

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Kartal / İSTANBUL
(9 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam ve hisselli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 08 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2013 / 1513
Değerleme Konusu	Kordonboyu Mahallesi, 2 adet parsel ile Yunus
Gayrimenkullerin Adresi	: Mahallesi, 7 adet parseller Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 676 ada, 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parsel
Sahibi	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İmar Durumu	: Bkz. 4.3. İlgili Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 64.164,57 m ²
TOKİ Mülkiyetindeki Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 63.708,73 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki parsellerin ve hisselerinin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
TOKİ Mülkiyetindeki Parsellerin Toplam Pazar Değeri	235.460.000,-TL	130.528.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	


Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1513

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	11
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	23
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	23
4.4.2	Belediye İncelemesi	24
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	25
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	26
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	26
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	27
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	29
6.2	BÖLGE ANALİZİ	30
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	33
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	33
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	37
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	37
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	38
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	38
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	41
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	49
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	50
9. BÖLÜM	SONUÇ	51

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Kartal'da konumlu 9 adet parselin pazar değeri tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	08 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İl, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 676 ada, 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsellerin (676 ada 108 no'lu parsel üzerinde eski eser yapı kalıntıları mevcut) üzerinde yapı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
TOKİ Mülkiyetindeki Parsellerin Toplam Pazar Değeri	:	235.460.000,-TL

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazlardaki TOKİ mülkiyeti hissesine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin (9 adet parselin) pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlar T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunmakta olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 24.04.2012 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yerli ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM
**GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ
TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA
YAPILAN İNCELEMELER**
4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	676 ada / 108 parsel	720 ada / 2 parsel	720 ada / 8 parsel	720 ada / 34 parsel	
SAHİBİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı			
İLİ	:	Istanbul	Istanbul	Istanbul	Istanbul
İLÇESİ	:	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal
MAHALLESİ	:	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu	Çavuşoğlu
SOKAĞI	:	---	---	---	---
MEVKİİ	:	Pendik Caddesi – Yunus İstasyonu	İmam Bağı	İmam Bağı	İmam Bağı
PAFTA NO	:	G22a15a4b	G2215a1c	177	G2215a1c
ADA NO	:	676	720	720	720
PARSEL NO	:	108	2	8	34
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	İki kargir dokuz ahşap bina (*)	Tarla	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.583,32 m ²	464,86 m ²	1.666 m ²	163,49 m ²
HİSSESİ	:	Tam	Tam	Tam	Tam
YEVMIYE NO	:	5470	5470	18157	5470
CİLT NO	:	60	3	6	33
SAYFA NO	:	5873	210	582	3229
TAPU TARİHİ	:	19.03.2013	19.03.2013	03.10.2011	19.03.2013

(*) Yerinde yapılan incelemelerde yapıların mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararında "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurula sunulmasına, 674 ada 4 parselde bulunan silo yapılarının 2863 sayılı yasanın 6. maddesindeki özellikleri taşımadığından tecile değer olmadığına karar verildi." ifadesi yer almaktadır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur. Mahallinde yapılan incelemelerde silo yapılarının yıkılmış olduğu tespit edilmiştir.

	9048 ada / 1 parsel	9048 ada / 2 parsel	9049 ada / 1 parsel	9050 ada / 1 parsel
SAHİBİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı			
İLİ	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul
İLÇESİ	: Kartal	: Kartal	: Kartal	: Kartal
MAHALLESİ	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu	: Çavuşoğlu
SOKAĞI	: ---	: ---	: ---	: ---
MEVKİİ	: ---	: ---	: ---	: ---
PAFTA NO	: G22a15a4b	: G22a15a4b	: G22a15a4b	: G22a15a4b
ADA NO	: 9048	: 9048	: 9049	: 9050
PARSEL NO	: 1	: 2	: 1	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	: Arsa	: Arsa	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 598,93 m ²	: 1.403,89 m ²	: 4.665,28 m ²	: 2.332,78 m ²
HİSSESİ (*)	: 57338/240000	: Tamamı	: Tamamı	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 5470	: 5470	: 5470	: 5470
CİLT NO	: 61	: 61	: 61	: 61
SAYFA NO	: 5969	: 5970	: 5971	: 5972
TAPU TARİHİ	: 19.03.2013	: 19.03.2013	: 19.03.2013	: 19.03.2013

(*) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 57338/240000 hissesine düşen alan 143,09 m²'dir.

	9051 ada / 1 parsel
SAHİBİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kartal
MAHALLESİ	: Çavuşoğlu
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
PAFTA NO	: G22a15a4a
ADA NO	: 9051
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 45.286,02 m ²
HİSSESİ (*)	: Tam
YEVMIYE NO	: 5470
CİLT NO	: 61
SAYFA NO	: 5973
TAPU TARİHİ	: 19.03.2013

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Kartal İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 28.03.2013 ve 08.04.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre 9051 ada 1 no'lu parsel, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 676 ada 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller üzerinde aşağıda belirtilen notlar bulunmaktadır. 9050 ada 1 no'lu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

9051 Ada 1 No'lu Parsel

Beyanlar Bölümü:

- Üzerinde Şahsı AKAR tarafından inşa edilmiş ahşap kulübe vardır.
- Haritasında sarı boya ile taralı 574 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)
- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)

Not: Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde ahşap yapının olmadığı görülmüştür.

Teferruat Bilgileri:

- 17.08.1967 tarih ve 5202 yevmiye no'lu evrakı müsbiteye göre teferruat.
- Evrak ı müsbiteye nazaran ceman yedi kalemde 2.644.907,50 liralık teferruat. (09.09.1970 tarih ve 9834 yevmiye no ile)
- Evrak ı müsbiteye göre ceman üç kalemde 19.403.460 TL'lik teferruat. (19.03.1985 tarih ve 948 yevmiye no ile)
- Evrakına nazaran 2 kalemde 42.500.000 TL'lik teferruat. (16.05.1986 tarih ve 2021 yevmiye no ile)
- Evrak müsbitesine göre ceman 3 kalemde 11.596.686 TL aylık teferruat.

9049 Ada 1 No'lu Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Haritasında sarı boya ile taralı 190 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)
- Haritasında sarı boya ile taralı 574 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

9048 Ada 2 No'lu Parsel

Teferruat Bilgileri:

- Evrak müsbitesine göre ceman 3 kalemde 11.596.686 TL'lik aylık teferruat.

9048 Ada 1 No'lu Parsel**Teferruat Bilgileri:**

- Evrak müsbitesine göre ceman 3 kalemde 11.596.686 TL'lik aylık teferruat.
- 23.10.1963 tarih ve 3885 yevmiye numaralı evraki müsbitiye göre teferruat.

Şerhler Bölümü:

- Mecur. (16.07.1930 tarih ve 231 sıra no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan otoparklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz. (09.01.1986 tarih ve 106 yevmiye no ile)

676 Ada 108 No'lu Parsel**Beyanlar Bölümü:**

- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (31.03.2008 tarih ve 5631 yevmiye no ile)
- 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre istimlak şerhi. (06.09.2006 tarih ve 11507 yevmiye no ile)

720 Ada 8 No'lu Parsel**Beyanlar Bölümü:**

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

720 Ada 2 No'lu Parsel**Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiye no ile)
- 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre istimlak şerhi. (06.09.2006 tarih ve 11507 yevmiye no ile)

720 Ada 34 No'lu Parsel**Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiye no ile)
- Haritasında sarı boya ile taralı 574 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12.05.1973 tarih ve 4196 yevmiye no ile)

Not : **KAMULAŞTIRMA KANUNU - Madde 7 -** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve

veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde teferruat bilgileri, hak ve mükellefiyetler, şerhler ve beyanlar tasarrufu engellememektedir.

Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmakta olup henüz T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan tapu devirleri yapılmamıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 24.04.2012 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

676 ada, 108 no'lu parselin tapu kayıtları üzerinde "İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kanunu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiye no ile)" ve "Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiye no ile)" notları bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.12.2012 tarih ve 860 no'lu kararında "676 ada 108 no'lu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan yine kuruluşun iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'ye devrinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı" belirtilmiştir.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin hâlihazırda 16.05.2012 tasdik tarihli "1/1000 ölçekli Kartal Merkez S7 ve S9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır.

9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parselin imar durumu bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PLAN TARİHİ	LEJANT	YAPILAŞMA HAKKI
9048	1	598,93	05.11.2012	Ticaret	Emsal: 2,50 Hmaks: Serbest
9048	2	1.403,89	05.11.2012	Ticaret	Emsal: 2,50 Hmaks: Serbest
9049	1	4.665,28	05.11.2012	Özel Sağlık Tesisleri	Emsal: 2,50 Hmaks: Serbest
9050	1	2.332,78	05.11.2012	Özel Eğitim Tesisleri	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
9051	1	45.286,02	05.11.2012	Konut + Hizmet	Emsal: 2,70 Hmaks: Serbest

Taşınmazların emsale dahil inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL	EMSAL HAKKI
9048	1	598,93	2,50	1.497,33
9048	2	1.403,89	2,50	3.509,73
9049	1	4.665,28	2,50	11.663,20
9050	1	2.332,78	2,00	4.665,56
9051	1	45.286,02	2,70	122.272,25
TOPLAM				143.608,07

05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notları aşağıda sunulmuştur.

Genel Hükümler:

- Planlama alanındaki tüm yapılaşma alanlarında uygulama ilçe Belediye'since onanacak avan projesine göre yapılacak olup, blok boyu, derinliği ve şekli yapı nizamı ile bloklar arası mesafeler serbesttir.
- Yapılar ayrık, ikiz, blok, sıra blok şeklinde düzenlenebilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- Planlama alanında yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m'dir.

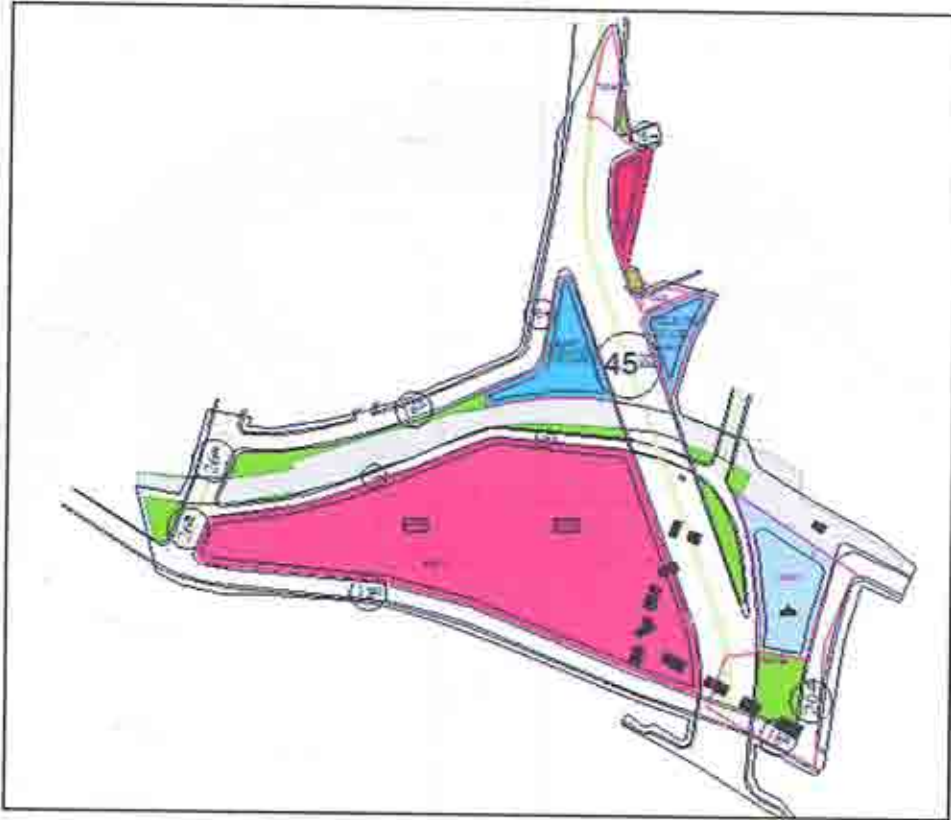
Dini Tesis Alanı:

Dini tesis alanında belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Park Alanları:

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

05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan uygulama imar planı



Yukarıda belirtilen parseller imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup, ayrıca imar uygulamasına 676 ada 108 parsel, 720 ada 2 ve 34 no'lu parseller kısmen imar uygulamasına girmiş ve uygulamaya giren kısımlar rapor ekinde sunulan kadastral ayırma çapı ile ayrılarak yeniden tescil edilmiştir. 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller 16.05.2012 tasdik tarihli "1/1000 ölçekli Kartal Merkez S7 ve S9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadırlar.

16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 ve S9 Alt Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı'nda değerlendirme konusu parsellerin isabet ettiği fonksiyon alanları bilgilendirme amaçlı olarak aşağıda belirtilmiş olup plana istinaden 18. madde

uygulaması yapılması neticesinde parsellerin konumları, şekilleri ve yüzölçümleri değişebilecektir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PLAN TARİHİ	PLAN	YAPILAŞMA HAKKI
676	108	7.583,32	16.05.2012	S9 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Plan notu
720	2	464,86	16.05.2012	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Plan notu
720	8	1.666	16.05.2012	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Plan notu
720	34	163,49	16.05.2012	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Plan notu

16.05.2012 tarihli Kartal Merkez S7 ve S9 Alt Bölgeleri Uygulama İmar Planı plan notları aşağıda sunulmuştur.

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. Bu altbölge içinde farklı düzenleme alanı etapları 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 İlçe 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.
- 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, İtfaiye, 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' lejantı 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 onaylı 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 irtifak 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, kullanımını 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 Bakanlığı'nın TS11939/Ocak 2001 sayılı mecburi standart tebliğine göre, örtülü tanklar veya yer altı tankları için 10 metre (yeraltı tankları ile ilgili emniyet mesafeleri, emniyet vakfından 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 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.

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 belirlenecek 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 yapılabilirlik araştırmaları için öngörülmüş 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.

- 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;

