

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE
YER ALAN 12300 ADA 34 PARSEL ÜZERİNDEKİ
BİNANIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**AHMET
ÖZGÜN
HERGÜL**
KİM-2101034 KARTAL

Bu rapor
21301331914 kimlik
numaralı AHMET
ÖZGÜN HERGÜL
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 16:
44

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**

Bu rapor
41494155722 kimlik
numaralı SERİFE
SEDA YÜCEL
KARAGÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 19:
08

**EREN
KURT**

Bu rapor
16357600794 kimlik
numaralı EREN
KURT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2021
08:43

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	05.03.2021
RAPOR TARİHİ	09.03.2021
RAPOR NO	KİM-2101034
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YAKACIK MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET İŞYERİ BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	YAKACIK YENİ MAHALLESİ SAMANDIRA CADDESİ NO:15-15A BULUT İŞ MERKEZİ KARTAL / İSTANBUL (Adres Kodu: 2724402231-2723502262)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Sureti
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durumu (kopya)
- Ek 5** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 6** - 2017-2018-2019 Yılları Taşınmaz Değer Tabloları
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

Hadımköy Mah. Metin Oktay Cad.No:31 Arnavutköy/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KİM-2101034 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

12300 ADA 34 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KARTAL
Bucağı	:
Mahallesi	: YAKACIK
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: SAMANDIRA CADDE
Pafta No	: G22a10d2b
Ada No	: 12300
Parsel No	: 34
Alanı	: 268,57
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No	: 13834 1760
Cilt No	: 21
Sayfa No	: 1971
Tapu Tarihi	: 03.07.2014 17.01.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.01.2021 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Şerhler:

İcrai Haciz: Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.971,67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir. (10.08.2020 - 20174)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın 11/64 hissesinin 17.01.2020 tarih ve 1760 yevmiye numarası ile Ersan Alışveriş Hizmetleri Ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına satış işleminden tescil edildiği gözlemlenmiştir.

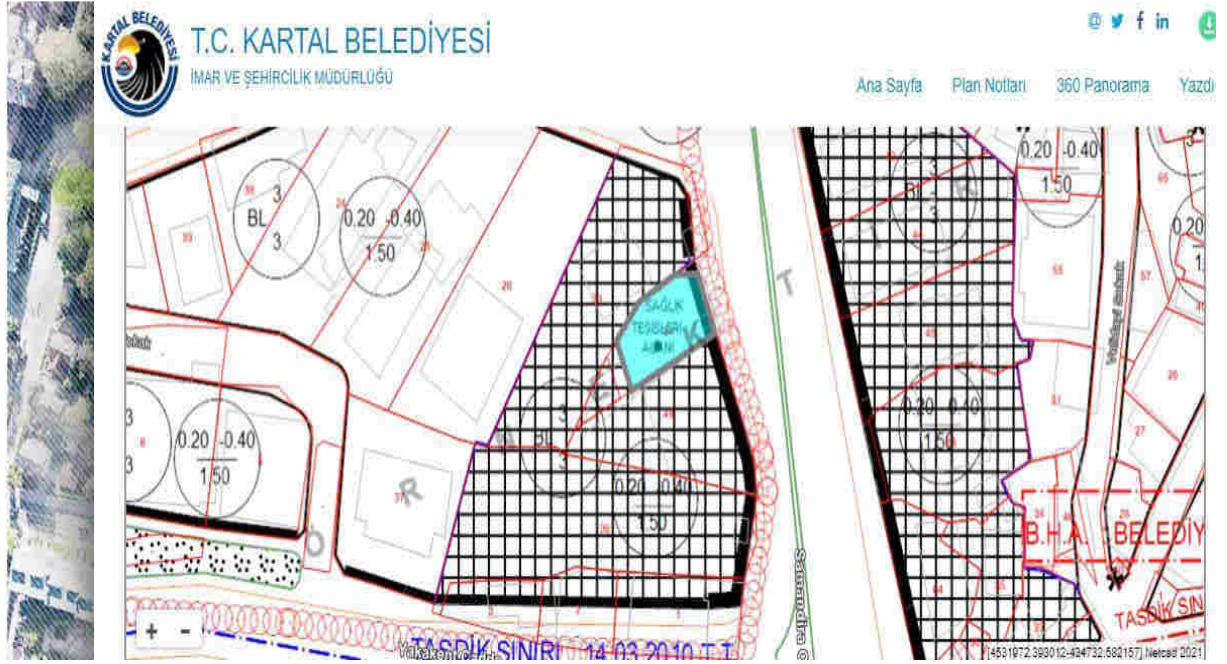
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu parsel 04.05.2006 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında, 01.02.2013 Tasdik Tarihli E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 26.10.2020 Tasdik Tarihli Yençok Belirtilmemiş Alanlarda Yapılan Plan Değişikliği kapsamında Sağlık Tesis Alanı içerisinde yer almaktadır. İlgili plan notlarına göre bu lejanтта "Çevre yapılaşma koşullarını geçmemek üzere İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. İlgili birimde yapılan şifahi sorgulamada özel sağlık tesisi ibaresi bulunmadığı için kamusal amaçlı uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır. Aşağıda belirtilen plan notu ilavesi ile zemin altı katlı otopark yapılabileceği belirlenmiştir.

** İmar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı , v.b) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile konulması parsel bütününde, kamuya ait alanlarda kamu, özel mülkiyette olan alanlarda özel zemin altı katlı otopark yapılabilir. (06.12.2017 tarihli plan notu ilavesi)

** Sağlık alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 60 m2lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır. (13.01.2017 tarihli plan notu ilavesi)



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın meri imar planı 2006 tasdik tarihli olup son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 18.02.1994 tarih 1-70 no'lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge 3 işyeri ve ortak alanlar için düzenlenmiştir (toplam 804 m2). Toplam kat sayısı 4 olup işyeri inşaat alanı 457 m2, ortak alan inşaat alanı 347 m2 dir. (Belge eski ada numarası olan 5659 ada 34 parsel için düzenlenmiştir.)

* Dosyasında taranmış belgeler arasında yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

* Bila tarih ve numaralı onaylı mimari proje Kartal Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir.

* Dosyasında 28.05.2003 tarih ve 580/19 cilt ve sahife numaralı yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Bu tutanağa göre BK+ ZK+ 2NK tasdikli proje ve ruhsatı bulunan yapının ön tarafına 10.20*1.30 ebadında proje harici kaçak ilave yapıldığı tespit edilerek mühürlenmiştir.

* Bu tutanaktan sonra yapıma devam edildiğine dair tutanak hazırlanmıştır. Tarih ve numarası olmayan tutanakta mührün kaldırılarak inşaatla devam edildiği belirtilmektedir. Proje harici olarak bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kat olarak her katı 268 m2 kullanımlı olarak tutanak hazırlanmıştır. Aynı zamanda ilk tutanakta yer alan imalatla birlikte proje harici toplam alan 1353,26 m2 olarak tespit edilmiştir. Ruhsat harici alan 549,26 m2 dir.

* 23.06.2003 tarihli raporda 28.05.2003 tarihli tutanakta belirtilen aykırılığa atıfta bulunulmuş ayrıca binanın genel olarak projesine uymadığı ve ruhsata bağlanmasının olanaksız olduğu ibaresi yer almaktadır.

* 08.07.2003 tarih ve 2003/678 sayılı encümen kararında 32. ve 42. madde gereği encümen kararları alınmıştır. Bu encümen kararında projesinden farklı olarak büyütülen zemin kat ve 1.2. normal katların proje harici kısımlarının ve ruhsatsız olarak inşa edilen asma katın yıkılarak projesine uygun haline getirilmesine ve ilgililerine para cezası verilmesine hükmedilmiştir.

* Yapı ruhsatının 5 yıllık geçerlilik süresi tamamlanmış olup iskan belgesi alınmamıştır. Ruhsat temdidi yapıp iskan belgesi alınması gerekmektedir. İnşaat tamamlanıp oturumun başlamış olması nedeni ile ruhsatın müktesep hak niteliğinde olduğu kanaati oluşmuş olup yasal durum değeri bu kanaate istinaden takdir edilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
12300/34	18.02.1994	1-70	YENİ YAPI	3 işyeri ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.	3	1	3	4	İİB	804,00
TOPLAM										804,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Dosyasında görülen belgeler ve mahallinde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın proje ve ruhsatından farklı olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir. Projesine göre 2. kısmi bodrum, 1. bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan taşınmaz için 804 m2 inşaat alanlı 4 katlı ruhsat belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ise binanın bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kattan oluştuğu gözlemlenmiştir. Kat alanları projesine göre büyütülmüş durumda olup proje ve ruhsatından farklı olarak 536 m2 inşaat ilavesi yapıldığı gözlemlenmiştir. Taşınmaz zemin kat düzeyinde komşu binanın zemin katı ile birleştirilmiş durumdadır. İhtiyaca yönelik olarak bu kısmın kiralandığı ve birleştirildiği bilgisi alınmıştır. Bu yan parselde yer alan kısım değerlemede dikkate alınmamıştır. Aynı zamanda binanın bodrum katının arka cephesinde parselin dışında kalan kadastral boşluğa doğru depo alanının genişletildiği gözlemlenmiştir. Parsel sınırlarının dışında kaldığı için bu kısım değerlemede dikkate alınmamıştır. İncelenen resmi belgeler arasında ruhsat ve proje görülmüş olup projesine aykırı yapılaşmalar için 3194 sayılı İmar Kanunun 28., 32., 42. maddelerine ilişkin encümen kararları görülmüştür. Kat irtifakı kurulmamış olup taşınmaz arsa niteliklidir. Mahalinde mevcut kullanımlar göz önünde bulundurulduğunda zemin kat ve bodrum katın market olarak kullanıldığı asma kat ve normal katların ise boş durumda olduğu görülmüştür.

Yapı ruhsatının 5 yıllık geçerlilik süresi tamamlanmış olup iskan belgesi alınmamıştır. Ruhsat temdidi yapıp iskan belgesi alınması gerekmektedir. İnşaat tamamlanıp oturma başlanmış olması nedeni ile ruhsatın müktesep hak niteliğinde olduğu kanaati oluşmuş olup yasal durum değeri bu kanaate istinaden takdir edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapının inşaatı ve yasal izinleri yapı denetim mevzuatından önce alınmış olup yapı denetim firması bulunmamaktadır.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Yeni Mahallesi 12300 ada 34 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır.Parsel yüzölçümü 268,57 m2 dir.

Parsel geometrik olarak yamuk şeklindedir. Projesine göre taşınmaz 2 kısmi bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta garaj alanı, 1. bodrum katta su deposu, zemin katta bina girişi ve 1 adet işyeri, 2 normal katın her birinde ise 1'er işyeri ve teras alanları yer almaktadır. Binanın ruhsat ve projesine göre toplam alanı 804 m2 dir. Mahallinde ise binanın bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kattan oluştuğu gözlemlenmiştir. Zemin kat dükkan (market) kullanımlı olup, üst katlar işyeri kullanımına uygun olarak dizayn edilmiştir. Mevcutta üst katlar boş durumdadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

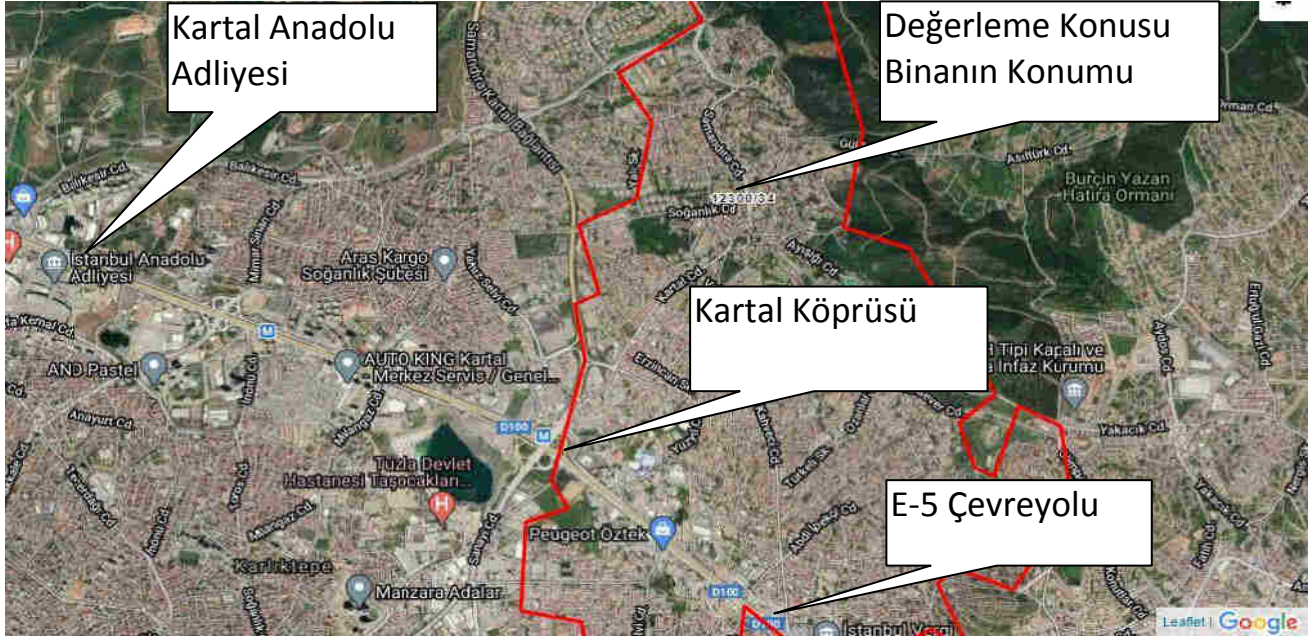
Taşınmaz merkezi bir konumda yer almaktadır. Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. E-5 çevreyoluna 5-6 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Samandıra Caddesi ticari fonksiyonlu olarak gelişen işlek bir cadde yapısına sahiptir. Bu nedenle taşınmazın reklam ve tabela kabiliyeti bulunmaktadır. Yaya ve araç trafiği yoğun olup ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın çevrede banka şubeleri, mağazalar, marketler, küçük esnaf işyerleri vb. ticari birimler yer almaktadır. Bölge genel itibarı ile orta üst gelir grubuna hitap etmektedir. Eski bir yerleşim alanı içerisinde bulunmakta olup yapılaşma yoğunluğu yüksektir. Altyapı olanakları iyi durumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza E-5 çevreyolu kullanılarak Kartal'a ulaşıldıktan sonra Yakacak yönüne doğru yönelerek Kartal Caddesi vasıtası ile Yakacak merkezine ulaşıldıktan sonra Samandıra Caddesi'ne girilerek binanın olduğu noktaya ulaşılabilir. Binanın bulunduğu noktada trafik tek yönlü olarak akmaktadır. Halkbankası ve Garanti Bankası Yakacak Şubeleri nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Toplu taşıma alternatifleri bulunmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsel geometrik olarak yamuk şeklindedir. Parsel yüzölçümü 268,57 m² dir. İmar parseli olup Samandıra Caddesi'ne cephelidir. Cadde cephesi yaklaşık 13m. olarak hesaplanmıştır. Projesine göre taşınmaz 2 bodrum kat, kısmi 1. bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta garaj alanı, 1. bodrum katta su deposu, zemin katta bina girişi ve 1 adet işyeri, 2 normal katın her birinde ise 1'er işyeri ve teras alanları yer almaktadır. Binanın ruhsat ve projesine göre toplam alanı 804 m² dir.

Mahallinde ise değerlendirme konusu yapı bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum ve zemin katta market kullanımı bulunmakta olup asma kat ve 2 normal katın boş durumda olduğu gözlemlenmiştir. Mahallen binanın 2. bodrum katı inşa edilmemiştir. 1. bodrum katta markete ait depo bölümü, soyunma giyinme ve w -lavabo bölümleri yer almaktadır. Bu katta yaklaşık 268 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır. Zemin katta bina ana girişi ve market bölümleri yer almaktadır. Bu katta yaklaşık 268 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır. Asma kat ve 2 normal kat kullanımlarına binanın ana girişi kullanılarak erişim sağlanmaktadır. Asma kat ve normal katların her biri mustakil kullanıma sahip olup yaklaşık 268 m² kat brüt alanına sahip durumdadır. Bu katlar halihazırda boş durumdadır. Binanın mevcut toplam kapalı alanı yaklaşık 1.340 m² olarak hesaplanmıştır. (Bodrum katta parsel dışına doğru genişleyerek imal edilen depo bölümü bu alana dahil edilmemiştir.)

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	Dükkan + Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Kiremit Çatı
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Park Yeri	:	Yok
Güvenlik	:	Yok
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın zemin kat ve bodrum kat kullanımları bakımlı durumdadır. Zeminler seramik; duvarlar ise plastik boyalıdır. Mevcut durumda market ve depo olarak kullanılmaktadır. Asma kat, 1. ve 2. normal katlar ise bakımsız durumdadır. Zeminler kısmen granit; kısmen ise seramik kaplıdır. Pencere ve kapı doğramaları yıpranmış durumda olup kapsamlı tadilat gerektirdiği gözlemlenmiştir. Bu söz konusu 3 kat boş durumdadır. Binada 2 adet asansör olup yük asansörü bodrum kat ve asma kat arasında çalışmaktadır. Faal durumdadır. Yolcu asansörü ise zemin kat ve 2 normal kat arasında tasarlanmış olup halihazırda faal durumda olmadığı gözlemlenmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Ayrıca 23.06.2003 tarihli teknik raporda yapının yasal olarak projesiyle uymadığı ve ruhsata bağlanamayacağı belirtilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında iskan alınabilmesi için yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup, binanın mevcut haliyle ruhsata bağlanamayacağı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

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

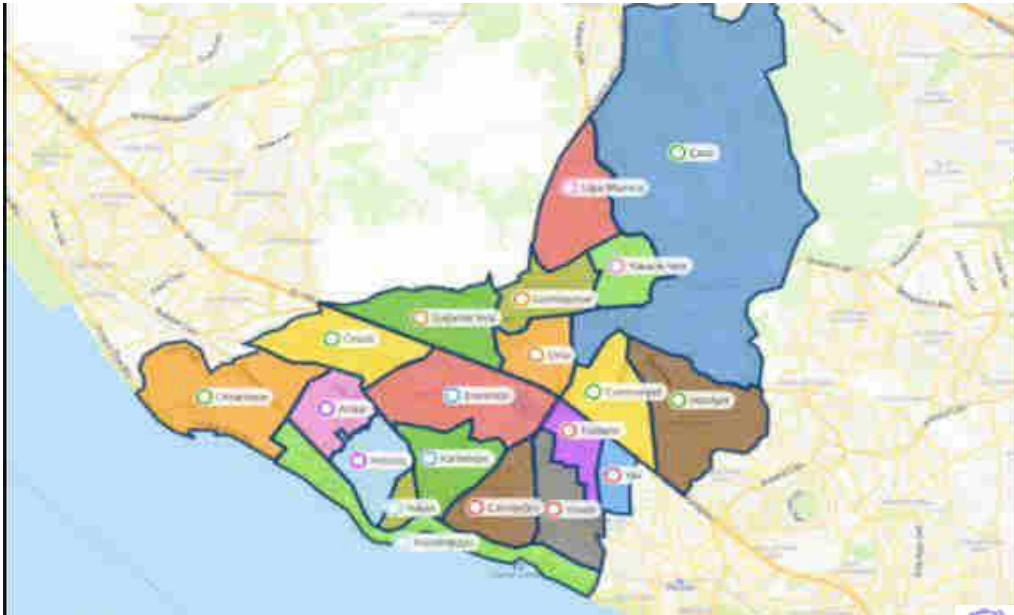
4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cepheli olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2019 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 470.676'dır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

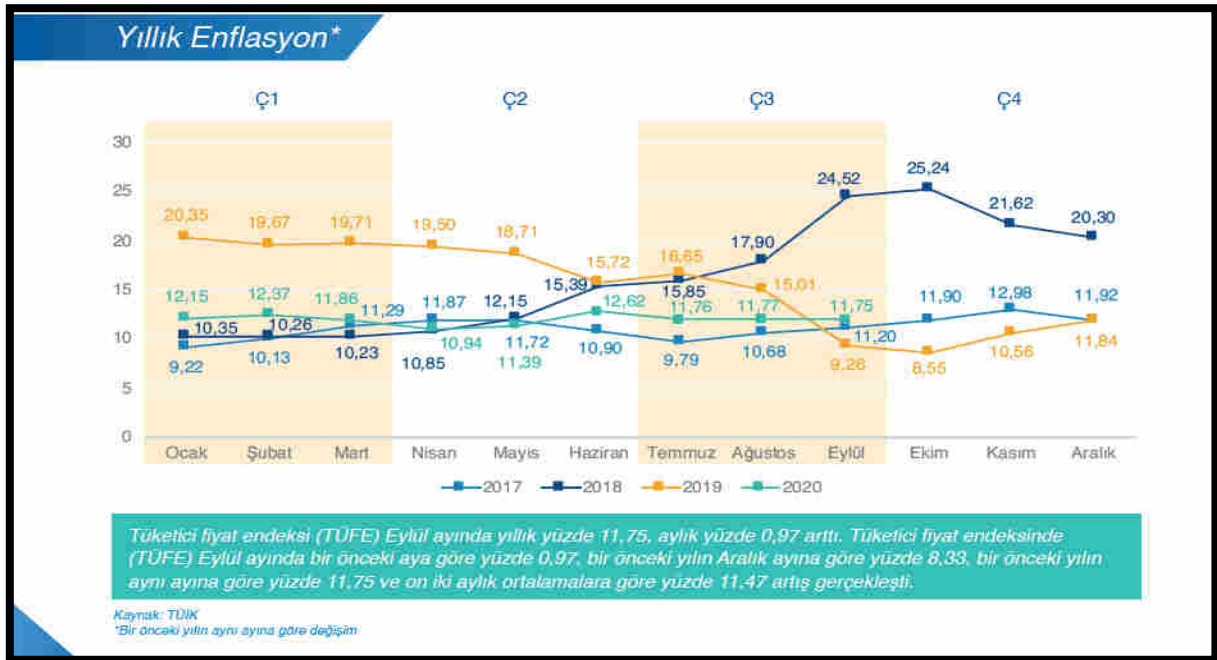
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırı % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektööründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ölkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçölme beklenmektedir.

Ölkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenmektedir. Tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.788	6.951	6.558
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.089	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, Kim Grup ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * İşlek bir cadde üzerinde konumlanmıştır.
- * Tabela ve reklam avantajı bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bina projesinden farklı inşa edilmiştir.
- * Yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bulunmaktadır.
- * Taşınmaz üzerinde icrai haciz şerhi bulunmaktadır.
- * Kat irtifakı bulunmamaktadır.
- * Plan fonksiyonu "Sağlık Tesis Alanı"dır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Anakent Gayrimenkul

Tel 0532 545 20 36

Yakacık'a komşu Hürriyet Mahallesi'nde yenileme alanı içerisinde Kaks:2 olan konut imarlı arsa satılık durumdadır. Satılabilir alanın yaklaşık 18.000 m2 civarında çıkabileceği beyan edilmiştir. Yüzölçümü olarak değerleme konusu taşınmaza göre büyüktür. Yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK	6900 .-M ²	58.000.000 .-TL	8.406 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Yakacık Çınar Emlak

Tel 0507 168 31 46

Yakacık'ta 270 m2 yüzölçümlü konut imarlı parsel satılık durumdadır. H:9.50 m. imarlı parselde 6 adet 2+1 planlı daire veya 5 adet 3+1 planlı daire çıkabildiği bilgisi alınmıştır. İmar lejantı olarak daha iyi yüzölçümü olara benzer niteliktedir. Konum olarak daha sapa bir noktadadır.

SATILIK	270 .-M ²	1.240.000 .-TL	4.593 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Medya Bilgisi

Milli Emlak mülkiyetinde olan Kartal İlçesi Soğanlık Mahallesi 2378 ada 48 parsel numaralı arsa 2019 yılında ihale ile satışa sunulmuştur. Kaks:1.50 Taks:0.2-0.4 olan ayırık nizamda konut alanında kalmaktadır. Net imar parseli olup 2019 yılında tahmini satış bedeli 3.486.440 TL dir. Cadde cephelidir. Konum olarak benzer alan olarak orta büyük ve yapılaşma koşulları olarak değerleme konusu taşınmazdan daha iyi niteliktedir. İhale 2 yıl öncesine aittir.

SATILIK	871,61 .-M ²	3.486.440 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

4 Sahibinden Satılık

Tel 0536 972 69 46

12308 ada 3 parselde yer alan 159 m2 yüzölçümlü arsa satılık durumdadır. Sokak arasında yer alan parsel Kaks:1.25 ayırık nizamda konut alanında yer almaktadır. Net imar parselidir. Konum olarak dezavantajlı olup imar lejantı olarak daha iyi durumdadır.

SATILIK	159 .-M ²	700.000 .-TL	4.403 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

İşyeri Emsalleri

5 Remax İkon

Tel 0546 552 18 52

Emsal taşınmaz yakın konumda daha yeni bir binada 3 ofis katı olarak satılıktır. 4 katlı binanın normal katları satılmaktadır. Her kat 130 m2 olarak pazarlanmakta olup krediye uygun oldukları beyan edilmiştir. Bina yaşı ve krediye uygunluk bakımından daha iyi niteliktedir.

SATILIK	390 .-M ²	1.950.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 İskender İnşaat Emlak

Tel 0532 609 43 87

Emsal bina Hürriyet Mahallesi'nde Vatansever Caddesi üzerindedir. Zemin katta 100 m2 dükkan 4 normal katta ise 140'ar m2 lik 1'er adet daire yer almaktadır. Bina arsa tapuludur. Konum olarak daha kötü bir noktada yer aldığı düşünülmektedir.

SATILIK	660 .-M ²	1.525.000 .-TL	2.311 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Sahibinden

Tel 0532 015 73 97

Yakacık Çarşı Mahallesi'nde işlek bir noktada yer alan apartman komple satılık durumdadır. 325 m2 arsa alanına sahip binada 6 daire 3 dükkan olduğu beyan edilmiştir. Daireler toplam alanı yaklaşık 600 m2; dükkanlar toplam alanı ise yaklaşık 200 m2 dir. Binanın iskanlı olduğu beyan edilmiştir. Konum olarak benzer, iskanlı olması nedeni ile daha iyi nitelikte olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	800 .-M ²	3.825.000 .-TL	4.781 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 Coldwell Banker Invest

Tel 0532 455 01 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan taşınmaz banka mülkü olarak satıştaadır. Kat irtifaksız bina olarak pazarlanan mülk bodrum, zemin kat ve 5 normal kattan oluşmaktadır. 1.994 m2 parsel alanına sahip durumdadır. 2 sokağa cephelidir. İşleklik olarak daha dezavantajlı olup mahallinde banka operasyon merkezi olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. Brüt kapalı alanı 5270 m2 dir. Nitelik ve bakım olarak daha iyi metraj olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyüktür.

SATILIK 5270 .-M² 13.415.000 .-TL 2.546 .-TL/M²

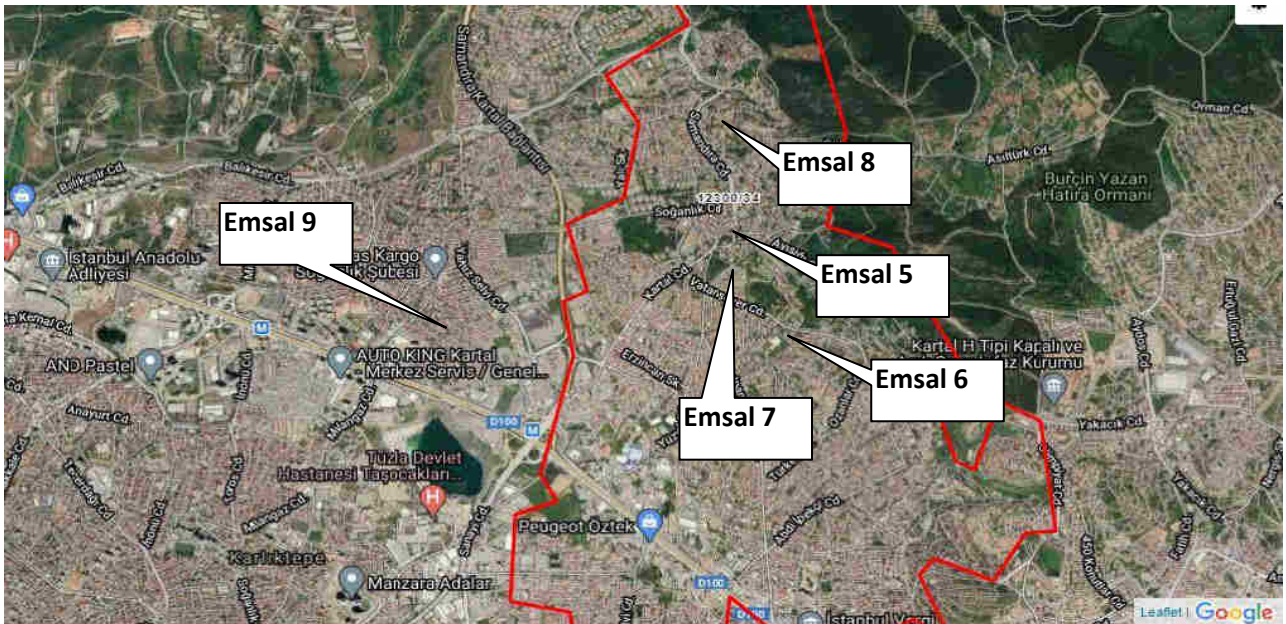
9 Sahibinden

Tel 0507 479 69 81

Emsal taşınmaz Soğanlık Mahallesi'nde Ahlatağacı Sokak'ta konumlanmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşmakta olup her katta 1 daire yer almaktadır. 10 yıllık bina olup 4 araçlık otopark imkanına sahiptir. Asansörlüdür. E-5 e çok yakın konumda olup ticari fonksiyonu bulunmamaktadır. Bina yaşı, otopark imkanı ve kat irtifakı dolayısıyla daha iyi nitelikte konum şerefyesi açısından daha kötü niteliktedir.

SATILIK 708 .-M² 3.490.000 .-TL 4.929 .-TL/M²

Emsal Krokisi



Kiralık İşyeri Emsalleri

10 Sahibinden

Tel 0532 523 50 60

Aynı lokasyonda ana cadde üzerinde yer alan bina kiralık durumdadır. 6 katlı bina 10-15 yaş aralığındadır. Dış cephesi giydirme cephedir. 44.000 TL bedelle kiralıktır.

SATILIK	1660 .-M ²	44.000 .-TL	27 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

11 Aklife Gayrimenkul

Tel 0532 357 25 92

Aynı lokasyonda Cumhuriyet Mahallesi'nde E-5 e daha yakın bir konumda yer alan taşınmaz yeni olup 900 m2 brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Ofis ve dükkan kullanımlarından oluşmaktadır.

SATILIK	900 .-M ²	25.000 .-TL	28 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

12 Ofis Gayrimenkul

Tel 0543 399 90 90

Yakacık'ta yeni bir bina olarak kiralanmakta olan taşınmaz 4 katlı olup 600 m2 olarak pazarlanmaktadır. Ofis binası olarak tasarlanmış olup sağlık ve eğitim kullanımları için elverişli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	600 .-M ²	12.500 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		1.950.000 SATILIK BENZER 0%	1.525.000 SATILIK BENZER 0%	3.825.000 SATILIK BENZER 0%	13.415.000 SATILIK BENZER 0%	3.490.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1.340	390 5.000 ORTA KÜÇÜK -10%	660 2.311 BENZER 0%	800 4.781 BENZER 0%	5.270 2.546 BÜYÜK 20%	708 4.929 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	TİCARİ	OFİS ORTA KÖTÜ 5%	KONUT + TİC ORTA KÖTÜ 5%	KONUT + TİC ORTA KÖTÜ 5%	TİCARİ BENZER 0%	KONUT ORTA KÖTÜ 10%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	yasal durum, yapım yılı, bakım durumu vb.	İYİ -25%	BENZER 0%	İYİ -20%	ORTA İYİ -5%	İYİ -25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-18%	-18%	-20%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		-38%	-3%	-33%	5%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.000	3.100	2.241	3.203	2.673	3.796

Bulunan 5 bina nitelikli emsal değerleme konusu taşınmazla karşılaştırılarak uyumlulaştırılmış ve nihai birim m2 değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Metraj, yasal durumu, konum ve ticari şerefiye, tabela ve reklam avantajı gibi faktörler esas alınarak binanın m2 değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Karşılaştırma tablosundan değerleme konusu taşınmaza ait m2 birim değeri 3.000 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Taşınmazın ortalama paçal bina birim m2 değerinin 2.500 - 3.500 TL/m2 aralığında olacağı öngörülmüştür. Bu yöntemle göre taşınmazın değeri 4.020.000 TL olarak elde edilmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
12300	34	1.340,00	3.000	4.020.000,00
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				4.020.000,00

Parsel üzerindeki yapı projesinden farklı uygulamalar içermekte olup yapı tatil tutanakları ve encümen kararları mevcuttur. Ancak ruhsat iptaline dair herhangi bir bilgi olmaması nedeni ile yasal durum değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
12300	34	804,00	3.750	3.015.000,00
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				3.020.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Emsal taşınmazlar değerlendirildiğinde 4 emsal taşınmazın da lejant olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir. Değerleme konusu parsel "Sağlık Tesis Alanı"nda yer almaktadır. Bunun arsanın satış kabiliyetini ve değerini olumsuz yönde etkileyebileceği düşünülmektedir. Taşınmazın bulunduğu Samandıra Caddesinin 2021 arsa birim rayıcı 2.189,06 TL/m2 dir. Bu bilgi belediyeden şifahi olarak alınmıştır. Konut imarlı emsallerin ise yakın çevrede 4.000 - 8.000 TL/m2 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz ana cadde üzerinde, ticari hareketliliğin olduğu bir konumdur. Sağlık Tesis Alanı imarlı olmasına karşın, plan notlarında özel mülkiyette bodrum katlarında özel otopark yapılabileceği belirtilmiştir. Bu nedenle üzerindeki yapının yıkılması halinde parselin yer altı kotunda ticari kullanılabileceği anlaşılmaktadır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 12300 ada 34 parsel için 5.250.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
12300	34	268,57	5.250	1.409.992,50
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				1.409.000,00

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2020 yılı bayındırlık ve iskan bakanlığı tarafından belirlemiş olan 3B yapı sınıfı birim maliyeti m²/1450.-TL dir. Değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için arsa+bina değerinin %30'u kadar değer arttırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri	5.250 .-TL/M ²	X	268,57 M ²	=	1.409.000 .-TL
Bina Değeri (Yasal Alan)	1.233 .-TL/M ²	X	804,00 M ²	=	990.930 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	1.109 .-TL/M ²	X	536,00 M ²	=	594.558 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	898.346 .-TL
TOPLAM				=	3.892.834 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ					= 3.893.000 .-TL

Parsel üzerindeki yapı projesinden farklı uygulamalar içermekte olup yapı tatil tutanakları ve encümen kararları mevcuttur. Ancak ruhsat iptaline dair herhangi bir bilgi olmaması nedeni ile yasal durum değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri	5.250 .-TL/M ²	X	268,57 M ²	=	1.409.000 .-TL
Bina Değeri	1.233 .-TL/M ²	X	804,00 M ²	=	990.930 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	719.979 .-TL
TOPLAM				=	3.119.909 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ					= 3.120.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri ;

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	4.020.000,00 TL
TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ (.-TL)	3.020.000,00 TL

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	3.893.000,00 TL
<i>Toplam Arsa Değeri (.-TL)</i>	<i>1.409.000,00 TL</i>
<i>Toplam Bina Değeri (.-TL)</i>	<i>2.484.000,00 TL</i>
TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ (.-TL)	3.120.000,00 TL
<i>Toplam Arsa Değeri (.-TL)</i>	<i>1.409.000,00 TL</i>
<i>Toplam Bina Değeri (.-TL)</i>	<i>1.711.000,00 TL</i>

Müşteri talebi doğrultusunda Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yönteminde bulunan toplam değerlerin arsa ve bina olarak ayrımları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Değer Arttırıcı Unsur başlığı altında takdir edilen değerlerin binaya ilişkin olması nedeni ile bina değeri içerisinde belirtilmiştir.

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Emsal yönteminde binanın paçal birim m2 değeri öngörülmüştür. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımında ulaşılabilen emsallerin nitelik, konum, alan vb. olarak birebir benzer olmaması nedeni ile maliyet yaklaşımının daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapıyı tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

**6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş**

Dosyasında görülen belgeler ve mahallinde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın proje ve ruhsatından farklı olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir. Projesine göre 2. kısmi bodrum, 1. bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan taşınmaz için 804 m2 inşaat alanlı 4 katlı ruhsat belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ise binanın bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kattan oluştuğu gözlemlenmiştir. Kat alanları projesine göre büyütülmüş durumda olup proje ve ruhsatından farklı olarak 2. bodrum katın inşa edilmediği ve ek olarak 536 m2 inşaat ilavesi yapıldığı gözlemlenmiştir. Taşınmaz zemin kat düzeyinde komşu binanın zemin katı ile birleştirilmiş durumdadır. İhtiyaca yönelik olarak bu kısmın kiralandığı ve birleştirildiği bilgisi alınmıştır. Bu yan binaya ait kısım değerlemede dikkate alınmamıştır. Aynı zamanda binanın bodrum katının arka cephesinde parselin dışında kalan kadastral boşluğa doğru depo alanının genişletildiği gözlemlenmiştir. Parsel sınırlarının dışında kaldığı için bu kısım değerlemede dikkate alınmamıştır. İncelenen resmi belgeler arasında ruhsat ve proje görülmüş olup yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Kat irtifakı kurulmamış olup taşınmaz arsa niteliklidir. Mahallinde mevcut kullanımlar göz önünde bulundurulduğunda zemin kat ve bodrum katın market olarak kullanıldığı asma kat ve normal katların ise boş durumda olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde haciz şerhi bulunduğu görülmüş olup devir işlemleri durumunda haciz şerhinin kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

Taşınmaz projesine aykırı olarak inşa edilmiş olup bu duruma ilişkin yapı tatil tutanağı ve encümen kararları bulunmaktadır. Ayrıca 23.06.2003 tarihli teknik raporda yapının yasal olarak projesiyle uymadığı ve ruhsata bağlanamayacağı belirtilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında iskan alınabilmesi için yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup, binanın mevcut haliyle ruhsata bağlanamayacağı düşünülmektedir.

Taşınmazın yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap ettiği ve satışının zaman alacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

09.03.2021

tarihli

toplam yasal durum değeri için

3.120.000 .-TL

(Üç Milyon Yüz Yirmi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.681.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



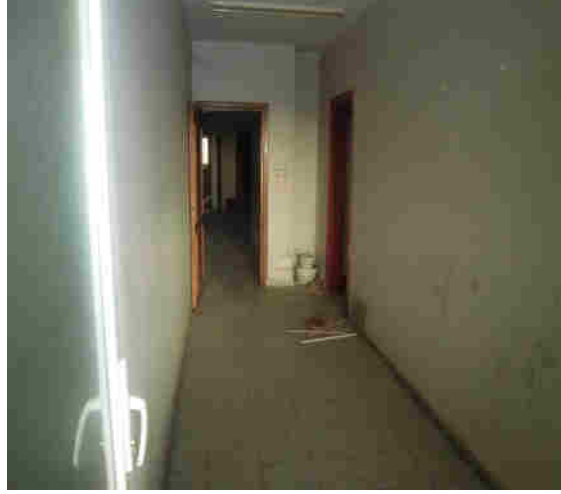
Eren KURT

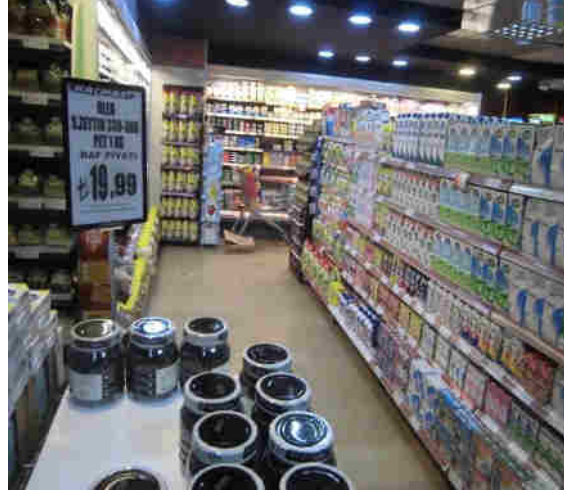
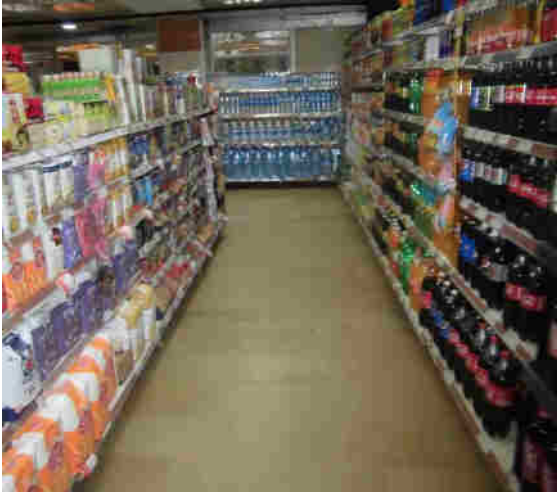
Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

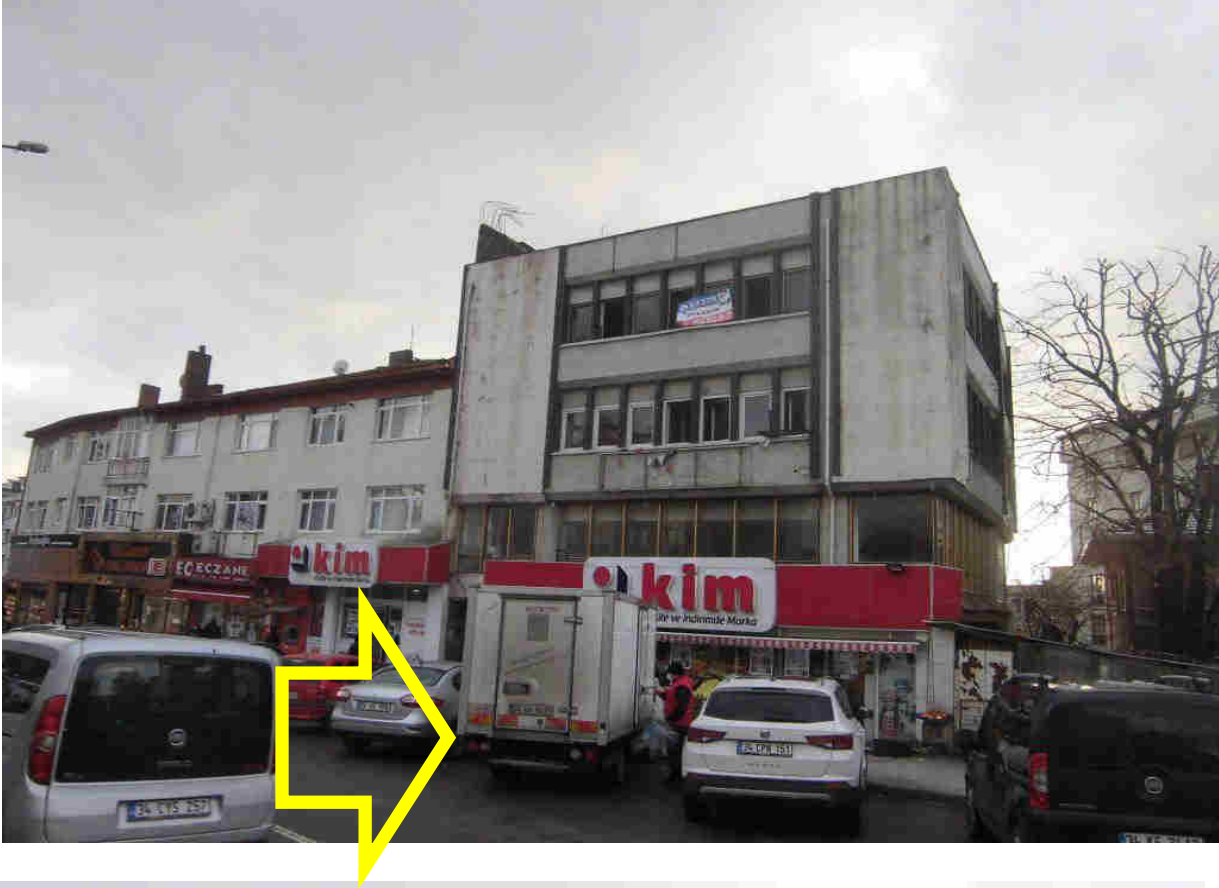
FOTOĞRAFLAR

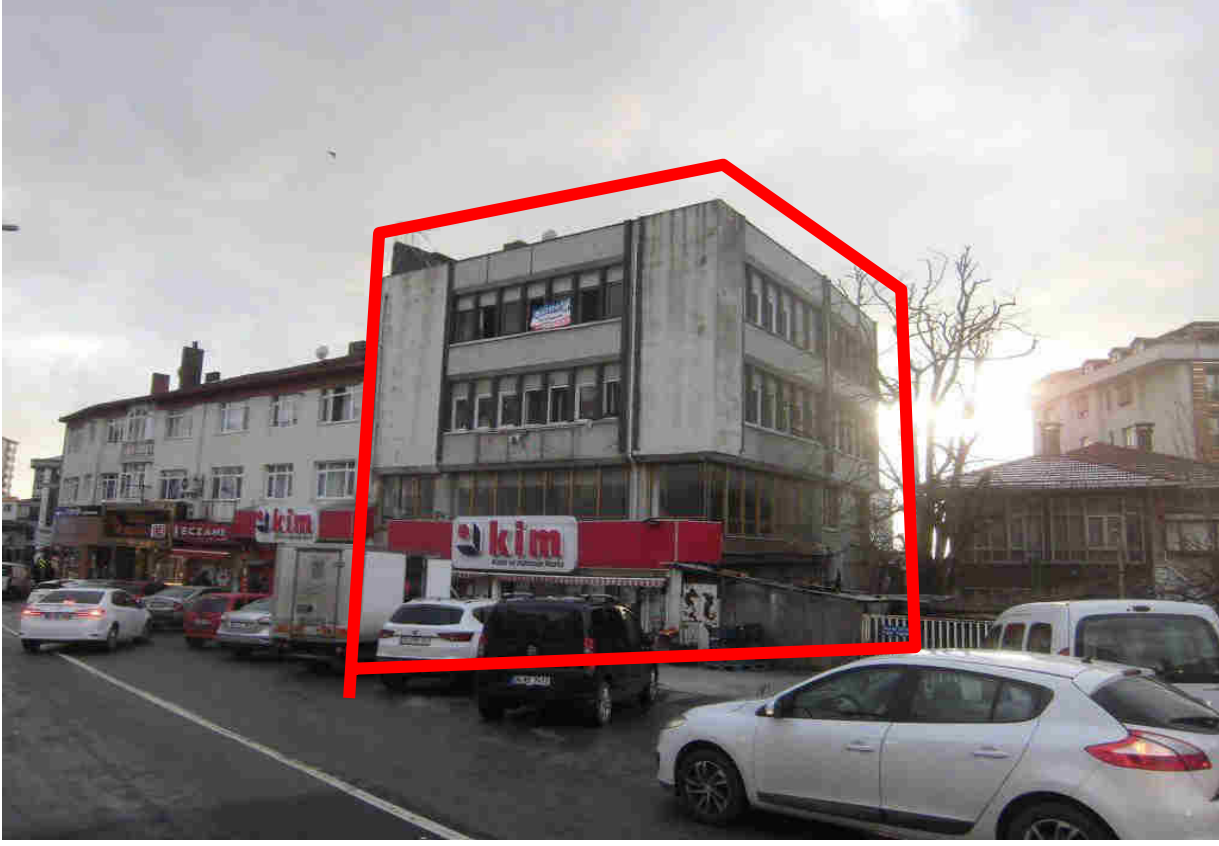














YAPI RUHSATI

1. Proje sahibinin adı: **Kartal Belediye Başkanlığı** 2. Proje tarihi: **18/2/1994** 3. Proje numarası: **1-70**

4. Proje sahibinin adresi: **İmar Müdürlüğü** 5. Proje türü: **Yeni yapı** 6. Proje no: **109** 7. Proje no: **(1) 804** 8. Proje no: **(1) 34**

9. Proje tarihi: **11/10/1993** 10. Proje tarihi: **93/5677** 11. Proje tarihi: **kalügrifer** 12. Proje tarihi: **kati**

13. Proje tarihi: **Kartal 2. Bölge Tapu Sicil Müc.** 14. Proje tarihi: **4/10/1993** 15. Proje tarihi: **3526**

16. Proje tarihi: **YAPI BİREYSEL** 17. Proje tarihi: **307178** 18. Proje tarihi: **Ali Bulut(2/3 hisse)-Mustafa Bulut(1/3)hisse.**

19. Proje tarihi: **Bogazlık Cad.No:4** 20. Proje tarihi: **KARTAL**

21. Proje tarihi: **igyeri** 22. Proje tarihi: **3** 23. Proje tarihi: **457** 24. Proje tarihi: **1** 25. Proje tarihi: **3** 26. Proje tarihi: **4** 27. Proje tarihi: **9.50.** 28. Proje tarihi: **575.700.** 29. Proje tarihi: **3** 30. Proje tarihi: **B**

31. Proje tarihi: **ortak alan** 32. Proje tarihi: **-** 33. Proje tarihi: **347** 34. Proje tarihi: **3** 35. Proje tarihi: **804** 36. Proje tarihi: **3** 37. Proje tarihi: **804** 38. Proje tarihi: **3** 39. Proje tarihi: **804**

40. Proje tarihi: **482.550.300.** 41. Proje tarihi: **1994** 42. Proje tarihi: **19.687.500.** 43. Proje tarihi: **462.862.800.**

44. Proje tarihi: **D.A.E.** 45. Proje tarihi: **Tu/la**

46. Proje tarihi: **31/12/1993-93/7353** 47. Proje tarihi: **Ali Dıytaş**

48. Proje tarihi: **19/1/1994-93/7353** 49. Proje tarihi: **İstasyon Cad.Doğan Sk.No:1/4**

50. Proje tarihi: **14/12/1992-20742** 51. Proje tarihi: **KARTAL**

52. Proje tarihi: **10/2/1994-07314** 53. Proje tarihi: **7191**

54. Proje tarihi: **470 m3** 55. Proje tarihi: **470 m3** 56. Proje tarihi: **6953**

57. Proje tarihi: **Kartal mahal dolgu sahəsi** 58. Proje tarihi: **6953**

59. Proje tarihi: **6953** 60. Proje tarihi: **6953** 61. Proje tarihi: **6953** 62. Proje tarihi: **6953**

63. Proje tarihi: **6953** 64. Proje tarihi: **6953** 65. Proje tarihi: **6953** 66. Proje tarihi: **6953**

67. Proje tarihi: **6953** 68. Proje tarihi: **6953** 69. Proje tarihi: **6953** 70. Proje tarihi: **6953**

71. Proje tarihi: **6953** 72. Proje tarihi: **6953** 73. Proje tarihi: **6953** 74. Proje tarihi: **6953**

75. Proje tarihi: **6953** 76. Proje tarihi: **6953** 77. Proje tarihi: **6953** 78. Proje tarihi: **6953**

79. Proje tarihi: **6953** 80. Proje tarihi: **6953** 81. Proje tarihi: **6953** 82. Proje tarihi: **6953**

83. Proje tarihi: **6953** 84. Proje tarihi: **6953** 85. Proje tarihi: **6953** 86. Proje tarihi: **6953**

87. Proje tarihi: **6953** 88. Proje tarihi: **6953** 89. Proje tarihi: **6953** 90. Proje tarihi: **6953**

91. Proje tarihi: **6953** 92. Proje tarihi: **6953** 93. Proje tarihi: **6953** 94. Proje tarihi: **6953**

95. Proje tarihi: **6953** 96. Proje tarihi: **6953** 97. Proje tarihi: **6953** 98. Proje tarihi: **6953**

99. Proje tarihi: **6953** 100. Proje tarihi: **6953**

T. C.
KARTAL BELEDİYESİ

İmar Şube Müdürlüğü

İmar İşleri Şefliği
Sayı :

YAPI TATİL TUTANAĞI

Cilt No. 580

Yaprak No. : 19

YAPININ :

Kazas : Kartal Proje Tarih ve No. (Varsa) 31-12-1993 - 93/2553
Mahallesi : Yukarıca Mahallesi Ruhsatname Tarih ve No. (Varsa) 26.02.1994 - 94/10
Sokağı : Yukarıca Mahallesi Sahibinin Adı ve Adresi : Ali Mustafa Kaya
Kapı No. : 109 Sogunluk Cod no 4 Kartal
Pafta No. : 109 Mes'ul Fen Adaminin Adı - Adresi : Ali Mustafa
Ada No. : 5659
Parsel No. : 34

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU

BR+7K+2NK tashihli proje ve ruhsat ruhsatı bulunan
göçmen ev tarafına 10,70x130 m² ekzadında
DE-PA (Kısmi BEYAZ) tarafında koca bir kave yapıldığı
saptanıp mühürlenerek işbu zabıt tarafımızdan düzenli
kılınmıştır.

Yukarıda yer ve tutanak tarihindeki durumu ile (ruhsat ve projesine aykırılıkları) (ruhsatsız olduğu)
tesbit edilmiş bulunan yapının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 - 32 nci maddesine dayanılarak durdurul-
muş olduğuna;

a - Kanunun 27 nci maddesine aykırı yapılan yapıya 15 gün içerisinde izin alınmaz,

b - Kanunun 32 nci maddesine aykırı yapılan yapıya 30 gün içinde ruhsat alınmaz veya ruhsat

İMAR İŞLERİ ŞEFİĞİ

SAYI :

DURDURMA EMRİNDEN SONRA YAPIMA DEVAM EDİLDİĞİNE
DAİR TUTANAK

Kartal Yukarıca Mahallesi Sogunluk sokak 109
pafta 5659 Ada 34 Parsel 7 kapı sayılı yapı ruhsatsız yada ruhsat ve eklerine
aykırı yapıldığından 26.05.2003 gün ve 580/19 cilt yaprak sayılı yapı
durdurma tutanağı düzenlenerek mühürlenmiş ve durum fişkililerce tebellüğü edilmişse
de bu kez mühür fekkedilerek inşaatın yapımına devam edilmiş ve sözü edilen durdur-
ma emrinden sonra 26.05.2003 tarihinde - Projesi - Yerinde -

3K	268	268
7K	268	268 + 2176
10K	156	268
2NK	134	268
4K	134	134 + 2176
5K	134	134 + 2176
6K	134	134 + 2176
7K	134	134 + 2176
8K	134	134 + 2176
9K	134	134 + 2176
10K	134	134 + 2176
11K	134	134 + 2176
12K	134	134 + 2176
13K	134	134 + 2176
14K	134	134 + 2176
15K	134	134 + 2176
16K	134	134 + 2176
17K	134	134 + 2176
18K	134	134 + 2176
19K	134	134 + 2176
20K	134	134 + 2176
21K	134	134 + 2176
22K	134	134 + 2176
23K	134	134 + 2176
24K	134	134 + 2176
25K	134	134 + 2176
26K	134	134 + 2176
27K	134	134 + 2176
28K	134	134 + 2176
29K	134	134 + 2176
30K	134	134 + 2176
31K	134	134 + 2176
32K	134	134 + 2176
33K	134	134 + 2176
34K	134	134 + 2176
35K	134	134 + 2176
36K	134	134 + 2176
37K	134	134 + 2176
38K	134	134 + 2176
39K	134	134 + 2176
40K	134	134 + 2176
41K	134	134 + 2176
42K	134	134 + 2176
43K	134	134 + 2176
44K	134	134 + 2176
45K	134	134 + 2176
46K	134	134 + 2176
47K	134	134 + 2176
48K	134	134 + 2176
49K	134	134 + 2176
50K	134	134 + 2176
51K	134	134 + 2176
52K	134	134 + 2176
53K	134	134 + 2176
54K	134	134 + 2176
55K	134	134 + 2176
56K	134	134 + 2176
57K	134	134 + 2176
58K	134	134 + 2176
59K	134	134 + 2176
60K	134	134 + 2176
61K	134	134 + 2176
62K	134	134 + 2176
63K	134	134 + 2176
64K	134	134 + 2176
65K	134	134 + 2176
66K	134	134 + 2176
67K	134	134 + 2176
68K	134	134 + 2176
69K	134	134 + 2176
70K	134	134 + 2176
71K	134	134 + 2176
72K	134	134 + 2176
73K	134	134 + 2176
74K	134	134 + 2176
75K	134	134 + 2176
76K	134	134 + 2176
77K	134	134 + 2176
78K	134	134 + 2176
79K	134	134 + 2176
80K	134	134 + 2176
81K	134	134 + 2176
82K	134	134 + 2176
83K	134	134 + 2176
84K	134	134 + 2176
85K	134	134 + 2176
86K	134	134 + 2176
87K	134	134 + 2176
88K	134	134 + 2176
89K	134	134 + 2176
90K	134	134 + 2176
91K	134	134 + 2176
92K	134	134 + 2176
93K	134	134 + 2176
94K	134	134 + 2176
95K	134	134 + 2176
96K	134	134 + 2176
97K	134	134 + 2176
98K	134	134 + 2176
99K	134	134 + 2176
100K	134	134 + 2176

kısımların varlığına ilişkin olarak yapılan inceleme sonucunda 26.05.2003 tarihinde 580/19 cilt yaprak sayılı yapı

T.C.
İSTANBUL İLİ
KARTAL İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCLOSURE RECORDED

Karar No : 2003/678
Karar Tarihi : 08-07-2003

KARAHIN ÖZÜ

Kartal Yakacak Çarraf Mh.109 pafta 3659 ada 34 parselde Ali BULUT ve Husem,taarafından yapılan yapıya 3154 sayılı Yasanın 32/42.Mad. uygulanması,

Kartal Yakacık Çarşı No:109 pafta 5659 ada 34 parselde Ali HULUT ve Hiss.tarafından yapılan yapıya 3194 sayılı Yasanın 32.42.Mad.katbikine dair İmar Müddürlüğü'nün Başkanlıkça Sıracımeşe havsali 2003/2620. sayılı teklifi incelendi.

Yapılan incelemler sonucunda Kartal Yakacak Caddesi Mh.199. pafta 5539 ada 34 parselde Ali BULUT ve Hiss. tarafından ruhsat ve projelene ayrıklı olarak yapılan Bemin a. 1.2.normal katlardaki binalarlar ile ruhsatsız olarak yapılan Asma katın yıkılarak projelene uygun hale getirilmesine ilgilili Ali BULUT ve Hiss.'na 10.000.000.000.-TL (onmilyar) Fenni Mesulü Ali DISTAS'a ise 2.000.000.000.-TL (ikimilyar) para cezası verilmesine 3194 sayılı Yasanın 32. 32. ve 28.maddesi gereğince oybirliği ile karar verildi.

İBRAHİM ÖZTEMEL
ENCÜMEN BAŞKANI

Shoelace: 0.221,
1.73

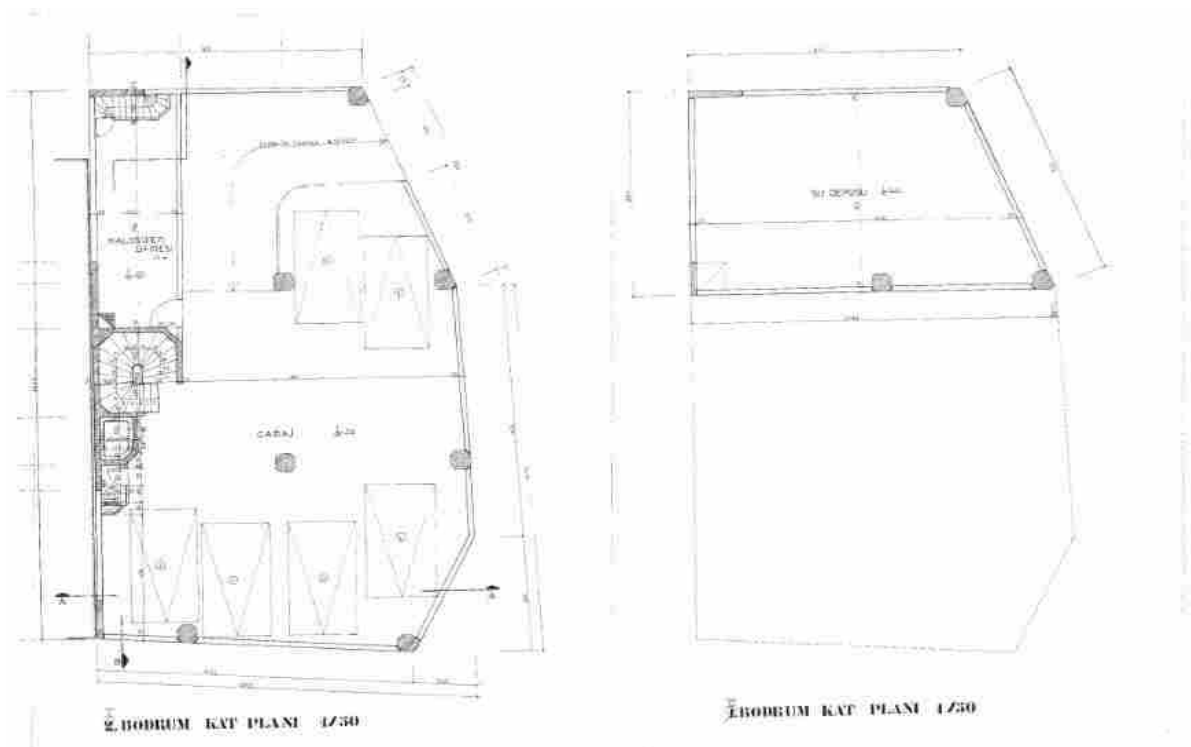
KUDRUST DEMIRHAN
OYE

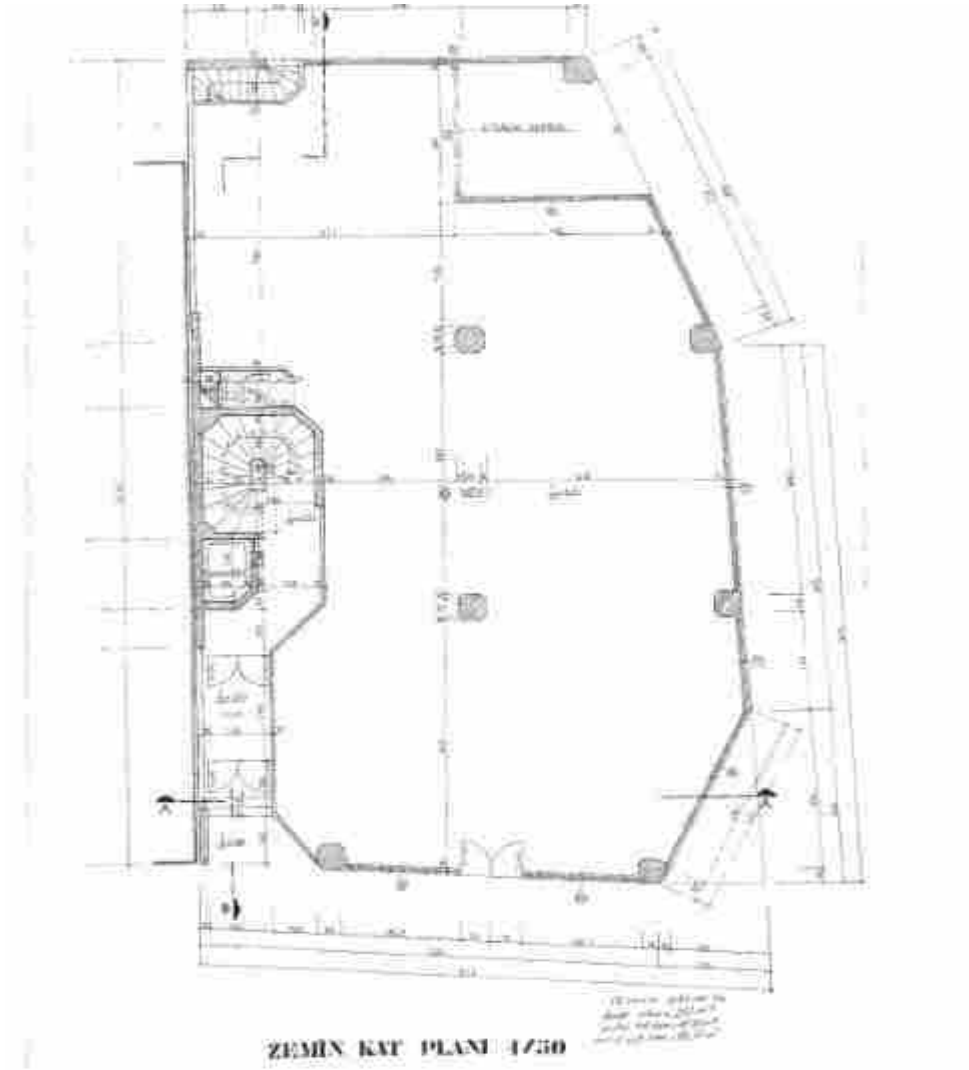
SEFER: BALÇIK
ÜYE:

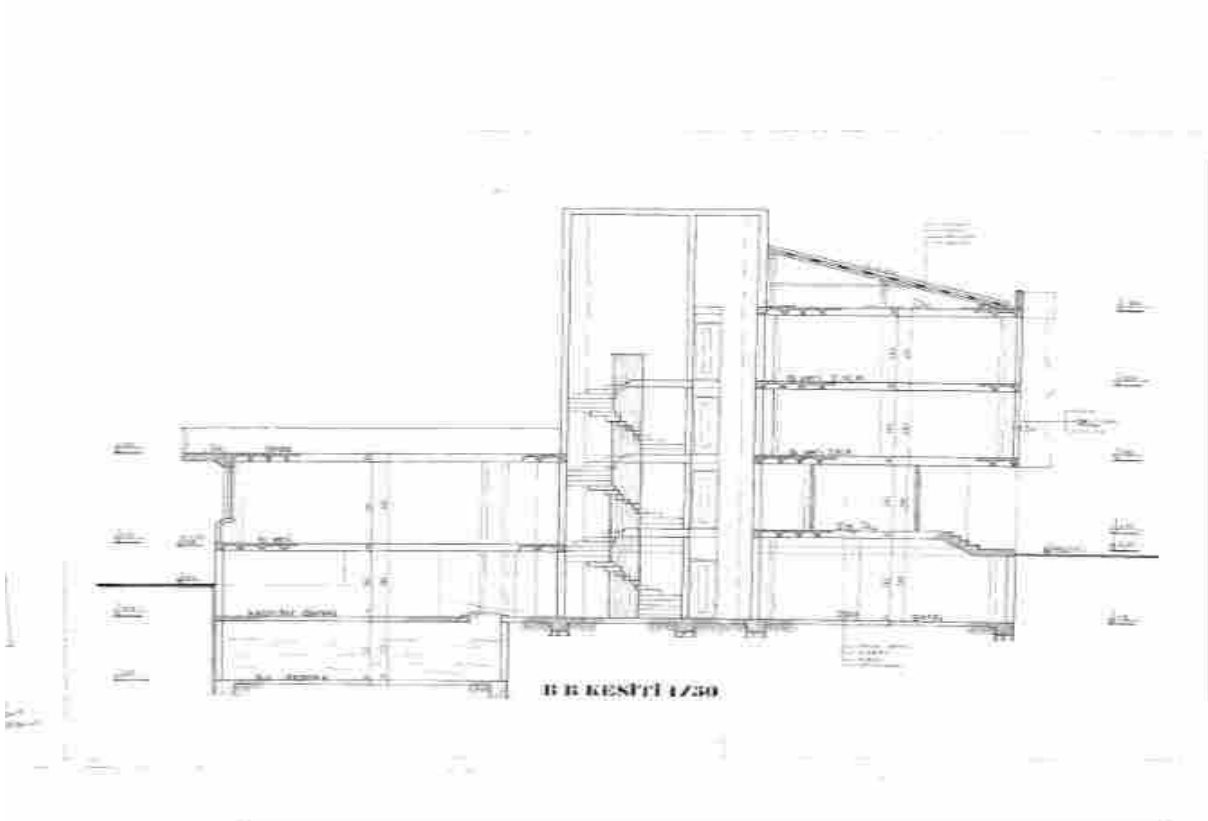
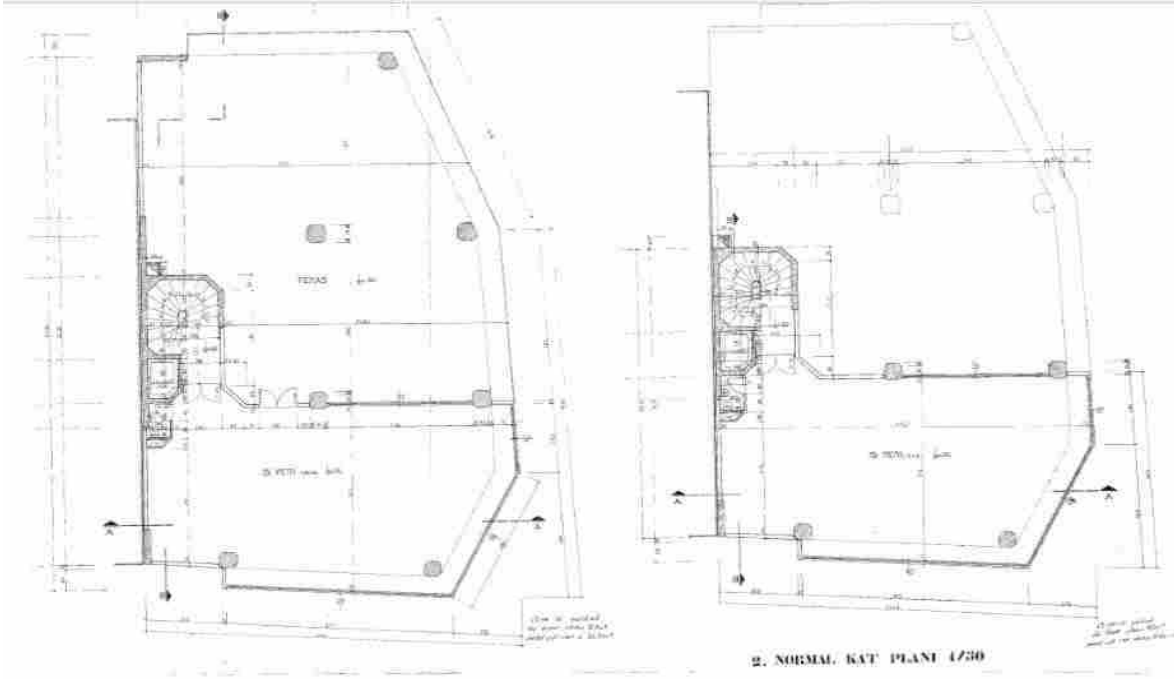
ISMAIL KARŞIL
ÜYE

MELİK DOLANBAY
YAZI İŞLERİ VE KAR. MÜD.

[illegible]









TÜRKİYE CUMHURİYETİ

TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl:	İSTANBUL	
İlçe:	KARTAL	
Mahalle/Köy:	YAKACIK	
Mevki:	SAMANDIRA	
Ada:	CADDE	Parsel: 34
Yüz Ölçümü:	268,57 m2	Cilt/Sayfa No: 21 - 1971
Niteliği:	ARSA	

MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissaye düşen m ² :
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	11/ 64	46,16

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz No: 19380744	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 192.355,11
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 17/01/2020 - 1760	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi : 17/01/2020 Büyük Mühür Yetkili Mühür Yetkili Mühür

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	12300/34
Taşınmaz Kimlik No:	19380744	AT Yüzölçüm(m2):	268.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKACIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SAMANDIRA CADDE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/1971	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
273120268	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	53/64	222.41	268.57	Satış 03-07-2014 13834	-
515618243	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11/64	46.16	268.57	Satış 17-01-2020 1760	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kartal - 10-08-2020 10:46 - 20174	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kartal - 10-08-2020 10:46 - 20174	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **31Mmh2yoBIG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017 YASAL	2018 YASAL	2019 YASAL	2020 YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL

3
BL
3

0.20 -0.40
1.50

BL 3 3

$$\begin{array}{r} 0.20 \quad -0.40 \\ \hline 1.50 \end{array}$$

$$\frac{0.20 - 0.40}{1.50}$$
 Yemek=15 Kat

12300/25

SAĞLIK
TEŞİSİ (ERİ
ALANI

40

0.20 - €
1.50

M

$$\begin{pmatrix} 0.20 & -0.40 \\ \hline 1.75 \end{pmatrix}$$

$\begin{matrix} & 5 \\ A & \\ & 3 \end{matrix}$
 $\text{Yencok} = 15$

$$\begin{array}{r} 0.20 - 0.40 \\ \hline 1.75 \end{array}$$

TEMEL EĞİTİM
TESİSLERİ ALANI

0.20 -0.40
1.75

BL 3

3
BL 3

BL 3

$$\begin{array}{r} 0.20 \quad -0.40 \\ \hline 1.75 \end{array}$$
$$\begin{pmatrix} 0.20 & -0.40 \\ \hline 1.75 \end{pmatrix}$$
$$\begin{array}{r} 0.20 \quad -0.40 \\ \hline 1.75 \end{array}$$

BL

BL - 3

~~Yençok=15 Kat~~



T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :E-37169365-310.05-24911
Konu :İmar Durum Belgeleri

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hadımköy Mah, Metin Oktay Cad. No: 3 / 1 Arnavutköy / İSTANBUL

İlgi : 24.02.2021 tarih ve 24421 kayıtlı dilekçeniz.

Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 109-3 pafta, 12300 (Eski:5659) ada, 34 parsel 1/1000 ölçekli 04.05.2006 t'tli Kartal E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı, 01.02.2013 t'tli E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Plan Değişikliği ve 26.10.2020 t.t'li Yençok Belirlenmemiş Alanlarda Yapılan Plan Değişikliği kapsamında tamamı Sağlık Tesisleri Alanında kalmaktadır.Plan Örneği yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgi edinilmesi rica ederim.

Bayram Ali BAŞTAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

EK :
Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BE8VAP8TF Pin Kodu :44781

Evrak Doğrulamak İçin :

https://ebys.kartal.bel.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BEL5APA54

Kartal Belediyesi Ana Hizmet Binası
Yukarı Mahalle Belediye Cad. No: 6 Kartal/ İstanbul
Tel: 444 4 578 (444 4 KRT)
<http://www.kartal.bel.tr>
Kurum Kep Adresi: kartalbelediyesi@hs01.kep.tr

Ayrıntılı bilgi için iritibat: Çağla Termeli

Evrak Pin Kodu: 44781
Sayfa 1 / 1





Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 06.12.2013

No : 402487

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ahmet Özgün HERGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2150

Sayın Ahmet Özgün HERGÜL

(T.C. Kimlik No: 21301331914 - Lisans No: 402487)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan