-40 arasını konut kullanacaklar için max.. Emsal 2,25'dir.
 - Parsel büyüklüğünün brüt 5000 m² ve üstünde olması halinde ise yapılaşma için 4.4. no'lu maddedeki koşullar geçerlidir.

Çevresinde birleşebileceği yeterli boş parsel olmayan parseller ve yapı adaları büyüklükleri için detaylı notlar bu alanlar için hazırlanacak 1/1000 İmar Uygulama Planlarında belirlenecektir.

4.6. Tüm alanlarda yer alacak işlevlerin otopark ihtiyacı, İstanbul Otopark Yönetmeliği ve standartlar doğrultusunda ve geliştirilen mekansal plan şemaları, tasarımlar ve araştırmalar kapsamında kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Bodrum katlarda yapılacak olan otopark alanları emsalden sayılmayacaktır.

4.7. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz. Bu raporlar yapılaşma için gereken statik projeler ve hesaplar için gerekli yerbilimsel verileri tam ve eksiksiz olarak içerecektir.

4.8. Planlama alanı sınırı içinde gösterilen kavşak noktaları ve yol iç düzenlemeleri şematik olup, uygulamalar plan raporunda belirtilen kriterlere ve Kentsel Tasarım Rehberine göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onanacak uygulama projeleri doğrultusunda yapılacaktır.

4.9. Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda yetkili kurum görüşü alınarak uygulama yapılacaktır. Enerji teminini ve dağıtımına ilişkin planlama alanı genelinde güç ve kapasitelerin belirlenmesi, bağlantı noktalarının tespit edilmesi ana bir elektrik şebeke planı çerçevesinde teknik uygulama programı kapsamında ele alınacaktır.

4.10. 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planında işlenmiş olan Dere Koruma Kuşakları ile ilgili olarak dere güzergahları, zorunlu yapılaşma olması kaydıyla uygulama esnasında İSKİ'nin de uygun görüşünün alınması şartıyla yola veya yeşil alana kaydırılarak "zeminaltı yağmur suyu toplama (dere) kuşağı" olarak belirlenmiştir.

S7-6

4.11. Zeminaltı yağmur suyu toplama (dere) kuşakları ile ilgili olarak İSKİ görüşü doğrultusunda yağmur suyu geri dönüşümü ve kullanımını olanaklı hale getirecek zemin altı teknik altyapı çözümleri geliştirilecektir.

4.12. Yol boyu düzenlenen yeşil yürüme bantlarından (promenad) ve yeşil alanlardan parsellere cephe (giriş-çıkış) sağlanabilir, yol kenarı otopark ihdas edilebilir, bu alanlar yol düzenlemesi kapsamında kullanılabilir.

4.13. Tüm planlama alanı için hazırlanacak Kentsel Tasarım ve mimari avan projeler "Estetik Kurul" un görüşleri doğrultusunda kesinleştirilecektir. Estetik Kurul bu projeler için kentsel tasarım rehberine uygun olarak görüş geliştirecektir. Ancak Tasarım Rehberi ve Estetik Kurul tarafından belirlenmeyen konularda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

5. DONATI ALANLARI

5.1. Donatı alanları toplamı ortalama % 40 oranında elde edilecektir. Donatı alanlarının (DOP+KOP) %40'ı aşması ve aşan bu alanın ilgili kuruma bilabedel bağış yapılması halinde, planda öngörülen emsal değerleri brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak verilir.

Planda 'M' lejantı ile gösterilen mevcut yapılaşmış alanlar bu kapsam dışındadır.

5.2. Her alt bölge için belirlenen "Açık ve Yeşil Alanlar"da; park, kent parkı, rekreasyon alanları, yürüme kuşakları, gezinti yerleri (promenadlar), meydanlar, yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları vb. yer alabilir. Bu alanlarda; tabii zemin üstünde toplam alanın maksimum %2'i oranında ve en fazla 1 katı geçmemek kaydıyla (lokanta, kafeterya, çay bahçesi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, trafo binası, su deposu v.b.) birimler yapılabilir.

5.3. Altyapı giderleri 3194 sayılı kanunun 23. maddesi kapsamında ve Teknik Uygulama Programı'na göre hesaplanacak altyapı giderlerinin parsellere büyüklükleri oranında pay edilmesi suretiyle karşılanır. Teknik Uygulama Programı'na göre hesaplanacak altyapı giderleri İBB tarafından tahsil edilecektir. İmar Kanunu'nun 23. maddesine göre tahsil edilecek bedeller Teknik Uygulama Programı'na göre tahsil edilecek bedellerden mahsup edilerek uygulama yapılacaktır. İmar Kanunu'nun 23. maddesi ve Teknik Uygulama Programı'na göre tahsil edilmesi gereken bedeller tahsil edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar Kanunu'nun 23. maddesi ve Teknik Uygulama Programı'na göre tahsil edilen bedeller bu alandaki altyapı hizmetlerinin yerine getirilmesi dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Kartal Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son üç yıl içerisinde;

- ✓ Çavuşoğlu Mahallesi 720 ada 2, 8, 34 numaralı parsellerin T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) adına kayıtlı iken mülkiyetinin 13.03.2014 tarih 5255 yevmiye ve 13.03.2014 tarih 5257 yevmiye numaralı satış işlemleri ile EMLAK KONUT GYO A.Ş. mülkiyetine geçtikleri bilgisi alınmıştır.
- ✓ Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 numaralı parsel ve 9048 ada 1 numaralı parsellerin T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) adına kayıtlı iken mülkiyetinin 13.03.2014 tarih 5255 yevmiye numaralı ve 13.03.2014 tarih 5257 yevmiye numaralı satış işlemleri ile EMLAK KONUT GYO A.Ş. mülkiyetine geçtikleri bilgisi alınmıştır.
- ✓ Çavuşoğlu Mahallesi 2226 ada 33 numaralı parsel ve 2227 ada 5, 48, 50, 52 numaralı parsellerin beyanlar hanesinde “İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” ibaresi bulunmaktadır.

5.7 İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nde Yapılan İncelemeler

- ✓ İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 13.04.2005 tarihli 290 sayılı kararında “...82 pafta 676 ada 72 parseldeki Kurulumuzun 02.03.2005 gün 244 sayılı kararı ile tescilli 2 adet kagir yapının yanı sıra parseldeki 9 adet ahşap yapının da korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine; parseldeki tescilli tüm yapılara ilişkin Kartal Belediyesince hazırlanacak rölöve ve restitüsyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.” denilmektedir.
- ✓ 10.10.2012 tarih 732 sayılı kararda “...Kartal İlçesi, 674 1-4-5-6-7 parseller, 675 ada 1-2 parseller, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-4-8-19-34 parsellere ilişkin Kurulumuz görüşüne sunulan plan değişikliğinin kapsadığı alan sit özelliği içermediğinden ve planlar koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları olmadığından konu sadece parsellerde bulunan tescilli yapılar açısından incelenmiş olup; Kurulumuzca yerinde yapılan incelemede 11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı ve tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen

kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine, vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurulumuza sunulmasına, 674 ada 4 parselde bulunan silo yapılarının 2863 sayılı yasanın 6. Maddesindeki özellikleri taşımadığından tescile değer olmadığına, TCDD alanında kalan ve mevcutta 676 ada 71 parselde var olan tescilli yapının yerinde korunmasına, tescilli yapılar dışındaki diğer hususların 2863 sayılı yasa kapsamında Kurulumuzun görev alanına girmediğinden ilgili mevzuat açısından ilgili idarelerce değerlendirilebileceğine karar verildi.” denilmektedir.

- ✓ 20.12.2012 tarih 860 sayılı kararda “...Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada (e:72) yeni 108 parsel sayılı taşınmazın Toplu Konut İdaresi Başkanlığından yine aynı kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş. ‘ye devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığına karar verildi.” Denilmektedir.
- ✓ 11.12.2013 tarih 1566 sayılı kararda “... 9051 (e:676) ad, 1 (e:72) parselde bulunan ve imar planında yolda kalan yok olmuş tescilli yapıların ihya edilmesi amacıyla hazırlanan sadece rölöve, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projeleri incelenmiş olup, sunulan rölöve ile restitüsyonların ve restitüsyon detaylarının uygun olduğuna, rekonstrüksiyon projelerinin yapıların özgün yeri ile ihyası yapılacak yerlerini gösterir vaziyet planı ile restitüsyon plan tipi doğrultusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 05.11.1999 tarih 660 sayılı ilke kararına uygun hazırlanarak iletilmesi halinde konunun değerlendirilebileceğine, ayrıca tescilli yapıların koruma gruplarının 2 (iki) olarak belirlenmesine karar verildi.” denilmektedir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler neticesinde rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Soğanlık ve Yakacık Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.

676 Ada 108 Numaralı Parsel:

7.583,32 m² yüzölçümlü gayrimenkul Ankara Caddesine cepheli konumda topografik olarak düz bir parseldir. Mevcut durumda bir kısmının üzerinden yol geçmekte olup bir kısmı üzerinde çevresindeki şantiyeye ait çok katlı konteynırlar bulunmaktadır.



9048 Ada 1 Numaralı Parsel

598,93 m² yüzölçümlü gayrimenkul Sanayi Caddesine cepheli konumda topografik olarak düz bir parseldir. Mevcut durumda komşu parselindeki sonucu etrafı sunta levhalarla çevrili olduğundan dolayı yaklaşılammıştır.



720 Ada 2 - 34 Numaralı Parseller

Konu gayrimenkullerden 2 numaralı parsel 464,86 m² yüzölçümlü, 34 numaralı parsel 163,49 m² yüzölçümlüdürler. Gayrimenkuller Sanayi Caddesine cepheli konumda topografik olarak düz bir yapıya sahip olup mevcut durumda üzerlerinde komşu parselde bulunan şantiyeye ait 2 katlı konteynırlar bulunmaktadır.



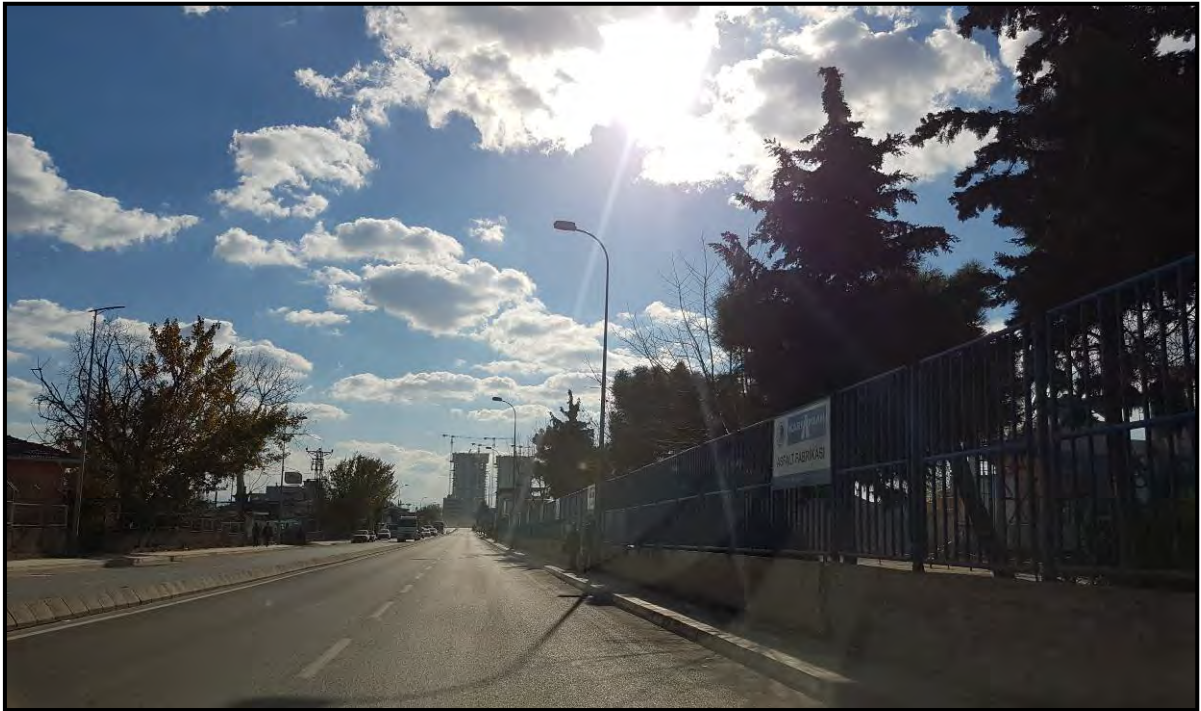
720 Ada 8 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 1.666,00 m² yüzölçümlü Sanayi Caddesine cepheli konumda topografik olarak düz bir yapıya sahip olup mevcut durumda boş vaziyettedir.



2226 Ada 33 Numaralı Parsel ve 2227 Ada 5 – 48 – 50 – 52 Numaralı Parseller:

Konu gayrimenkuller toplamda 18.071,00 m² yüzölçümlüdürler. 2226 ada 33 parsel köşe konumlu olup 2227 ada 48 parsel ile birlikte Sanayi Caddesi ve Seddülbahir Caddesine cephelidirler. 2227 ada 5 parselin sadece Seddülbahir Caddesine cepheli, 2227 ada 50 ve 52 parseller Sanayi Caddesine cephelidirler. Parseller üzerinde Karyapsan Asfalt Fabrikası bulunmaktadır. Bu sebeple içerisine girilememiştir.



1094 Ada 33 – 34 – 37 – 38 Numaralı Parseller:

Konu gayrimenkuller toplamda 23.180,00 m² yüzölçümlüdürler. 1094 ada 38 ve 34 parsel üzerinde mevcut durumda boş olan betonarme nizamda inşa edilen antrepo binası bulunmaktadır. 1094 ada 33 parsel mevcut durumda araç hurdalığı olarak kullanılmaktadır. Parseller topografik olarak az eğimli bir yapıya sahiptirler.





5705 Ada 39 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 5.118,00 m² yüzölçümlü Milangaz Caddesine cepheli konumda topografik olarak düz bir yapıya sahip olup mevcut durumda boş vaziyettedir. 1094 adada bulunan parsellere ulaşım bu parsel üzerinden sağlanmaktadır.



5705 Ada 35 - 324 Numaralı Parseller

Konu gayrimenkullerden 35 numaralı parsel 13.595,00 m² yüzölçümlü, 324 numaralı parsel 2.3333,00 m² yüzölçümlüdürler. Gayrimenkullerden 324 numaralı parsel D-100 Yan Yoluna cepheli konumda olup 35 numaralı parselde ulaşım bu parsel üzerinden sağlanmaktadır. 324 numaralı parsel az eğimli bir yapıya sahiptir ve üzerinde kurban satışı yapılan tek katlı kargir bir yapı bulunmaktadır. 35 numaralı parsel mevcut durumda boş vaziyette ve topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.





2657 Ada 12 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 1.427,00 m² yüzölçümlü D-100 Yan Yola cepheli konumda topografik olarak düz bir yapıya sahip olup mevcut durumda üzerinde kullanılmayan bir trafo binası ve muhtelif sayıda ağaç bulunmaktadır.



5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması,
- Gayrimenkullerin düz bir topografyaya sahip olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Parsellerin tabi olduğu planların iptal edilmiş olması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,

5.10 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.11 En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar planlarının iptal edilmesi, plan sürecindeki belirsizliğin devam etmesi ve parseller üzerinde yer alan yapılardan dolayı kullanım amaçlarını da kısıtlaması sebebi ile “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

5.12 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde, üzerindeki yapılar değerlendirilmeden dış tutularak arsa değer takdirini gerçekleştirildiği için müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5.6’ncı bölümlerinde verilmiştir.

5.14 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirilmesinde baz alınan verilere Rapor’un 5.7.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

5.15 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkullerden bir kısmı tarla niteliğinde olup mevcut durumda üzerlerinde bulunan yapıların ruhsatı bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, arsalar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen değerlerin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, arsaların kiraya verilmesi durumunda gelir getirebileceği düşüncesiyle Gelirlerin Kapitalizasyonu (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değerleri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Satılık Emsal Araştırması



Emsal 1: Keklik Emlak (0532 266 96 10) ile yapılan görüşmede Yakacık Mahallesi 956 ada 11 numaralı, iptal edilen Kartal Merkez S3 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı alanında kalan tarla vasıflı 4.519,06 m² yüzölçümlü parselin 3.000,00 m²'sine denk gelen hisse satışı için 3.000.000,00 \$ bedel istendiği bilgisi alınmıştır. **(1.000,00 \$/m²)**

Emsal 2: Keklik Emlak (0532 266 96 10) ile yapılan görüşmede Yakacık Mahallesi 956 ada 4 numaralı, iptal edilen Kartal Merkez S3 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı alanında kalan tarla vasıflı 1.417,89 m² yüzölçümlü parselin 1.000,00 m²'sine denk gelen hisse satışı için 3.000.000,00 \$ bedel istendiği bilgisi alınmıştır. **(1.000,00 \$/m²)**

Emsal 3: Caddebostan Gayrimenkul (0533 325 90 17) ile yapılan görüşmede Sanayi Caddesi üzerinde konumlu yer alan, iptal edilen imar planı alanında kalan, 4.000,00 m² yüzölçüme sahip arazinin 8.000.000,00 \$ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.000,00 \$/m²)**

Emsal 4: İskender Emlak İnşaat (0532 609 43 87) ile yapılan görüşmede Soğanlık Mahallesi 1117 ada 9 numaralı parselde yer alan 7.792,82 m² yüzölçümlü konut imarlı parselin 341,00

m²'sine denk gelen hissesi 2.150.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.304,98 ₺/m²)**

Emsal 5: Esmen Gayrimenkul (0538 384 23 23) ile yapılan görüşmede Çavuşoğlu Mahallesi 2226 ada 21 numaralı parselde kayıtlı iptal edilen imar planı alanında kalan 3.138,15 m² yüzölçümlü taşınmazın 3.250.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.035,64 \$/m²)**

Emsal 6: : Sahibi (0505 390 74 98) ile yapılan görüşmede Soğanlık Mahallesi 2186 ada 8 numaralı parselde yer alan 12.108,91 m² yüzölçümlü konut imarlı parselin 850,00 m²'sine denk gelen hissenin 3.400.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.000,00 ₺/m²)**

Emsal 7: Şahinoğlu Emlak (0533 771 03 21) ile yapılan görüşmede Kartal Kaymakamlık Binasına yakın konumlu 5.000,00 m² yüzölçümlü ticari imarlı köşe parselin 12.000.000 ₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **(2.400,00 ₺/m²)**

Görüş 1: Caddebostan Gayrimenkul (0533 325 90 17) ile yapılan görüşmede Sanayi Caddesi üzerinde konumlu arsaların m² satış birim fiyatlarının 5.000,00 – 6.000,00 ₺ aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

Görüş 2: Ekol Gayrimenkul (0533 325 90 17) ile yapılan görüşmede Sanayi Caddesi üzerinde konumlu imarlı arsaların m² satış birim fiyatlarının 2.000,00 – 2.500,00 \$ aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

6.3.2 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Şahinoğlu Emlak (0533 771 03 21) ile yapılan görüşmede Çavuşoğlu Mahallesinde yeni yapılan binanın 2. Katında 100,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 400.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.000,00 ₺/m²)**

Emsal 2: Ekol Gayrimenkul (0532 606 40 63) ile yapılan görüşmede Çavuşoğlu Mahallesinde 2 yıllık 8 katlı binanın 5. Katında 125,00 m² alanlı beyan edilen 3+1 dairenin 500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.000,00 ₺/m²)**

Emsal 3: Ekol Gayrimenkul (0532 606 40 63) ile yapılan görüşmede Çavuşoğlu Mahallesi'nde 13 yıllık 5 katlı binanın zemin katında 125,00 m² alanlı beyan edilen 3+1 dairenin 380.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.040,00 ₺/ m²)**

Emsal 4: Ekol Gayrimenkul (0532 606 40 63) ile yapılan görüşmede Çavuşoğlu Mahallesi'nde yeni yapılan 7 katlı binanın 7. katında 170,00 m² alanlı beyan edilen 4+1 dubleks dairenin 520.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.058,82 ₺/ m²)**

Emsal 5: Keklik Emlak (0533 390 22 40) ile yapılan görüşmede Yakacık Mahallesi'nde 2 yıllık 9 katlı binanın 2. katında 110,00 m² alanlı beyan edilen 3+1 dairenin 400.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.636,36 ₺/ m²)**

Emsal 6: Sahibi (0532 173 35 57) ile yapılan görüşmede Mai Residence'da bulunan 28 katlı yapının 12. Katında bulunan 112,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 785.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.008,92 ₺/ m²)**

Emsal 7: Proçağ Gayrimenkul (0554 756 55 54) ile yapılan görüşmede Mai Residence'da bulunan 15 katlı yapının 9. Katında bulunan 75,00 m² alanlı beyan edilen 1+1 dairenin 435.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.800,00 ₺/ m²)**

Emsal 8: Mai Satış Ofisi (0507 813 60 94) ile yapılan görüşmede Mai Residence'da bulunan 28 katlı yapının 24. Katında bulunan 95,00 m² alanlı beyan edilen 2+1 dairenin 634.500,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.678,94 ₺/ m²)**

Emsal 9: Mai Satış Ofisi (0507 813 60 94) ile yapılan görüşmede Mai Residence'da bulunan 28 katlı yapının 17. Katında bulunan 149,00 m² alanlı beyan edilen 3+1 dairenin 814.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.463,08 ₺/ m²)**

6.3.3 Çevrede Satılık Ticari Emsal Araştırması

Emsal 1: Dünyanın Gayrimenkulü Yatırım Danışmanlık (532 492 57 54) ile yapılan görüşmede Yunus Mahallesi Demokrasi Caddesiyle Yavuz Caddesi kesişiminde yer alan bodrum katı 80 m² giriş katı 170 m² kullanım alanlı köşe dükkan olarak beyan edilen taşınmazın 2.250.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.000,00 ₺/ m²)**

Emsal 2: Aksoy Emlak (0532 770 68 72) ile yapılan görüşmede Çavuşoğlu Mahallesi Spor Caddesine cepheli konumda bulunan bodrum katı 50,00 m², zemin katı 120,00 m² ve 130,00 m² ön kullanım alanı bulunan toplamda 300,00 m² alanlı dükkan 2.150.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(7.166,66 ₺/ m²)**

Emsal 3: Sahibi (0532 362 32 29) ile yapılan görüşmede Çavuşoğlu Mahallesi Spor Caddesi ile Yakacık Sokak kesişiminde bulunan 90 m² kullanım alanlı dükkan 700.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.777,77 ₺/m²)**

6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin özellikleri, konumu, imar durumu, yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arazi emsal araştırmaları doğrultusunda aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Malik	Pay	Payda	Hisseye Düşen m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Gayrimenkulün Arsa Değeri, ₺ (KDV Hariç)
676	108	Emlak Konut GYO (1/1)	1000	1000	7.583,32	2.250,00	17.062.470,00
720	2	Emlak Konut GYO (1/1)	1000	1000	464,86	2.250,00	1.045.935,00
720	8	Emlak Konut GYO (1/1)	1000	1000	1.666,00	2.250,00	3.748.500,00
720	34	Emlak Konut GYO (1/1)	1000	1000	163,49	2.250,00	367.852,50
2226	33	TOKİ (1/1)	1000	1000	1.000,00	1.900,00	1.900.000,00
2227	5	TOKİ (1/1)	1000	1000	5.662,00	1.900,00	10.757.800,00
2227	48	TOKİ (1/1)	1000	1000	8.793,00	1.900,00	16.706.700,00
2227	50	TOKİ (1/1)	1000	1000	1.776,00	1.900,00	3.374.400,00
2227	52	TOKİ (1/1)	1000	1000	840,00	1.900,00	1.596.000,00
9048	1	Emlak Konut GYO (28669/120000))	28669000	120000000	143,09	6.650,00	951.544,30
1094	33	TOKİ (1/1)	1000	1000	3.999,00	2.050,00	8.197.950,00
1094	34	TOKİ (599/640)	599000	640000	6.936,23	1.900,00	13.178.842,34
1094	37	TOKİ (1/1)	1000	1000	6.185,00	2.050,00	12.679.250,00
1094	38	TOKİ (1/1)	1000	1000	5.585,00	2.050,00	11.449.250,00
5705	35	TOKİ (1/1)	1000	1000	13.595,00	2.050,00	27.869.750,00
5705	39	TOKİ (1/1)	1000	1000	5.118,00	2.050,00	10.491.900,00
5705	324	TOKİ (1/1)	1000	1000	2.333,00	2.050,00	4.782.650,00
2657	12	TOKİ (1/1)	1000	1000	1.427,00	2.050,00	2.925.350,00
TOPLAM					73.269,99		149.086.144,14

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 18 adet taşınmazın piyasa değeri; **149.086.144,14 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasıllardan maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu gayrimenkullerden, Çavuşoğlu Mahallesi 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5, 48, 50, 52 parseller, Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel, Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33, 34, 37, 38 parseller, 5705 ada 35, 39, 324 parseller olmak üzere toplamda 13 adet parselin imar planlarının iptal edilmesi sonucu plansız alanda kalmaktadırlar. Parseller üzerinde geliştirilen proje için iptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bilgileri baz alınmıştır. Bu sebeple parsellerin imar plan çalışmaları tamamlandığında, imar durumlarında oluşabilecek değişiklikler proje ile ulaşılan değerleri değiştirecektir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

Planı iptal edilen 13 adet parsel toplamda 63.249,23 m² yüzölçüme sahiptir. Gayrimenkuller 1/1000 ölçekli iptal edilen S3, S11 ve S14 Alt Bölge Planlarında Merkezi İş Alanları lejandında ticari ve konut olmak üzere karma kullanımlı alanda kalacağı varsayılmıştır.

Parsellerin toplam yüzölçümü üzerinden %40 oranında DOP alanı kesintisi yapılmış olup toplam inşaat alanının %31-50 arasında konut olarak kullanılacağı düşünülmüş emsal 2,50 hesap edilmiştir.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parseller, Soğanlık Mahallesi 1094 ada 33-34-37-38 parseller, 5705 ada 35-39-324 parseller ve Yakacık Mahallesi 2657 ada 12 parsel numaralı 13 adet taşınmaz için T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 24.04.2013 tarihinde imzalanan satış protokolü bulunmaktadır. Proje analizinde parseller bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²
Toplam Parsel Alanı, m ²	63.249,23 m ²
Terk Alanı (%40 DOP), m ²	25.299,69 m ²
Net Parsel Alanı, m ²	37.949,54 m ²
KAKS	2,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı, m ²	94.873,85 m ²
Satılabilir İnşaat Alanı, m ²	113.848,62 m ²
Satılabilir Konut-Ofis Alanı, m ² (%80)	91.078,90 m ²
Satılabilir Ticaret Alanı, m ² (%20)	22.769,72 m ²
Toplam İnşaat Alanı, m ² (Satışa konu olmayan alanlar dahil)	136.618,34 m ²

Projenin inşaat maliyetinin 1.500,00 ₺ olacağı varsayılarak ofis ve konut m² birim satış fiyatları ortalama 5.000,00 ₺, ticari birimlerin m² satış fiyatlarının ortalama 8.500,00 ₺ 'den gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Ortalama Konut-Ofis Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Konut-Ofis Satış Bedeli, \$	1.421,63
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	8.500,00
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$	2.416,76

Proje inşaatının 2017 yılında başlayacağı 2019 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Satılabilir konut ve ofis alanların, %5'inin 2016 yılı içerisinde, %40'ının 2017 yılı içerisinde, %45'inin 2018 yılı içerisinde ve kalan %10'luk kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari birimlerde ise %25'inin 2017 yılı içerisinde, %35'inin 2018 yılı içerisinde ve kalan %40'lık kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

- Hesaplamalarda 22.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$: 3,5171 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,6743 ₺ karşılığı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı X yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranı aşağıdaki tabloda ticari birimler için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiş olup proje analiz tablosu ektedir.

Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, USD	175.098.944,26
Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	615.840.496,85
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, USD	53.780.462,89
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, ₺	189.151.266,04
Projenin Net Bugünkü Değeri, USD	121.318.481,37
Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺	426.689.230,81

Buna göre geliştirilmiş (projelendirilmiş) arsa değeri **426.689.230,81 ₺** olarak hesaplanmaktadır.

9048 Ada 1 Parsel'e Ait Proje Geliştirme Çalışması

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılattan maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde, rapora konu 9048 ada 1 parselin net 143,09 m² 'lik hissesine sahiptir. Taşınmaz 05.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama Plan değişikliği kapsamında H:Serbest, E:2,50 yapılaşma şartlarında Ticaret Alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde geliştirilecek projenin karma kullanımlı olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²
Toplam Parsel Alanı, m ²	143,09 m ²
Net Parsel Alanı, m ²	143,09 m ²
KAKS	2,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı, m ²	357,72 m ²
Satılabilir İnşaat Alanı, m ²	429,27 m ²
Satılabilir Konut-Ofis Alanı, m ² (%80)	343,41 m ²
Satılabilir Ticaret Alanı, m ² (%20)	85,85 m ²
Toplam İnşaat Alanı, m ² (Satışa konu olmayan alanlar dahil)	515,12 m ²

Projenin inşaat maliyetinin 1.500,00 ₺ olacağı varsayılarak ofis ve konut m² birim satış fiyatları ortalama 5.000,00 ₺, ticari birimlerin m² satış fiyatlarının ortalama 8.500,00 ₺ 'den gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	1.421,63
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	8.500,00
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$	2.416,76

Proje inşaatının 2017 yılında başlayacağı 2019 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Satılabilir konut ve ofis alanların, %5'inin 2016 yılı içerisinde, %40'ının 2017 yılı içerisinde, %45'inin 2018 yılı içerisinde ve kalan %10'luk kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari birimlerde ise %50'sinin 2017 yılı içerisinde, %50'sinin 2018 yılı içerisinde satılarak tamamının satışının 2 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranı aşağıdaki tabloda ticari birimler için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiş olup proje analiz tablosu ektedir.

Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, USD	666.176,04
Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	2.343.007,74
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, USD	202.780,13
Proje Toplam Maliyeti Bugünkü Değeri, ₺	713.197,98
Projenin Net Bugünkü Değeri, USD	463.395,91
Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺	1.629.809,76

Buna göre geliştirilmiş (projelendirilmiş) arsa değeri **1.629.809,76 ₺** olarak hesaplanmaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Özet Tablo	
	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	149.086.144,14 ₺
Proje Geliştirme Yöntemi	428.319.040,57 ₺

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu, Soğanlık ve Yakacık Mahallelerinde 18 adet taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Soğanlık ve Yakacık Mahallelerinde 18 adet taşınmazın piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Malik	Hisseye Düşen m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Arsa Değeri, ₺ (KDV Dahil)	Arsa Değeri, \$ (KDV Hariç)	Arsa Değeri, \$ (KDV Dahil)
676	108	EK GYO (1/1)	7.583,32	2.250,00	17.062.470,00	20.133.714,60	4.851.289,41	5.724.521,51
720	2	EK GYO (1/1)	464,86	2.250,00	1.045.935,00	1.234.203,30	297.385,63	350.915,04
720	8	EK GYO (1/1)	1.666,00	2.250,00	3.748.500,00	4.423.230,00	1.065.792,84	1.257.635,55
720	34	EK GYO (1/1)	163,49	2.250,00	367.852,50	434.065,95	104.589,72	123.415,87
2226	33	TOKİ (1/1)	1.000,00	1.900,00	1.900.000,00	2.242.000,00	540.217,79	637.457,00
2227	5	TOKİ (1/1)	5.662,00	1.900,00	10.757.800,00	12.694.204,00	3.058.713,14	3.609.281,51
2227	48	TOKİ (1/1)	8.793,00	1.900,00	16.706.700,00	19.713.906,00	4.750.135,05	5.605.159,36
2227	50	TOKİ (1/1)	1.776,00	1.900,00	3.374.400,00	3.981.792,00	959.426,80	1.132.123,62
2227	52	TOKİ (1/1)	840,00	1.900,00	1.596.000,00	1.883.280,00	453.782,95	535.463,88
9048	1	EK GYO (28669/120000)	143,09	6.650,00	951.544,30	1.122.822,27	270.547,98	319.246,62
1094	33	TOKİ (1/1)	3.999,00	2.050,00	8.197.950,00	9.673.581,00	2.330.883,40	2.750.442,41
1094	34	TOKİ (599/640)	6.936,23	1.900,00	13.178.842,34	15.551.033,97	3.747.076,38	4.421.550,13
1094	37	TOKİ (1/1)	6.185,00	2.050,00	12.679.250,00	14.961.515,00	3.605.029,71	4.253.935,06
1094	38	TOKİ (1/1)	5.585,00	2.050,00	11.449.250,00	13.510.115,00	3.255.309,77	3.841.265,53
5705	35	TOKİ (1/1)	13.595,00	2.050,00	27.869.750,00	32.886.305,00	7.924.070,97	9.350.403,74
5705	39	TOKİ (1/1)	5.118,00	2.050,00	10.491.900,00	12.380.442,00	2.983.111,09	3.520.071,08
5705	324	TOKİ (1/1)	2.333,00	2.050,00	4.782.650,00	5.643.527,00	1.359.827,70	1.604.596,68
2657	12	TOKİ (1/1)	1.427,00	2.050,00	2.925.350,00	3.451.913,00	831.750,59	981.465,70
TOPLAM			73.269,99		149.086.144,14	175.921.650,09	42.388.940,93	50.018.950,30

Değerleme Uzmanı



Hakkı Erdem Ünal
(Mimar)
Lisans No: 405910

Değerleme Uzmanı



Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)
Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ
(Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400902