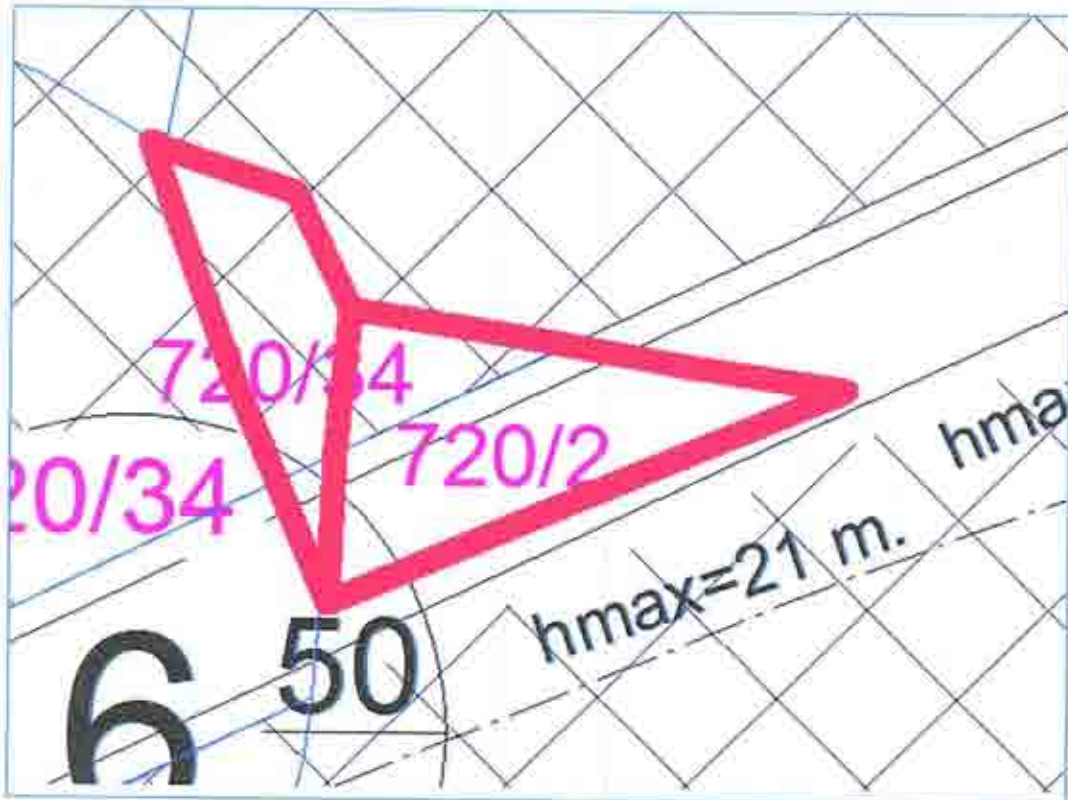
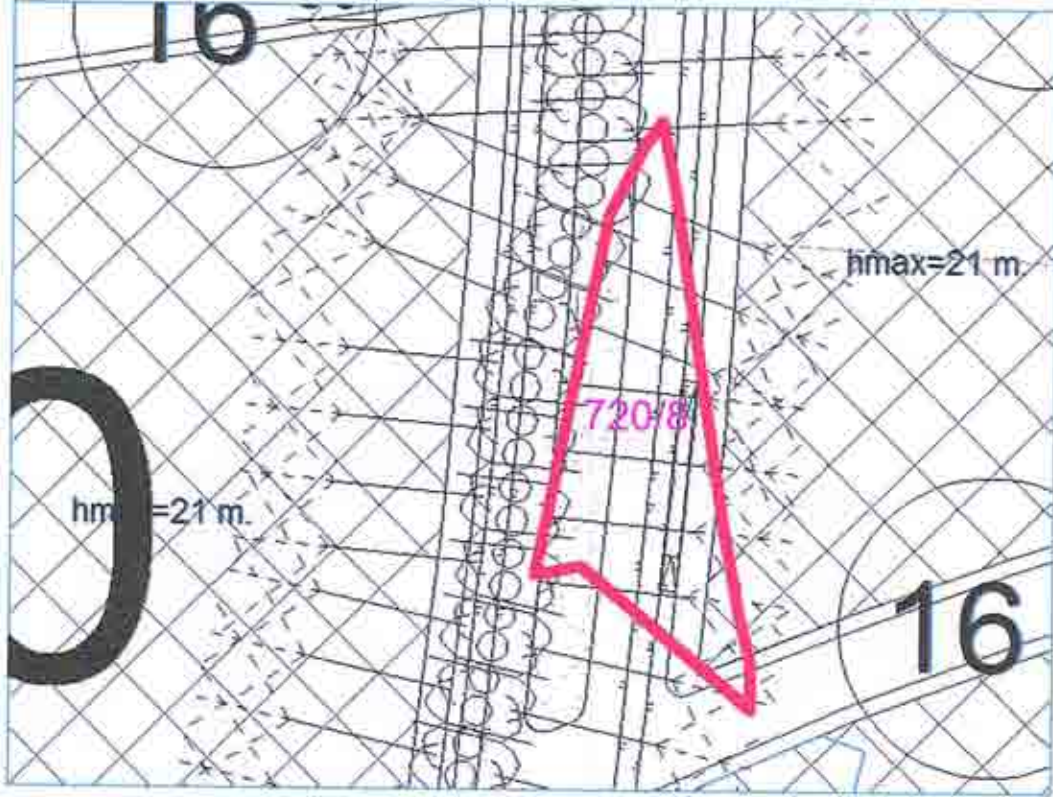
- Kullanım türü (konut, ticaret, kültür, turizm) oranları serbesttir.
- Minimum parsel büyüklüğü brüt 200 m²'dir.
 - Parsel büyüklüğü brüt 200-500 m² arası olanlar için maksimum Emsal 0,50
 - Parsel büyüklüğü brüt 501-1999 m² arası olanlar için max. Emsal 0,75
 - Parsel büyüklüğü brüt 2000-4999 m² olması 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 sınırın içinde gösterilen kavşak noktaları ve yol iç düzenlemeleri sematik 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.
- 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 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.

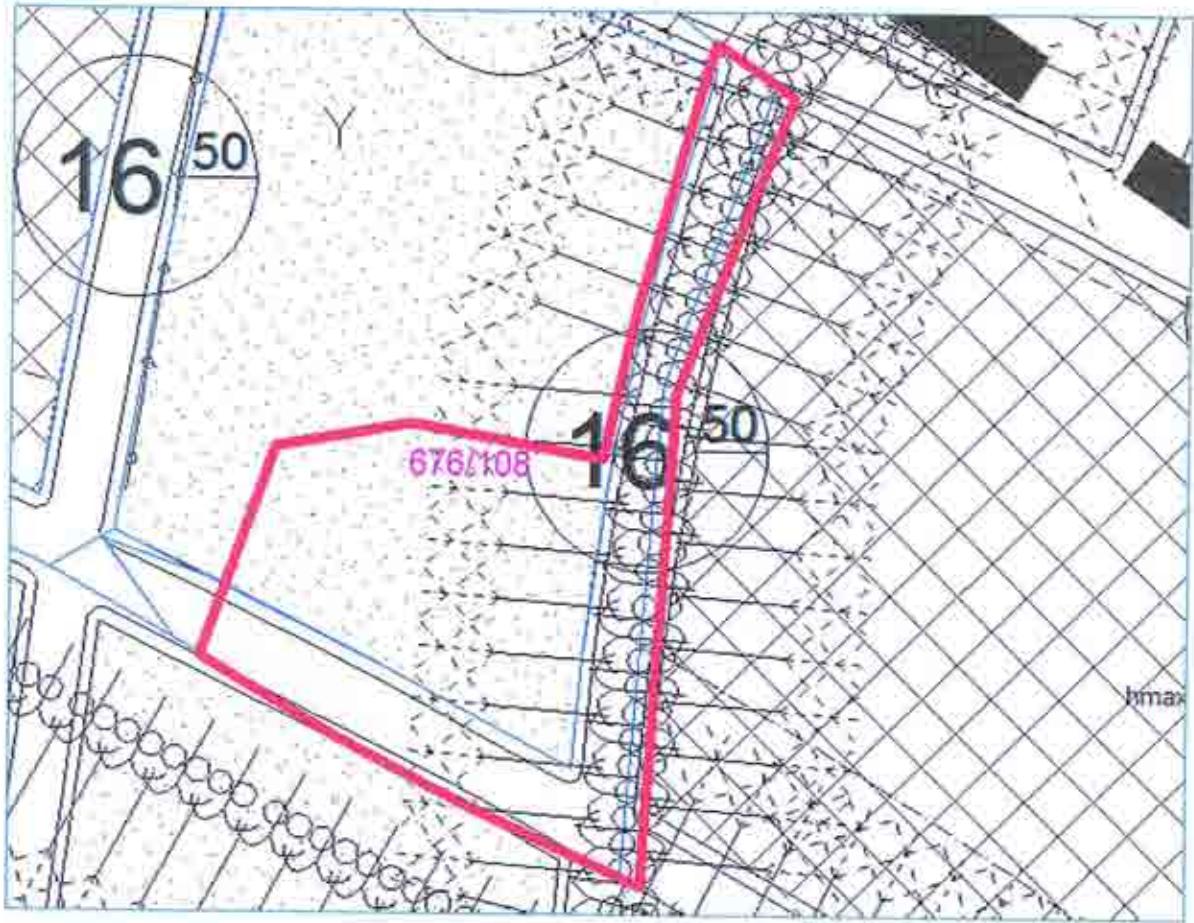
5. DONATI ALANLARI

- 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' lejanti 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.** Kültürel tesis alanı içerisinde müze, sanat galerisi, kütüphane, tiyatro, halk eğitim merkezi vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- 5.4.** Altyapı giderleri 3194 sayılı kanununun 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 İnşaat 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.

16.05.212 tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S7 ve S9 Alt Bölge Uygulama
İmar Planı



jk



16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 ve S9 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı doğrultusunda toplam 9.877,67 m² yüzölçümlü 4 adet parsel üzerinde 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 verilecektir. Emsal alanı (9.877,67 m² x % 60=) 5.926,60 m² üzerinden hesaplanacak olup Tercih B seçeneği dikkate alındığında oluşacak parseller üzerinde emsale dahil alan (5.926,60 m² x 3=) 17.779,80 m² olarak hesaplanmaktadır.

Taşınmazların buldukları alt bölgeler içerisinde 18. madde uygulamasına tabi tutulmak suretiyle yeniden parselizasyonlarının yapılması gerekmektedir. 18. madde uygulaması yapılması neticesinde parsellerin konumları, şekilleri ve yüzölçümleri değişebilecektir.

Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2012 tarih ve 732 no'lu kararında "11 adet tescilli yapının mevcut olmadığı, tamamen yok olduğu tespit edildiğinden, bu yok olmuş tescilli yapıların plan değişikliği teklifinde konut ve hizmet alanı olarak gösterilen kısımda ana yoldan algılanacak şekilde ihya edilmesine, vaziyet planı ve rekonstrüksiyon projelerinin Kurula sunulmasına, 674 ada 4

parselde bulunan silo yapılarının 2863 sayılı yasanın 6. maddesindeki özellikleri taşımadığından tecile 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.” ifadesi yer almaktadır. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Not Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m’yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Kartal İlçesi Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Rapor konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi’ne ait iken mülkiyetin bedelsiz devir işlemi ile aşağıda belirtilen tarih ve yevmiye numaralarına istinaden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçtiği belirlenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	TARİH	YEVMIYE NO
674	1	01.12.2011	21814
674	4	03.10.2011	18157
674	5	03.10.2011	18157
674	6	03.10.2011	18157
674	7	03.10.2011	18157
675	1	03.10.2011	18157
675	2	01.12.2011	21814
676	108	01.12.2011	21814
720	2	01.12.2011	21814
720	4	03.10.2011	18157
720	8	03.10.2011	18157
720	19	03.10.2011	18157
720	34	03.10.2011	18157

Taşınmazlar İfraz ve 18. Madde (imar uygulaması) uygulaması ve neticesinde aşağıda belirtilen tarih ve yevmiye numaralarına istinaden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmişlerdir.

ADA NO	PARSEL NO	İŞLEM	TARİH	YEVMIYE NO
676	108	İfraz	19.03.2013	5470
720	2	İfraz	19.03.2013	5470
720	34	İfraz	19.03.2013	5470
9048	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9048	2	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9049	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9050	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470
9051	1	İmar uygulaması	19.03.2013	5470

720 ada 8 no'lu parsel imar uygulaması henüz yapılmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsellerin son üç yıllık imar durumundaki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilk olarak 23.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.
- Plana yapılan itirazlar kapsamında revize edilerek 18.12.2009 tarihinde ikinci kez "revizyon plan" olarak onaylanmıştır.
- 18.12.2009 tarihinde tekrar onaylanan revizyon plana, İstanbul 1. İdare Mahkemesinde açılan dava sonucunda 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı karar gereğince "2577 sayılı Yargılama Usulü Kanununun 27/2. Maddesi uyarınca uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğuracak nitelikte bulunan dava konusu işlemin teminat aranmaksızın dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir.
- İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 13.05.2011 tarih, 2010/1154 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan 18.12.2009 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın şu an geçerliliği bulunmamaktadır.
- 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı için 13.05.2011 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olsa da 1/5000 ölçekli plana yapılan itirazlara istinaden değişiklikler yapılarak 03.06.2011 tarihinde tekrar askıya çıkarılmış ve onaylanmıştır.

- Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde rapor konusu parsellerin hâlihazırda 16.05.2012 tasdik tarihli "1/1000 ölçekli Kartal Merkez S7 ve S9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin kapsamında kaldıkları planlar hakkında detaylı bilgi 4.3. İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler başlığı altında açıklanmıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumlarında oluşan değişiklikler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 24.04.2012 tarihli protokole istinaden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınan taşınmazların listesi aşağıda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
674	1	40.451,73
674	4	2.594,00
674	5	1.536,00
674	6	1.470,00
674	7	1.126,00
675	1	625,00
675	2	1.218,40
676	108	28.756,19
720	2	5.119,26
720	4	6.084,00
720	8	1.666,00
720	19	5.812,00
720	34	3.123,00

Ancak rapor konusu taşınmazların 12 adedi (720 ada 8 no'lu parsel uygulama kapsamı dışında) ve farklı malikler mülkiyetinde bulunan 675 ada 3 no'lu parsel, 2370 ada 307 no'lu parsel ve 1 ada 5001 no'lu parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmış ve işbu imar planına istinaden imar uygulaması (18. Madde) yapılmıştır.

Parsellerin uygulama öncesi ve sonrası durumları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

UYGULAMA ÖNCESİ ESKİ ADA PARSEL	UYGULAMA SONRASI OLUŞAN YENİ ADA PARSEL
675/3 - 2370/307 - 720/4	9048/1
720/4	9048/2
720/19 - 720/34	9049/1
720/2	9050/1
720/2 - 720/4 - 720/34 - 674/1 - 674/4 - 674/5 - 674/6 - 674/7 - 675/1 - 675/2 - 676/108	9051/1

720 ada 8 no'lu parsel, plan ve uygulama kapsamında kalmış olup halen mevcudiyetini sürdürmektedir.

676 ada 108 parsel, 720 ada 2 ve 34 no'lu parseller kısmen imar uygulamasına girmiş ve uygulamaya giren kısımlar rapor ekinde sunulan kadastral ayırma çapı ile ayrılarak yeniden aynı ada/parsel numaraları ile tescil edilmiştir.

Sonuç olarak TOKİ lehine aşağıda belirtilen parseller tescil edilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİ'NİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	676	108	7.583,32	7.583,32
2	720	2	464,86	464,86
3	720	8	1.666	1.666
4	720	34	163,49	163,49
5	9048	1	598,93	143,09
6	9048	2	1.403,89	1.403,89
7	9049	1	4.665,28	4.665,28
8	9050	1	2.332,78	2.332,78
9	9051	1	45.286,02	45.286,02
TOPLAM			64.164,57	63.708,73

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal, Kordonboyu Mahallesi'nde yer alan 676 ada 108 no'lu parsel ile 9051 ada 1 no'lu parsel ile Yunus Mahallesi'nde yer alan 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9050 ada 1 no'lu parsel, 9049 ada 1 no'lu parseldir.

Taşınmazlara, Kartal – Pendik Sahil Yolu üzerinde Pendik İstikametine doğru giderken sol tarafta kalan Bülent Ecevit Kültür Merkezi'ni yaklaşık 1 km geçtikten sonra ulaşım sağlanmaktadır.

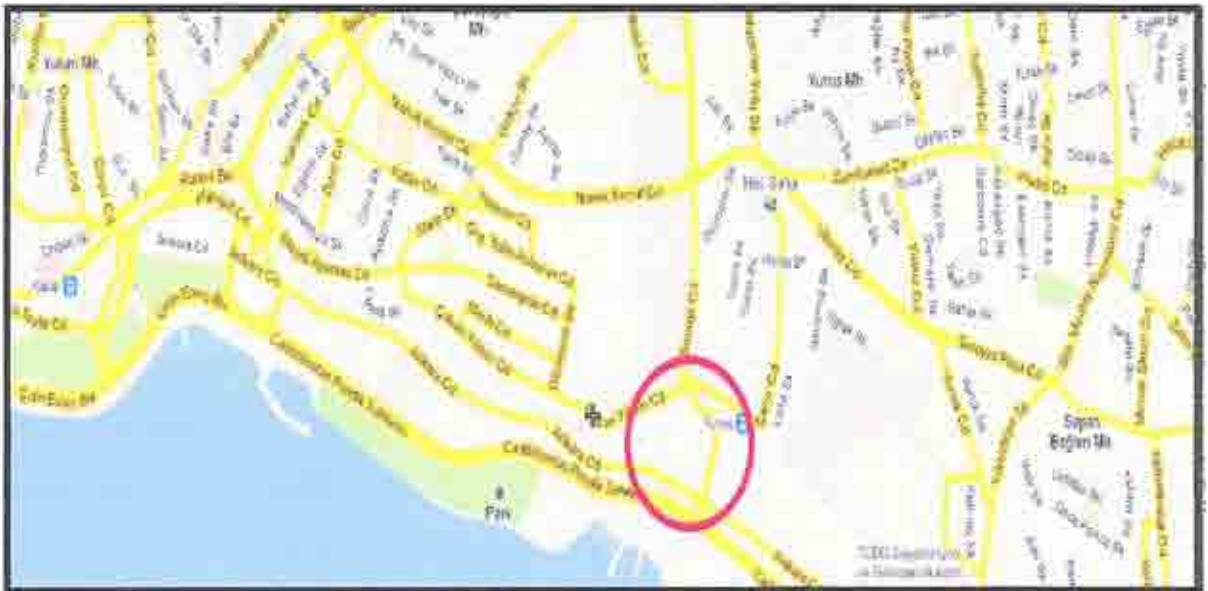
Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, konut alanları, AYEDAŞ Yunus İndirici Merkezi ile sanayi işletmeleri bulunmaktadır. Sahil hattında rekreasyon alanları ve liman bulunmaktadır.

Bölge Kartal İlçesi içerisinde özel konuma sahip olup bölge yapılaşmasını kentsel dönüşüm projeleri kapsamında gerçekleştirecektir.

Taşınmazlar Sahil Yolu'na 75 m, Kartal Hükümet Konağı'na 2,4 km, D100 (E-5) Karayolu'na 2,5 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafededirler.

Merkezi konumları ve ulaşım rahatlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOKİ HİSSESİ'NİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	676	108	7.583,32	7.583,32
2	720	2	464,86	464,86
3	720	8	1.666	1.666
4	720	34	163,49	163,49
5	9048	1	598,93	143,09
6	9048	2	1.403,89	1.403,89
7	9049	1	4.665,28	4.665,28
8	9050	1	2.332,78	2.332,78
9	9051	1	45.286,02	45.286,02
TOPLAM			64.164,57	63.708,73

- 676 ada 108 no'lu parsel, 720 ada 2 ve 34 no'lu parseller ifraz işlemi neticesinde, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuştur.
- 676 ada 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parsellerin imar uygulamasının yapılmamış olması nedeniyle parseller üzerinde proje geliştirilememektedir.
- Parseller kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Yeni imar planlarına istinaden bölgede yeniden yol düzenlemesi yapılacak olup mevcut yol düzenlemesi imar planındaki istikametlerden farklıdır.
- Parseller düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- Açık alanlar ham toprak ve kısmen beton kaplıdır.
- Genel olarak parseller üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır.
- Parsellerin konum tespiti bölgesel olarak yapılmış olup parsel sınırlarının kesin tespiti için ilgili kadastro mühendisliğine başvuru yapılması gerekmektedir.
- 676 ada, 108 no'lu parsel üzerinde yetişkin ağaçlar ve kısmen de eski eser yapı kalıntıları bulunmaktadır. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı kararına göre "02.03.2005 gün 244 sayılı kararı ile tescilli 2 adet kargir yapının yanı sıra parseldeki 9 adet ahşap yapının da korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, parseldeki ağaçlara ilişkin ağaç revizyonunun Kartal Belediyesi'nce hazırlanarak kurula iletilmesine" karar verilmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçenekleri aşağıda belirtilmiştir.

- 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller üzerinde ticari kullanımlı proje inşa edilmesi,
- 9049 ada 1 no'lu parsel üzerinde sağlık tesisi projesi inşa edilmesi,
- 9050 ada 1 no'lu parsel üzerinde eğitim tesisi projesi inşa edilmesi,
- 9051 ada 1 no'lu parsel üzerinde ticari üniteleri barındıran elit bir rezidans projesi inşa edilmesi,
- 676 ada 108 no'lu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller üzerinde ise imar uygulamasının yapılması ve net parsel alanlarının tescil edilmesi durumunda üzerinde ticari üniteleri barındıran elit bir rezidans projesi inşa edilmesi.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile A&B tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Kartal İlçesi



İstanbul'un Anadolu yakasında, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer almaktadır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ilçeleri ve Samandıra ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. İstanbul'un en yüksek tepesi olan 537 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı ilçe sınırında bulunmaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 60,50 km²'dir.

Bunun yaklaşık 40 km²'sini Aydos Orman Alanı dâhil ilçe merkezi, yaklaşık 20,50 km²'sini ise Paşaköy Mücavir Alanı oluşturmaktadır. Nüfusu, 2011 yılı nüfus sayımına göre 440.887 kişi'dir. Nüfus yoğunluğu, ticaret ve sanayi alanlarında İstanbul'un en gözde ilçelerindedir. Nüfus artışı, ilçe ekonomisinin tarım, hayvancılık ve balıkçılıktan sanayileşmeye geçmesi üzerine yaşanmıştır. Bu fabrika ve atölyelerde yaklaşık 40 bin işçi çalışmaktadır. İlçede ulaşım deniz, kara ve demiryolu ile yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde üç ana arter bulunmaktadır. Bunlar;

- D100 (E-5) Karayolu,
- Büyükbakkalköy, Samandıra ve Sultanbeyli'den geçen TEM Otoyolu,
- Bostancı Sahili'nden, Maltepe İlçesi'ni geçerek Kartal'a, oradan da Pendik yoluyla Tuzla İlçesi'ne kadar uzanan Bağdat Caddesi'dir.

Ayrıca ilçeden Karadeniz'e kıyısı bulunan Şile ilçesine de Yakacık, Samandıra, Paşaköy, Ömerli güzergâhından ulaşma imkânı bulunmaktadır. Pendik - Kurtköy'de hizmete giren Sabiha Gökçen Havaalanı ilçe merkezine yaklaşık 20 dakika uzaklıktadır. Kartal'dan, Yalova'ya deniz otobüsü ve yolcu vapuru ile deniz ulaşımı sağlanmaktadır.

1960'lı yıllarda İstanbul'un gelişimine paralel olarak kentsel rantın ve maliyetlerin yükselmesi, büyük sanayinin kent çevresine yayılma eğilimini pekiştirmiştir. Bu eğilim, 1947'de sanayi alanı olarak belirlenen Kartal - Maltepe bölgesinin gelişimi için önemli bir dönüm noktası olmuştur. Ulaşım olanaklarının elverişli ve arazi fiyatlarının ucuz olması nedeniyle D100 (E-5) Karayolu'nun iki yanı kısa bir süre içinde fabrikalarla dolmuş, bu fabrikaların yakınındaki alanlar da zamanla gecekondulu mahalleleri halinde gelişim göstermiştir.

Bu hızlı gelişim süreci içerisinde ilçede ciddi bir planlama ve politikalar oluşturulmadığından zaman içerisinde gecekondulu, konut, ulaşım, altyapı, sağlık ve çevre kirliliği gibi bir çok sorunla karşı karşıya kalınmıştır.

Günümüzde ise bölge, gayrimenkul sektöründeki canlanmanın yanı sıra, sanayi alanlarının desantralizasyonu (geleneksel kent dokusuna zarar veren sanayi, imalat ve depolama gibi fonksiyonlarından arındırılması) ile cazibe merkezi olma yolunda hızlı bir değişim sürecine girmiştir.

Son yıllarda ilçede ticari alanlara ayrılan yerler artırılmış ve bunun sonucunda modern mağazalar ve alışveriş merkezleri (M1Tepe, Praktiker Yapı Market, Real Hipermarket vb. gibi) açılmıştır.

Bölgedeki bu gelişim sürecini daha da hızlandıracak olan ve Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamaya başlattığı "Kentsel Dönüşüm Projesinin çalışmaları da tamamlanma aşamasındadır. Kartal ve Pendik ilçelerinde yaklaşık toplam 555 hektarlık alanı kapsayan proje ile; sanayi alanının kent dışına taşınarak, hizmet sektörü ve konut alanlarının yoğunlaştığı yeni bir yerleşim merkezi oluşturulması, atıl vaziyette duran çimento fabrikası arazisi ve taş ocağı ile sanayi alanlarının planlamayı tamamlayacak şekilde en verimli kullanımla değerlendirilmesi, sahil bandı ile D100 Karayolu'nun entegrasyonunun sağlanması, D100 (E-5) ve TEM Otoyolu ile Kurtköy Havalimanı bağlantıları güçlendirilmesi, ilçe merkezinden geçen demiryolunun her iki yakasında gerekli yaşam alanlarının yaratılması, inşa edilecek yeni liman ve marinalar ile Ataköy Marina benzeri turizm konseptinin oluşturulması, alışveriş merkezleri, oteller ve plazalar ile Kozyatağı ve Maslak gibi bir "Merkezi İş Alanı (MİA)" inşa edilmesi, lüks yerleşim birimlerinin yaratılması ve kültür merkezleri ile sosyal donatı alanlarının oluşturulması, Kadıköy - Kartal hafif metrosu ve Marmaray'la tarihi kent merkezi bağlantısı sağlanması, Anadolu yakasının adliyelerinin Kartal Oto Pazarı yakınında yeni inşa edilecek bir alana toplanması düşünülmektedir.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Demiryoluna cepheli olmaları veya yakın konumda yer almaları,
- Bölgenin gelişme potansiyelinin olması,
- 9048 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parselin mevcut imar durumları,
- Denize yakın konumda yer almaları ve panoramik deniz manzaralı olmaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- 676 ada 108 no'lu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller için henüz 18. madde uygulamasının yapılmamış olması,
- İmar uygulaması neticesinde 676 ada 108 no'lu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parsellerin konumlarının, yüzölçümlerinin ve şekillerinin değişebilecek olması,
- 676 ada, 108 no'lu parselin tapu kayıtlarında kültür varlığı şerhli ve kamulaştırma şerhinin olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Yunus Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 880 m² yüzölçümlü parselin 440 m² yüzölçümlü kısmının satış değeri 1.100.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 2.500,-TL)
İlgilisi / Bülent YÖNEY: 0 216 354 65 15
2. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 1.023 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 2.000.000,-TL'dir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı imar durumuna sahiptir.
(m² satış değeri 1.955,-TL)
İlgilisi / Ekrem KEKLİK: 0 532 266 96 10
3. Çavuşoğlu Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 4.225 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 6.500.000,-TL'dir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı imar durumuna sahiptir.
(m² satış değeri 1.540,-TL)
İlgilisi / Bülent YÖNEY: 0 216 354 65 15

4. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 2.500 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 3.750.000,-USD'dir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı imar durumuna sahiptir.
(m² satış değeri 1.500,-USD / 2.705,-TL)
İlgilisi / Selma TUĞTAŞ: 0 216 444 05 50
5. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 1.115 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 3.000.000,-TL'dir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı imar durumuna sahiptir.
(m² satış değeri 2.690,-TL)
İlgilisi / Selahattin YÜKSEL: 0 216 371 93 80
6. Topselvi Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde konumlu, brüt 2.662 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 3.250.000,-USD'dir. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı imar durumuna sahiptir.
(m² satış değeri 1.220,-USD / 2.200,-TL)
İlgilisi / Selahattin YÜKSEL: 0 216 371 93 80
7. Değerleme konusu taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Nisan/2012 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan 206.625.000,-TL bedelle satın almıştır. Akabinde Eltes İnşaat Tesisat San. ve Tic. A.Ş. - DAP Yapı İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı 25.12.2012 tarihinde toplam 1.335.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 40 oranı karşılığı 534.000.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. Aynı parselleri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise Nisan/2012 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan 206.625.000,-TL bedelle satın almıştır.

Not: Tüm satılık emsaller pazarlığa açıktır.

Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8039 TL'dir.

Bölgedeki satılık konut projeleri

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Espadon Residence	-	59 - 160	230.000 - 569.000	3.650
Çukurova Tower Kartal	1 + 0	41	132.000	3.220
	1 + 1	63	207.000	3.285
	2 + 1	93	350.000	3.765
	3 + 1	147	565.000	3.845
Adanus Park	3 + 1	-	-	3.200

Uprise Rezidans	3 + 1	-	-	3.800
Royal Towers	3 + 1	-	-	5.000
9 Palmiye Sitesi	3 + 1	-	-	6.000
Kartal Asia Residence	1 + 1	70	-	3.600-3.900
	2 + 1	100	-	3.600-3.750
	3 + 1	130	-	3.600-3.800
Dumankaya Horizon Evleri	1 + 1	91	407.000	4.475
	2 + 1	204	763.000	3.740
	3 + 1	219	1.476.000	6.740
	4 + 1	299	1.600.000	5.350
Kartall Mesa	1 + 1	61 - 73	198.800 - 303.800	3.750
	2 + 1	107 - 117	311.400 - 685.000	4.450
	3 + 1	168 - 233	546.500 - 945.000	3.720
	5 + 1	346	1.475.000	4.265
Twin Star Rezidans	1 + 1	76	167.500	2.205
	2 + 1	137	310.000	2.265
	3 + 1	159	380.000	2.390
	4 + 1	229	600.000	2.620

Bölgedeki satılık ofis/home-ofis projeleri

Proje Adı	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Kartal Kule	55	330.000	6.000
Beyaz Ofis	160	660.000 - 740.000	4.375
Lapis Han	-	-	4.500
Yasa Kule	80	400.000	5.000
Dumankaya Vizyon Bulvar	55	321.000	5.835
	60 - 86	341.000 - 491.000	5.700
	95 - 120	519.000 - 695.000	5.645
	141 - 205	817.000 - 1.161.000	5.715

Monumento Kartal	73	306.000	4.190
Mai Rezidans	35	156.000	4.455
İz Park	87-776	-	5.500 - 6.000
Helis Metro Ofis	65	390.000	6.000

Bölgedeki ticari ünite (ofis / dükkan) satışları

1. Kartal merkezde yer alan binanın bodrum (130 m²) ve zemin (150 m²) katındaki 280 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 545.000,-TL'dir. Bodrum kat depo olup ticari kabiliyeti kısıtlıdır.
(m² satış değeri 1.946,-TL) İlgilisi / EVO Gayrimenkul: 0 216 488 23 34
2. Kartal merkezde yer alan binanın zemin katındaki 240 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 6.250,-TL) İlgilisi / D&C Emlak: 0 216 356 20 02
3. Kartal merkezde yer alan binanın zemin katındaki 75 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 300.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 4.000,-TL) İlgilisi / D&C Emlak: 0 216 356 20 02
4. Kartal Topselvi'de yer alan binanın zemin katındaki 105 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 365.000,-TL'dir. Ticari potansiyeli düşük bir bölgede konumlandırılmıştır.
(m² satış değeri 3.475,-TL) İlgilisi / Kale Emlak: 0 532 731 13 61

Not: Tüm emsaller pazarlığa açıktır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazanın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL ANALİZİ

16.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal S7 ve S9 Alt Bölge Merkez Uygulama İmar Planı doğrultusunda toplam 9.877,67 m² yüzölçümlü 4 adet parsel üzerinde 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 verilecektir. Emsal alanı (9.877,67 m² x % 60=) 5.926,60 m² üzerinden hesaplanacak olup Tercih B seçeneği dikkate alındığında oluşacak parseller üzerinde emsale dahil alan (5.926,60 m² x 3=) 17.779,80 m² olarak hesaplanmaktadır.

9048 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parseller ise net alanlı parsel olması nedeniyle üzerlerinde mevcut emsal değerlerinden hareketle aşağıda tabloda belirtilen emsale dahil alanları içeren bir proje geliştirilebilmektedir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL	EMSALE DAHİL ALAN (m ²)
9048	1	598,93	2,50	1.497,33
9048	2	1.403,89	2,50	3.509,73
9049	1	4.665,28	2,50	11.663,20
9050	1	2.332,78	2,00	4.665,56
9051	1	45.286,02	2,70	122.272,25
TOPLAM				143.608,07

05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı oluru ile onaylanan "1/1000 ölçekli 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2, 3 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ile Yakın Çevresi ve Plan Notlarına İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalan "Konut + Hizmet Alanı" lejantlı 9051 ada 1 no'lu parsel ve

"Özel Sağlık Tesisleri Alanı" lejantlı 9049 ada 1 no'lu parsel ile ilişkili plan notlarında iskan edilebilen 1. bodrum katın emsal harici olması taşınmazların değerini olumlu etkilemektedir. "Konut + Hizmet Alanı" lejantına sahip parselin ise emsal yapılaşma hakkı nedeniyle diğer parsellerden daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

676 ada 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller brüt alanlı parseller olup imar uygulaması yapılmamış olması nedeniyle üzerlerinde proje geliştirilememektedir. 9048 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parsel ise net alanlı parsel olup imar uygulamasının yapılmış olması nedeniyle üzerlerinde proje geliştirilebilmektedir.

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 ve 9 no'lu emsaller değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu olup aritmetik ortalamaları 2.265,-TL/m²'dir. Taşınmazların yüzölçümlerinin % 60'ı üzerinden emsal hakkı (max Emsal: 3) hesaplanacak olup, bu durumda % 60 terkleri gerçekleşmiş olduğu durumdaki m² birim değeri ise 2.265,-TL / % 60 eşitliğinden ~ 3.775,-TL olarak hesaplanır. Uygulama süreci tamamlanmış olan parseller için sürecin tamamlanmış olması nedeniyle süreç riskine ilişkin indirgeme yapılmamıştır. "Konut + Hizmet Alanı" lejantına sahip 9051 ada 1 no'lu parselin yapılaşma hakkı Tercih B'den düşük olsa da konumu ve 1. bodrum katın emsal harici iskan edilebileceği hususu dikkate alınarak m² birim değeri + % 5 - 10 aralığında şerefiyelendirilerek 4.050,-TL olarak belirlenmiş olup bu değer diğer net alanlı parsellerin değerlendirilmesinde referans değer olarak dikkate alınmıştır. 4.050,-TL/m² referans değerden hareketle parseller kendi aralarında şerefiyelendirilerek "Ticaret Alanı" lejantına sahip 9048 ada 1 ve 2 no'lu parsellerin m² birim değerleri 4.000,-TL/m², "Özel Sağlık Tesisleri Alanı" lejantına sahip 9049 ada 1 no'lu parselin m² birim değerleri 3.800,-TL/m², "Özel Eğitim Tesisleri Alanı" lejantına sahip 9050 ada 1 no'lu parselin m² birim değerleri 3.275,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Henüz imar uygulaması yapılmayan parsellerdeki uygulamanın yapılacağı zamanın net olarak bilinmemesi, bedelsiz terklerin olacak olması gibi hususlar dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu olan parsellerin aritmetik ortalama değeri olan 2.265,-TL/m² birim fiyatı yaklaşık - % 20 - % 25 oranında süreç riskine ilişkin bir indirgeme ile 1.750,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları (mevcut plan ve askıda olan plan) da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	9048	1	143,09	4.000	570.000
2	9048	2	1.403,89	4.000	5.615.000
3	9049	1	4.665,28	3.800	17.730.000
4	9050	1	2.332,78	3.275	7.640.000
5	9051	1	45.286,02	4.050	183.410.000
6	676	108	7.583,32	2.125	16.115.000
7	720	2	464,86	2.150	1.000.000
8	720	8	1.666	1.850	3.080.000
9	720	34	163,49	1.825	300.000
TOPLAM					235.460.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazların gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri
- II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- İmar uygulaması sonrası oluşan parsellerin imar fonksiyonları, yapılaşma hakları ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANT	YAPILAŞMA HAKKI
9048	1	143,09 (*)	Ticaret	Emsal: 2,50
9048	2	1.403,89	Ticaret	Emsal: 2,50
9049	1	4.665,28	Özel Sağlık Tesisleri	Emsal: 2,50
9050	1	2.332,78	Özel Eğitim Tesisleri	Emsal: 2,00
9051	1	45.286,02	Konut + Hizmet	Emsal: 2,70

(*) TOKİ hissesine isabet eden alandır.

- Henüz imar uygulaması yapılmamış olan parsellerin imar fonksiyonları, yapılaşma hakları (Tercih B seçeneği için) ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANT	YAPILAŞMA HAKKI
676	108	7.583,32	S9 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00
720	2	464,86	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00
720	8	1.666	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00
720	34	163,49	S7 Alt Bölge Planı Merkez Alanı ve Yol	Emsal: 3,00

- İmar uygulaması sonrası oluşabilecek parsellerin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
9051/1	Konut + Hizmet Alanı	45.286,02	E:2.70	122.272	158.955	140.615
9049/1	Özel Sağlık Tesisleri	4.665,28	E:2.50	11.613	16.260	13.935
9048/1	Ticaret Alanı	143,09	E:2.50	358	500	430
9048/2	Ticaret Alanı	1.403,89	E:2.50	3.510	4.915	4.210
9050/1	Özel Eğitim Tesisleri	2.332,78	E:2.00	4.665	6.530	5.600
676/108	Merkez Alanı	7.583,32	E:3.00 (*)	17.780	23.115	20.445
720/34	Merkez Alanı	163,49				
720/8	Merkez Alanı	1.666				
720/2	Merkez Alanı	464,86				
TOPLAM				160.198	210.275	185.235

9051 ada 1 no'lu parsel, 9049 ada 1 no'lu parsel ile ilişkin plan notlarına göre eğimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. Konut + Hizmet Alanlarında iskan edilen bodrum katta iskan edilen kısmın oturma alanı parsel alanının % 40'ını geçemez. Sağlık Tesisleri Alanı için ise bodrum katta oturma ile ilişkin yüzdesel bir tanımlama getirilmemiştir. Konut + Hizmet Alanı ve Sağlık Tesisleri Alanında bodrum katın parsel alanının % 40'ı olacağı kabul edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda;

- Konut + Hizmet Alanında bodrum katta ticari üniteler inşa edilebilecek, bodrum katın oturma alanı yaklaşık 18.115 m² olarak hesaplanmaktadır. Bodrum katta iskan edilen kısım yaklaşık 12.940 (= 18.115 m² / 1,40) m², satılabilir alan ise (12.940 m² x 1,20=) 15.530 m²'dir.
- Sağlık Tesisleri Alanında bodrum katın oturma alanı 1.865 m² olarak hesaplanmaktadır. Bodrum katta iskan edilen kısım yaklaşık 1.330 (= 1.865 m² / 1,40) m², satılabilir alan ise (1.330 m² x 1,20=) 1.595 m²'dir.



Bu bilgiler doğrultusunda güncellenmiş satışa yönelik alanlar ve toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR LEJANTI	FONKSİYON	EMSAL ALAN (m ²)	İLAVE İSKAN EDİLEBİLİR ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
Konut + Hizmet Alanı ve Merkez Alanı	Rezidans Alanı	140.052	-	182.070	161.060
	Ticari Alan	-	12.940	18.115	15.530
Özel Sağlık Tesisleri	Özel Sağlık Tesisi	11.613	-	16.260	13.935
		-	1.330	1.865	1.595
Ticaret Alanı	Ticari Alan	3.868	-	5.415	4.640
Özel Eğitim Tesisleri	Özel Eğitim Tesisi	4.665	-	6.530	5.600
TOPLAM		174.468		230.255	202.360

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır.

Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir. Ortak alanlar (1. bodrum kat hariç) % 30 oranı içerisinde değerlendirilmiştir.

Benzer konut projelerinde yapılan incelemelerde; konut alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir. Merkez alanlarında rezidans yapılacağı kabul edilmiş olup inşaat alanı ve satılabilir alan da aynı şekilde hesaplanmıştır.

Ticari alanlarında ise benzer projelere bakıldığından ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 40'ına denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam emsal alanın % 20 fazlası şeklindedir. Özel eğitim tesisi ve özel sağlık tesisi imarlı olan Özel Eğitim Tesisi ve Özel Sağlık Tesisleri parselleri içinde toplam inşaat alanı ve toplam satılabilir alan benzer şekilde hesaplanmıştır.

I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların maliyetinin, arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projelerdeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut + hizmet alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde ticaret ve rezidans projesi, merkez alanı lejantına denk gelen kısımların üzerinde rezidans projesi, özel sağlık tesis alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde özel sağlık tesisi, ticaret alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde ticari kullanımlı proje ve özel eğitim alanı lejantına denk gelen kısmının üzerinde ise özel eğitim tesisi kullanımına yönelik proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR LEJANTI	FONKSİYON	EMSAL ALAN (m ²)	İLAVE İSKAN EDİLEBİLİR ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
Konut + Hizmet Alanı ve Merkez Alanı	Rezidans Alanı	140.052	-	182.070	161.060
	Ticari Alan	-	12.940	18.115	15.530

ARA TOPLAM		152.992		200.185	176.590
Özel Sağlık Tesisleri	Özel Sağlık Tesisi	11.613	-	16.260	13.935
		-	1.330	1.865	1.595
Ticaret Alanı	Ticari Alan	3.868	-	5.415	4.640
Özel Eğitim Tesisleri	Özel Eğitim Tesisi	4.665	-	6.530	5.600
TOPLAM		174.468		230.255	202.360

- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfları ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı m² birim bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYETİ (TL)
Rezidans	V-A	1.015
Özel Sağlık Tesisi	IV-B	695
Ticari Proje	IV-B	695
Özel Eğitim Tesisi	IV-B	695

- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2014 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**
- Proje inşaatına 2013'de başlanıp 2015'de tamamlanması planlanmaktadır.
- İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2013	2014	2015
İnşaat gerçekleşme oranı	% 35	% 50	% 15

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak

% 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri **214.700.221,-TL (~ 214.700.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine ve ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak rezidans dairelerin ortalama m² satış değerinin 4.000,-TL, rezidans bloğundaki ticari ünitelerin m² satış değerinin 6.500,-TL, diğer ticaret alanlarının ortalama m² satış değerinin 5.500,-TL, özel eğitim tesisi ve özel sağlık tesisi alanlarının m² satış değerinin 5.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	SATILABİLİR ALAN (M ²)
Rezidans Alanı	161.060
Rezidans Bloğu Ticaret Alanı	15.530
Özel Sağlık	15.530
Ticaret Alanı	4.640
Eğitim Alanı	5.600

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Rezidans Alanı	% 35	% 40	% 25
Rezidans Bloğu Ticaret Alanı	% 35	% 50	% 15
Özel Sağlık	-	% 100	-
Ticaret Alanı	% 35	% 50	% 15
Eğitim Alanı	-	% 100	-

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Eltes İnşaat Tesisat San. ve Tic. A.Ş. - DAP Yapı İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı 25.12.2012 tarihinde toplam 1.335.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 40 oranı karşılığı 534.000.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analizler sonucunda belirtilen fonksiyonların finansal değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İMAR LEJANTI	FONKSİYON	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
Konut + Hizmet Alanı	Rezidans Alanı	614.285.000
	Ticaret Alanı	96.470.000
Özel Sağlık Tesisleri	Özel Sağlık Tesisleri	74.150.000
Ticaret Alanı	Ticaret Alanı	24.390.000
Özel Eğitim Alanı	Özel Eğitim Tesis	26.740.000
TOPLAM		836.035.000

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	836.035.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 214.700.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	621.335.000

II- Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde hasılat paylaşım oranlarının % 35 ile % 40 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin gerçekleşen hasılat payı % 40'tır.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 40 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$$836.035.000,-\text{TL} \times \% 40 \cong \mathbf{334.415.000,-\text{TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

III- Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	621.335.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	334.415.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri **334.415.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.



8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerdeki TOKİ hissesine düşen kısımların toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
235.460.000	334.415.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir İndirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **235.460.000,-TL** takdir edilmiştir.

8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	01 Kasım 2012			
Rapor Tarihi	08 Kasım 2012			
Rapor No	031 - 2012/1786			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
674	1	40.451,73	2.250	91.016.000
674	4	2.594,00	1.900	4.928.000
674	5	1.536,00	1.900	2.918.000
674	6	1.470,00	1.900	2.793.000
674	7	1.126,00	2.150	2.420.000
675	1	625,00	1.900	1.187.000
675	2	1.218,40	1.900	2.314.000
676	108	28.756,19	2.125	61.106.000
720	2	5.119,26	2.150	11.006.000
720	4	6.084,00	2.150	13.080.000
720	8	1.666,00	1.850	3.082.000
720	19	5.812,00	2.150	12.495.000
720	34	3.123,00	1.825	5.700.000
TOPLAM				214.045.000

Değerleme konusu taşınmazlar yukarıdaki tabloda belirtilen taşınmazların 18. madde uygulaması neticesinde oluşmuş ve tescil edilmişlerdir. 18. madde uygulaması ve tescilleri yapılan parseller üzerinde proje geliştirilebilecek olup bu durum taşınmazların değerlerini olumlu olarak etkilemektedir.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 9 adet parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

235.460.000,-TL (İkiyüzotuzikimilyonikiyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(235.460.000,-TL \div 1,8039 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{130.528.000,-USD})$

$(235.460.000,-TL \div 2,3329 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{100.930.000,-EURO})$

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8039 TL ve 1,-EURO = 2,3329 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 277.842.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 25 Mart 2013)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar planı suretleri
- Kadastro ayırma çapları ve tescil bildirimleri
- Kurul kararları
- Protokol
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri