

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

12 Adet Arsa Değerleme Raporu

05.01.2024

Çavuşoğlu Mahallesi 2370 Ada 350,612,623,624,625,626,627,628,638,672,727,763 Parsel
Kartal/İSTANBUL



Takdim _____ :

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sokak Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A blok No:222
Üsküdar / İSTANBUL

Hazırlayan _____ :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

05.01.2024

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 2370 Ada 350,612,623,624,625,626,627,628,638,672,727,763 Parsel numaralı taşınmazların değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 2370 Ada 350,612,623,624,625,626,627,628,638,672,727,763 Parsel numaralı taşınmazlar için şirketimiz tarafından 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	05.01.2024 / 0199
Rapor Türü	31.12.2023 Tarihli Pazar Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	12.12.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	Arsa
Gayrimenkulün Adresi	Çavuşoğlu Mahallesi 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727, 763 Parsel Kartal/ İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	-
Mevcut Kullanımı	Boş Arsa
Mevcut Kullanıcı	-
İmar Durumu	-
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	69.671,12 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	-
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Proje Geliştirme Yöntemi
Yasal Durum Değeri	1.378.112.000 TL + KDV
Mevcut Durum Pazar Değeri (31.12.2023 Tarihi İtibariyle)	1.378.112.000 TL + KDV
Raporu Hazırlayan	Aslı PİŞKİN Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği, dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Pazar Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	16
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	21
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	21
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	21
3.5.2. Fiziksel Özellikler	23
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	24
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	24
4. PIYASA ARAŞTIRMASI	25
4.1. Satılık Konut Emsal Araştırması	25
4.2. Satılık Dükkan Emsalleri	26
4.3. Satılık Arsa Emsalleri	28
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	29
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	29
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	29
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	29
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	29
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	29
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	29
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	29
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	30
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	30
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	30
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	30
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	32
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	33
5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	33
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında ilgi:	33
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin açıklama	33
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	33
5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	34
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	36
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	52

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 05.01.2024 tarihli, 0199 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Aslı Pişkin ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 12.12.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 02.01.2024 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 05.01.2024 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 31.12.2023 tarihli değerler aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 31.12.2023 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Adres : Acıbadem Çeçen Sokak Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A blok No:222
Üsküdar / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0 (216) 304 12 98
Fax : 0 (216) 504 18 89
Web : <https://turker-gg.com/>

1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENG DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ
Firmamız tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
RAPOR NO
RAPOR TARİHİ
GAYRİMENKUL DEĞERİ

1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 2370 Ada 350,612,623,624,625,626,627,628,638,672,727,763 Parsel numaralı taşınmazların değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesiindeki, konumlu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibarı ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.690	Beykoz	247.875	Gaziosmanpaşa	495.998	Silivri	217.163
Arnavutköy	326.452	Beylikdüzü	412.835	Güngören	282.692	Sultanbeyli	358.201
Ataşehir	423.127	Beyoğlu	225.920	Kadıköy	483.064	Sultangazi	542.531
Avcılar	452.132	Büyükkçekmece	277.181	Kağıthane	455.943	Şile	43.464
Bağcılar	740.069	Çatalca	77.468	Kartal	483.418	Şişli	276.528
Bahçelievler	594.350	Çekmeköy	296.066	Küçükçekmece	808.957	Tuzla	288.878
Bakırköy	226.685	Esenler	445.421	Maltepe	528.544	Ümraniye	732.379
Başakşehir	514.900	Esenyurt	983.571	Pendik	750.435	Üsküdar	524.452
Bayrampaşa	275.314	Eyüpsultan	422.913	Sancaktepe	489.848	Zeytinburnu	292.616
Beşiktaş	175.190	Fatih	368.227	Sarıyer	350.454		

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye,

meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinopolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii,

Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	TÜRKİYE				İSTANBUL			
	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI
	2021	2022	2023		2021	2022	2023	
OCAK	509.787	1.281.666	2.005.967	56,51	334.825	791.578	1.189.827	50,31
ŞUBAT	537.976	1.541.393	1.870.414	21,35	350.913	956.482	1.084.033	13,34
MART	905.323	2.079.565	2.335.728	12,32	545.608	1.156.400	1.206.770	4,36
NİSAN	790.687	2.574.423	3.321.824	29,03	419.686	977.888	1.289.903	31,91
MAYIS	936.282	3.873.212	4.500.242	16,19	384.630	1.402.366	1.505.948	7,39
HAZİRAN	2.047.596	5.014.821	5.584.021	11,35	684.621	1.470.586	1.627.057	10,64
TEMMUZ	4.360.952	6.664.970	7.148.044	7,25	1.130.999	1.759.506	1.873.097	6,46
AĞUSTOS	3.982.168	6.304.770	6.660.700	5,65	1.002.722	1.665.983	1.747.611	4,90
EYLÜL	3.513.453	5.475.453	5.786.027	5,67	975.916	1.607.045	1.631.963	1,55
EKİM	3.471.540	4.803.198			1.152.771	1.584.692		
KASIM	1.763.982	2.551.483			997.620	1.341.948		
ARALIK	1.892.520	2.399.441			1.044.693	1.304.252		
TOPLAM	24.712.266	44.564.395	39.212.967		9.025.004	16.018.726	13.156.209	
9 AYLIK TOPLAM	17.584.224	34.810.273	39.212.967	12,65	5.829.920	11.787.834	13.156.209	11,61

KAYNAK: İSTANBUL İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ TURİZM İSTATİSTİKLERİ RAPORU (EYLÜL 2023)

3.1.2. Kartal İlçesi Genel Veriler



Kartal, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. İstanbul ilinin Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkon diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır. Kartal 20 mahalleden oluşmakta olup, 2186

adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km²'dir. Kartal nüfusu 2022 yılına göre 483.418. Bu nüfus, 238.032 erkek ve 245.386 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50.8 erkek, %49.2 kadındır.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI			
İL	: İSTANBUL	ADA	: 2370
İLÇE	: KARTAL	PARSEL	: TABLO-3
MAHALLE / KÖY ADI	: ÇAVUŞOĞLU	YÜZÖLÇÜM	: TABLO-3
MEVKİİ	: MEŞELİ AYAZMA	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	: TABLO-3

ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜM (m ²)
2370	350	Arsa	322,68
	612	Tarla	2.180,00
	623	Arsa	428,00
	624	Arsa	441,00
	625	Arsa	441,00
	626	Arsa	446,00
	627	Arsa	449,00
	628	Arsa	449,00
	638	Arsa	20.981,64
	672	Arsa	39.263,61
	727	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00
	763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

02.01.2024 tarihinde temin edilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgeleri eklere eklenmiştir.

ADA/PARSEL NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
2307/350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672,	Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)	20.10.2023	40856
2307/638	Şerh	KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16	12.08.2021	13167
2307/638	Şerh	İST. ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396	18.03.1966	1396
2307/638	Şerh	MECURREDUR. 10.08 1930(Şablon: Diğer)		
2307/672	Şerh	İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458	27.09.1971	10458
2307/727	Beyan	398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYNİNDE MÜŞTEREKTİR(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		
2307/638	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)	11.10.2022	41908
2307/638, 763	Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)	14.03.2013	5049
2307/763	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)	14.10.2022	42346
2307/763	Beyan	398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	19.09.1961	3155

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış olup, son 3 yıl içerisinde satış bilgilerine ulaşılamamıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planları; 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planında belirlenen ve S1, S2, S3.... , S12 olarak adlandırılan Alt Bölge sınırları içerisinde hazırlanan planlardır. Planlama alanında 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamamakta olup 18. Madde uygulama sınırları Kartal Belediyesi tarafından belirlenmektedir. Planlama alanı içinde uygulama etaplar halinde yapılmaktadır.

Emsal değeri 1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2.00'dır. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı alt bölge uygulamalarında kalan parsellerde Konut ve Ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı ve konut ve ticaret ve fonksiyon oranını haklarını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1.80 olarak hesaplanacaktır.

TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılmaktadır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır.

24.03.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planına göre;

- **350 parsel; TİCTK-1 olarak nitelendirilen "Ticaret, Turizm, Konut" alanında,**

- 612 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanında,

- 623 parsel; kısmen Park, kısmen Yol alanında,

- 624 parsel; kısmen Park, kısmen Yol, kısmen ilkokul alanında,

- 625 parsel; kısmen ilkokul, kısmen Park alanında,

- 626 parsel; ilkokul alanında,

- 627 parsel; kısmen Yol, kısmen Park, kısmen ilkokul alanında,

- 628 parsel; Park alanında,

- **638 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanındadır.**

24.03.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planına göre;

- **727 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen park, kısmen yol alanında,**

- **763 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Yol alanında kalmaktadır.**

24.03.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S9-S10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planına göre;

672 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol, kısmen ilkokul alanında kalmaktadır.

Değerleme konusu 2370 ada 350 parsel sayılı taşınmazın, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca, parselde üzerinde 2 adet Londra Çınarı bulunması nedeni ile 24.04.2011 tarih ve 3317 sayılı Koruma Kurul Kararı doğrultusunda Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

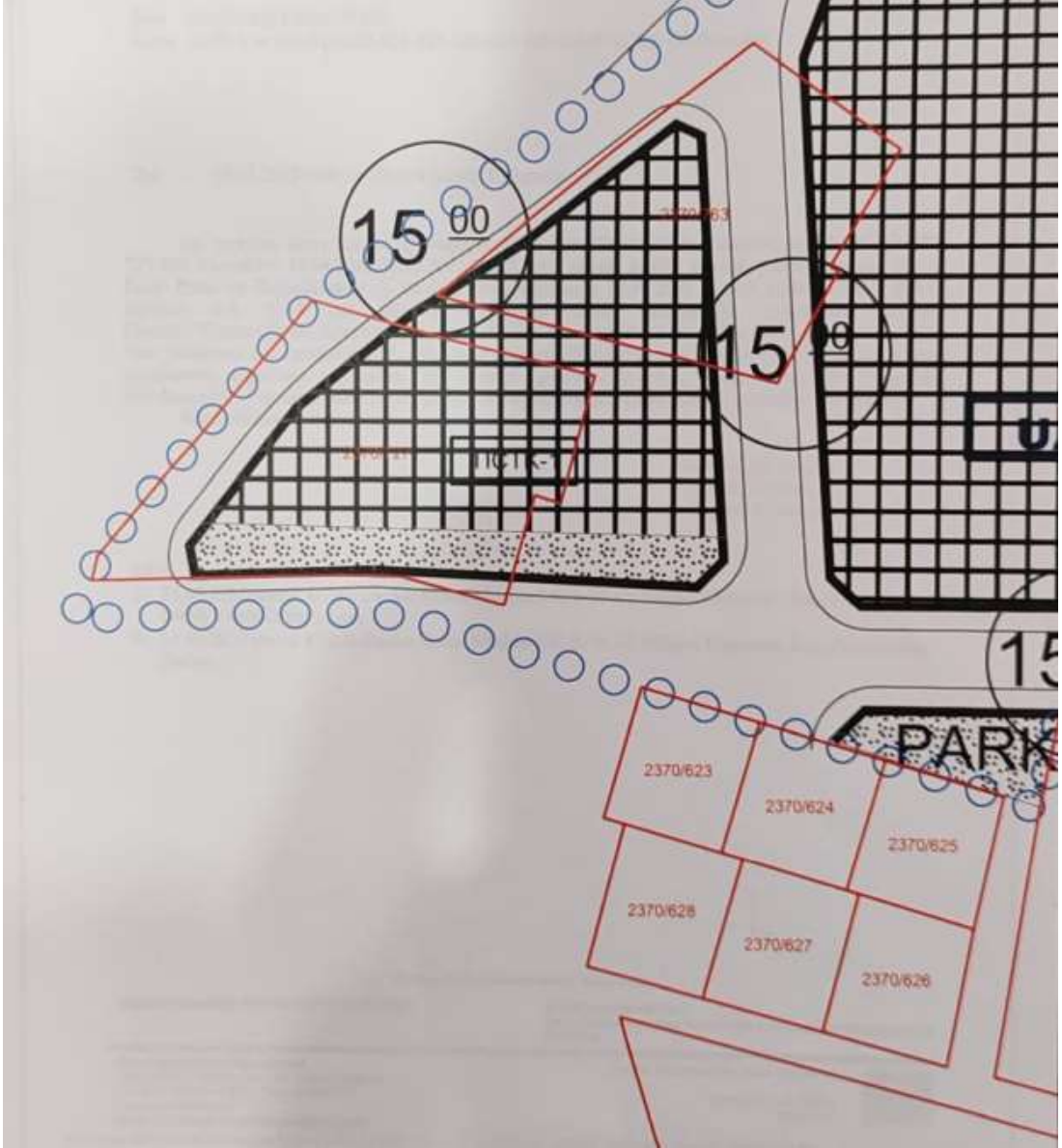
Parsellerde yapılacak DOP kesintilerinin maksimum %45 olacağı ve bu kesintilerin, parsellerin tapu alanlarından değil, kök parsel alanları üzerinden yapılacağı bilgisi edinilmiştir. Kartal belediyeden temin edilen bilgiye göre, taşınmazların konumlu olduğu S9-S10 alt bölgelere ait "Mülkiyet Raporu" Tapu Kadastro Müdürlüğünden bekledikleri bilgisi alınmıştır. Dolayısı ile parsellerin kök parsel alanlarına ait bilgilerin ilgili belediyede olmadığı öğrenilmiştir. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ile yapılan görüşmede söz konusu "Mülkiyet Raporu"nun yakın zamanda hazırlanacağı bilgisi alınmıştır.

Tapu Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede 350,612 ve 727 parsellerin kök parsel olduğu Tapu Kütükleri incelenerek tespit edilmiştir. Tespit edilen kök parsellerin %45 kesinti sonrasında oluşacak net parsel alanları hesaplanmıştır. Diğer parsellerde kök parsel alanları tespit edilememiş olması sebebiyle net alan hesaplanamamıştır.

DENGE

DEĞERLEME

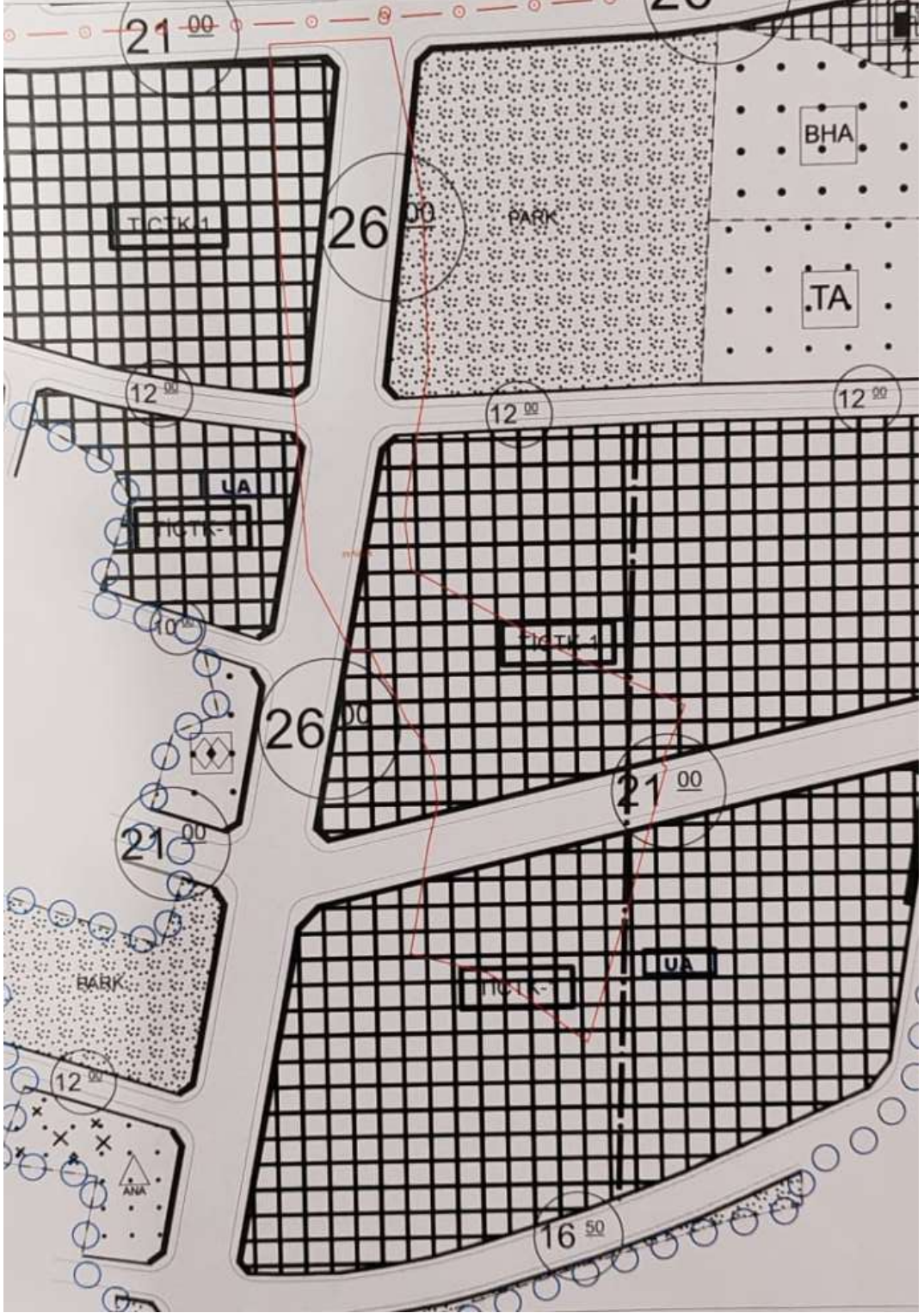
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Alanı, m ²	Kök Parsel Alanı, m ²	Net Parsel Alanı, m ²
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2370	350	Arsa	322,68	323,00	178
				612	Tarla	2.180,00	2.180,00	1.199
				623	Arsa	428,00		
				624	Arsa	441,00		
				625	Arsa	441,00		
				626	Arsa	446,00		
				627	Arsa	449,00		
				628	Arsa	449,00		
				638	Arsa	20.981,64		
				672	Arsa	39.263,61		
				727	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00	2.290,00	1.260
				763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19		
				TOPLAM		69.671,12		



DENGE

DEĞERLEME





Görse1 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından / imar planından tespit edilmiştir. Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasına karşın belediyeden yapılan sorgulamada arsa üzerinde herhangi bir proje yapılmadığı tespit edilmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı bulunmamaktadır.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Sözleşme yapılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları, Caddebostan Pendik Sahilyolu, D-100 ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan D-100 karayolu üzerinden Kartal istikametine doğru ilerlerken Kartal Köprüsü üzerinden sahil şeridine doğru dönlür. Ardından Sanayi Caddesi üzerinden kuzey istikametine ilerlerken sol kolda yer alan Namık Kemal Caddesine dönlür. 2370 ada 350 ve 672 parsel Namık Kemal caddesi üzerinde sağ kolda 638 parsel ise sol kolda yer almakta olup değerlendirme konusu diğer parsellere komşu ve yakın konumlu olmaktadır.



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Yapılaşmanın orta/yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge iş-ticaret merkezi olarak gelişmiş olup, genellikle orta düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar bölgenin ana arterlerinden olan Caddebostan Pendik Sahil yoluna paralel konumlu olup, yakın çevresinde İst Marina Avm, Yunus Marmaray Durağı, İski Kartal Şube Müdürlüğü, Kartal Yunus Stadı yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Sabiha Gökçen Havalimanı	9,70
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	21,80
Avrasya Tüneli	20,50
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	25,20

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde bulunan 2370 ada; 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel numaralı taşınmazlardır. İlgili taşınmazlar içerisinde olan 2370 ada 350, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 numaralı parseller "Arsa" vasıflı olup ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 2370 ada 612 parsel numaralı taşınmaz "Tarla" vasıflıdır. 2370 ada 727 parsel numaralı taşınmaz "Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" vasfına sahip olup üzerinde yapı yer almaktadır. 2370 ada 763 parsel numaralı taşınmaz "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" vasfına sahip olup üzerinde yapı yer almaktadır.

Değerleme konusu;

2370 ada 350 parsel geometrik olarak üçgen formda, topografik olarak az eğimli yapıdadır. Güneyinden geçen kadastral yola yaklaşık 35 metredir. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel çevresi kısmen açık bırakılıp, kısmen tuğla duvar ile çevrelenmiştir. Parsel Namık Kemal Caddesi'ne cephe konumdadır.

2370 ada 672 parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak az eğimli yapıdadır. Güneyinden geçen kadastral yola yaklaşık 170 metredir. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel çevresi tuğla duvar ile çevrelenmiştir. Parsel Namık Kemal Caddesi'ne cephe konumdadır.

2370 ada 612 parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak az eğimli yapıdadır. Mevcutta yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel çevresi kısmen açık bırakılıp, kısmen tuğla duvar ile çevrelenmiştir.

2370 ada 623 parsel geometrik olarak dörtgen formdadır. Mevcutta yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel çevresi kısmen açık bırakılıp, kısmen tuğla duvar ile çevrelenmiştir.

2370 ada 624,625,626,627 parsel geometrik olarak dörtgen formdadır. Mevcutta yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel çevresi açık bırakılmıştır.

2370 ada 628 parsel geometrik olarak dörtgen formdadır. Mevcutta yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel çevresi kısmen açık bırakılıp, kısmen tuğla duvar ile çevrelenmiştir.

2370 ada 638 parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak az eğimli yapıdadır. Kuzeyinden geçen kadastral yol yaklaşık 45 metredir. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel tel örgü ile çevrelenmiştir.

2370 ada 727 parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak eğimsiz yapıdadır. Batısından geçen yol 55 metre ve güneyinden geçen kadastral yola yaklaşık 65 metredir. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel trapez sac ile çevrelenmiştir. Parselin Seddülbahir Caddesi'ne ve Sinem Çıkmazı sokağa cephesi mevcuttur.

2370 ada 763 parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak eğimsiz yapıdadır. Batısından geçen kadastral yola yaklaşık 64 metredir. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel kısmen trapez sac, kısmen tuğla duvar ile çevrelenmiştir. Parselin Seddülbahir Caddesi'ne cephesi mevcuttur.

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

Mevcutta boş durumdadır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Aklife Gayrimenkul 0 (532) 357 25 92

Değerleme konusu taşınmaza yakın 2400 ada 257 parselde yeni inşa edilmiş 7 katlı binanın 1. katında 85 m² beyan edilen 80 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 4.150.000 TL bedelle satılıktır. İlgili ile yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu bilgisi tarafımıza verilmiştir. Aylık kirasının 15.000-18.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 2: Yaşar Bilmiş Emlak 0 (541) 681 64 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın 1940 ada 431 parselde yeni inşa edilmiş 5 katlı binanın 3. katında 80 m² beyan edilen 65 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 3.300.000 TL bedelle satılıktır. İlgili ile yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu bilgisi tarafımıza verilmiştir. Aylık kirasının 13.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 3: Yaşar Bilmiş Emlak 0 (541) 681 64 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın 5771 ada 411 parselde yeni inşa edilmiş 6 katında binanın 1. katında 90 m² beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 3.250.000 TL bedelle satılıktır. İlgili ile yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu bilgisi tarafımıza verilmiştir. Aylık kirasının 13.000-15.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 4: Anka Gayrimenkul 0 (544) 126 24 49

Değerleme konusu taşınmaza yakın 2400 ada 261 parselde yeni inşa edilmiş 8 katında binanın 5. katında 115 m² beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen 3+1 dairenin 5 ay önce 4.600.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Aylık kirasının 20.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir. Konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 5: İnox Gayrimenkul 0 (532) 277 46 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın 2400 ada 8 parselde yeni inşa edilmiş 11 katlı binanın 3. katında 120 m² beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 5.300.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede yakın zamanda 5.000.000 TL teklif aldığı öğrenilmiştir. Aylık kirasının 20.000-22.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir.

Emsal 6: Remax Cadde 2 0 (505) 547 82 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın 5749 ada 1 parselde yeni binada 3. katında 90 m² beyan edilen 75 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 4.650.000 TL bedelle satılıktır. İlgili ile yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu bilgisi tarafımıza verilmiştir. Aylık kirasının 15.000-20.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir.

Emsal 7: Sevinç Emlak 0 (531) 578 50 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın 5763 ada 394 parselde yeni binada zemin katında 90 m² beyan edilen 75 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 4.350.000 TL bedelle satılıktır. İlgili ile yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu bilgisi tarafımıza verilmiştir. Aylık kirasının 15.000-20.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir.

EMSAL NO	NİTELİK	KAT	ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
1	KONUT	1	80 m ²	4.150.000 TL	10%	3.735.000,00 TL	46.687,50 TL	-5%	49.021,88 TL	16.000 TL	200,00 TL	210,00 TL	0,051
2	KONUT	3	65 m ²	3.300.000 TL	10%	2.970.000,00 TL	45.692,31 TL	-5%	47.976,92 TL	13.000 TL	200,00 TL	210,00 TL	0,053
3	KONUT	1	70 m ²	3.250.000 TL	0%	3.250.000,00 TL	46.428,57 TL	-5%	48.750,00 TL	14.000 TL	200,00 TL	210,00 TL	0,052
4	KONUT	5	100 m ²	4.600.000 TL	0%	4.600.000,00 TL	46.000,00 TL	-5%	48.300,00 TL	20.000 TL	200,00 TL	210,00 TL	0,052
5	KONUT	3	100 m ²	5.300.000 TL	6%	5.000.000,00 TL	50.000,00 TL	0%	50.000,00 TL	21.000 TL	210,00 TL	210,00 TL	0,050
6	KONUT	3	75 m ²	4.650.000 TL	15%	3.952.500,00 TL	52.700,00 TL	0%	52.700,00 TL	17.500 TL	233,33 TL	233,33 TL	0,053
7	KONUT	Zemin	75 m ²	4.350.000 TL	10%	3.915.000,00 TL	52.200,00 TL	0%	52.200,00 TL	17.500 TL	233,33 TL	233,33 TL	0,054
ORTALAMA									49.850 TL			217 TL	0,052

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık Dükkan Emsalleri



Görsel 5: Emsal Haritası

Emsal 1: Remax Anı 0 (505) 807 11 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın 2400 ada 182 parselde yeni inşa edilmiş 6 katlı binanın Zemin katında 90 m² beyan edilen 85 m² olduğu düşünülen dükkan 4.900.000 TL bedelle satılıktır. İlgili ile yapılan görüşmede pazarlık payı bulunduğu bilgisi tarafımıza verilmiştir. Aylık kirasının 20.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir.

Emsal 2: Referans Gayrimenkul 0 (542) 287 59 59

Değerleme konusu taşınmaza yakın 2400 ada 244 parselde yeni inşa edilmiş 7 katlı binanın Zemin+asma katında zemin katı 80 m², asma katı 23 m², ön kullanım alanının 30 m² olduğu beyan edilen 103,05 m² zemine indirgenmiş alanı olduğu düşünülen dükkan 13.000.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede 8.000.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. Aylık kirasının 35.000-40.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir. Konum olarak avantajlıdır. (Asma kat %35, ön kullanım %50 oranında zemine indirgenmiştir.)

Emsal 3: Point Gayrimenkul 0 (534) 672 83 79

Değerleme konusu taşınmaza yakın 726 ada 49 parselde yeni inşa edilmiş 3 katlı binanın Zemin katında 160 m² beyan edilen 130 m² olduğu düşünülen dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır. İlgili ile yapılan görüşmede pazarlık payının az olduğu bilgisi tarafımıza verilmiştir. Aylık kirasının 40.000-45.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir. Konum olarak avantajlıdır.

Emsal 4: Remax Tan 0 (507) 083 33 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın 10052 ada 29 parselde yeni inşa edilmiş 6 katlı binanın Bodrum + Zemin katında zemin katı 60 m², bodrum katı 35 m², ön kullanım alanının 35 m² olduğu beyan edilen 84,5 m² zemine indirgenmiş alanı olduğu düşünülen dükkan 5.600.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payının az olduğu öğrenilmiştir. Aylık kirasının 25.000 TL/ay civarı olacağı öğrenilmiştir. Konum olarak avantajlıdır. (Bodrum kat %20, ön kullanım %50 oranında zemine indirgenmiştir.)

EMSAL										DÜZELTİLMİŞ BİRİM		KİRA BİRİM	DÜZELTİLMİŞ KİRA	KAPİTALİZASYON
NO	NİTELİK	KAT	ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMINİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	FİYAT	KİRA	FİYAT	BİRİM FİYAT	ORANI	
1	DÜKKAN	Zemin	85 m²	4.900.000 TL	5%	4.655.000,00 TL	54.764,71 TL	0%	54.765 TL	20.000 TL	235,29 TL	235,29 TL	0,052	
2	DÜKKAN	Zemin+Asma	103,05 m²	13.000.000 TL	38%	8.000.000,00 TL	77.632,22 TL	25%	58.224 TL	37.500 TL	363,90 TL	272,93 TL	0,056	
3	DÜKKAN	Zemin	130 m²	8.500.000 TL	1%	8.415.000,00 TL	64.730,77 TL	20%	51.785 TL	42.500 TL	326,92 TL	261,54 TL	0,061	
4	DÜKKAN	Bodrum+Zemin	84,5 m²	5.600.000 TL	2%	5.488.000,00 TL	64.946,75 TL	15%	55.205 TL	25.000 TL	295,86 TL	251,48 TL	0,055	
ORTALAMA									54.995 TL			255 TL	0,056	

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Bölgedeki ticari faaliyetin yoğun olması

Olumsuz Özellikler

- Taşınmazların amorf (biçimsiz) bir şekle sahip olması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Değerlemeye konu taşınmazların çevre koşulları göz önüne alındığında Konut + Ticaret kullanımına uygundur.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”(Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması arsa, yeni inşa edilmiş konut ve dükkan için 3 farklı olarak yapılmıştır. Konut ve dükkan emsal araştırması proje geliştirme yaklaşımında kullanılmak üzere yapılmıştır.

Konu gayrimenkul bulunduğu bölgede yeterli arsa stoku az bulunması sebebiyle emsal karşılaştırma yaklaşımını desteklemek amacıyla proje geliştirme yaklaşımı ile arsa m² birim fiyatı değer kestirimi yapılmıştır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Alanı,m ² □	Net Parsel Alanı, m ²	Net Birim Değer TL/m ²	Brüt Birim Değeri, TL/m ²	Yasal ve Mevcut Değeri
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2370	350	Arsa	322,68	178		24.250	₺7.825.000
				612	Tarla	2.180,00	1.199		21.569	₺47.019.000
				623	Arsa	428,00			24.500	₺10.486.000
				624	Arsa	441,00			24.250	₺10.694.000
				625	Arsa	441,00			24.250	₺10.694.000
				626	Arsa	446,00			24.250	₺10.816.000
				627	Arsa	449,00			24.500	₺11.001.000
				628	Arsa	449,00			24.500	₺11.001.000
				638	Arsa	20.981,64			20.000	₺419.633.000
				672	Arsa	39.263,61			19.000	₺746.009.000
				727	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00	1.260	39.216	21.569	₺49.392.000
				763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19			22.000	₺43.542.000
TOPLAM						69.671,12				₺1.378.112.000

727 numaralı taşınmaz için takdir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır.

$$39.216 \text{ TL} \times 1.260 \text{ m}^2 / 2.290 \text{ m}^2 = 21.569 \text{ TL/m}^2$$

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazların imar uygulaması göreceği olması sebebiyle benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış, net yüzölçümü tespit edilen parsel üzerinden yapılaşma hakları dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Taşınmazlar arsa niteliğinde olması sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Taşınmazlar arsa niteliğinde olması sebebiyle gelirlerin kapitalizasyon yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkuller arsa vasıflı olması sebebiyle kira değeri takdir edilmemiştir.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

2370 ada 727 parsel üzerinde mevcut yapılaşma koşulları ve terkler hesaplanmış, yaklaşık net arsa alanı ve emsal inşaat alanı hesaplanmıştır. Buna göre;

- Arsa Alanı(Kök Parsel Alanı): 2.290 m²
Yaklaşık DOP Kesintisi:0,45
 $2.290 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1.030,5 \text{ m}^2$
- Net Arsa Alanı: 1.260 m²
- Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan satılık konutlar ve dükkanlar göz önünde bulundurularak konu gayrimenkul bulunduğu yerde yeni yapılacak bir binada konut alanlarının birim satış değeri ortalama 49.850 TL/m², dükkan alanının birim satış değeri 54.995 TL/m² olarak belirlenmiştir. İndirgeme oranının yıllık %30,00 olacağı ve inşaatın 18 ayda tamamlanacağı ve satılacağı varsayılmıştır. Bölgede yapılan araştırma doğrultusunda kat karşılığı oranının ortalama %45, yatırımcı karının %20 olabileceği öğrenilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)	2.290,00 m²		
Net Arsa Alanı (m2)	1.260,00 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Konut+Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)	1,80		
Satılabilir kapalı alan	2.654 m²		
Ortak alan (KAKS x %)	785 m²		
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	3.439 m²		
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	2.654 m²	20.000 TL	53.071.200 TL
Ortak alan maliyeti	785 m²	13.000 TL	10.205.000 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	3.439	18.402 TL/m²	63.276.200 TL
Proje Satış Geliri			
	Brüt Alan (m²)	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m²)
İnşa edilebilecek konut alanı	2.199 m²	30%	49.850 TL/m²
İnşa edilebilecek işyeri alanı	455 m²	30%	54.995 TL/m²
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ	OK		175.007.223 TL
Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri			
Kat karşılığı oranı	45%		
Arsa Sahibine Kalan Ciro	78.753.250 TL		
Yıllık indirgeme oranı	30,00%		
Aylık indirgeme oranı	2,500%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve satış süresi	18,0 Ay		
İnşaatın 18 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	50.493.899 TL		
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	40.075 TL		
Yuvarlatılmış arsa değeri	50.494.000 TL		
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri			
Yapı Maliyeti	63.276.200 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	20%		
Yatırımcı Karı	35.001.445 TL		
Yıllık indirgeme oranı	30,00%		
Aylık indirgeme oranı	2,500%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	18,0 Ay		
İnşaatın 18 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	49.196.390 TL		
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	39.045 TL		
Yuvarlatılmış arsa değeri	49.200.000 TL		

Konu parsel 18. Madde uygulaması görmemiş olup halihazırda yapılaşmaya kapalıdır. Proje geliştirme yöntemi kök parsel alanı tespit edilen 2370 ada 727 parsel yüzölçümü dikkate alınarak bilgi amaçlı yapılmıştır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Alanı, m ²	Net Parsel Alanı, m ²	Net Birim Değer TL/m ²	Brüt Birim Değeri, TL/m ²	Yasal ve Mevcut Değeri
İstanbul	Kartal	Çavuşoğlu	2370	350	Arsa	322,68	178		24.463	₺7.894.000
				612	Tarla	2.180,00	1.199		21.758	₺47.432.000
				623	Arsa	428,00			24.715	₺10.578.000
				624	Arsa	441,00			24.463	₺10.788.000
				625	Arsa	441,00			24.463	₺10.788.000
				626	Arsa	446,00			24.463	₺10.910.000
				627	Arsa	449,00			24.715	₺11.097.000
				628	Arsa	449,00			24.715	₺11.097.000
				638	Arsa	20.981,64			20.176	₺423.318.000
				672	Arsa	39.263,61			19.167	₺752.561.000
				727	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00	1.260	39.560	21.758	₺49.826.000
				763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19			22.193	₺43.925.000
				TOPLAM		69.671,12				₺1.390.214.000

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “Arsa” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden 18. Madde uygulaması görmemiş olup halihazırda yapılaşmaya kapalı olmasından dolayı proje geliştirme yöntemi bilgi amaçlı yapılmış olup değerlemede emsal karşılaştırma yaklaşımı nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu parseller boş durumdadır.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde imar düzenlemesi şerhleri mevcut olup uygulamanın tamamlanması akabinde raporun yenilenmesi önerilmektedir.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme raporu, 12 adet parsel için hazırlanmış olup parseller üzerinde herhangi bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan değerleme amacı GYO kapsamında olmadığından bu madde kapsamında değerlendirilmemiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış olup, değerleme takyidatlardan bağımsız yapılmıştır.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, konumlu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihi itibarıyla pazar değerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

YASAL VE MEVCUT DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULLER	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI(TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
2370 ADA 350 PARSEL	₺7.825.000	₺7.894.000	₺7.825.000
2370 ADA 612 PARSEL	₺47.019.000	₺47.432.000	₺47.019.000
2370 ADA 623 PARSEL	₺10.486.000	₺10.578.000	₺10.486.000
2370 ADA 624 PARSEL	₺10.694.000	₺10.788.000	₺10.694.000
2370 ADA 625 PARSEL	₺10.694.000	₺10.788.000	₺10.694.000
2370 ADA 626 PARSEL	₺10.816.000	₺10.910.000	₺10.816.000
2370 ADA 627 PARSEL	₺11.001.000	₺11.097.000	₺11.001.000
2370 ADA 628 PARSEL	₺11.001.000	₺11.097.000	₺11.001.000
2370 ADA 638 PARSEL	₺419.633.000	₺423.318.000	₺419.633.000
2370 ADA 672 PARSEL	₺746.009.000	₺752.561.000	₺746.009.000
2370 ADA 727 PARSEL	₺49.392.000	₺49.826.000	₺49.392.000
2370 ADA 763 PARSEL	₺43.542.000	₺43.925.000	₺43.542.000
TOPLAM	₺1.378.112.000	₺1.390.214.000	₺1.378.112.000

Tablo 6: Değer Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Konu gayrimenkulün değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

*Konu parsel 18. Madde uygulaması görmemiş olup halihazırda yapılaşmaya kapalıdır.

*Proje geliştirme yöntemi bilgi amaçlı yapılmış olup değerlemede emsal karşılaştırma yaklaşımı nihai değer olarak seçilmiştir.

31.12.2023 Tarihindeki Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç

1.378.112.000 TL (Bir Milyar Üç Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Yüz On İki Bin Türk Lirası)

KDV dahil

1.515.923.200 TL (Bir Milyar Beş Yüz On Beş Milyon Dokuz Yüz Yirmi Üç Bin İki Yüz Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

Aslı PİŞKİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:404686

Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407523

Baki BUDAKOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400159

7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR

MEVCUT YAPI İÇ VE DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI



Fotoğraf Çekim Yönleri



Fotoğraf 1



Fotograf 2



Fotograf 3



Fotograf 4



Fotograf 5



Fotograf 6



Fotograf 7



Fotograf 8



Fotograf 9



Fotograf 10



Fotograf 11



Fotograf 12



Fotograf 13



Fotograf 14

İMAR DURUM BELGESİ

PLAN NOTLARI

1. TANIMLAR

1.1. 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı; Planlama alanı genelinde yer alacak işlevlerin mekânsal dağılımı ve yoğunlukları hakkında genel prensipleri ve planlama alt bölgelerini tarif eden; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları için ise referans teşkil eden ve İBB tarafından onaylanmış olan plan belgesidir.

1.2. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planları; 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planında belirlenen ve S1, S2, S3, S12 olarak adlandırılan Alt Bölge sınırları içerisinde hazırlanan planlardır. Planlama alanında (TİCTK-2 Alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 18. Madde uygulama sınırları Kartal Belediyesi tarafından belirlenecektir. Planlama alanı içinde uygulama etaplar halinde yapılabilir.

1.3. TİCTK-2 Alanları; Mevcut Yerleşik Alanlar içinde kalan parsellerde oluşacak Ticaret, Turizm ve Konut bölgeleridir.

1.4. TİCTK-1 Alanları; Planlama alanı içinde TİCTK-2 Alanları dışında kalan çalışma alanı ve boş alanların dönüşümü ile oluşacak Ticaret, Turizm ve Konut bölgeleridir. TİCTK-1 alanlarında oluşacak parseller 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması ile elde edilecektir.

1.5. Kentsel Tasarım Kodları; Kartal Merkez Nazım İmar Planı hükümlerinde tanımlandığı üzere plan açıklama raporu ekinde yer alan, mimari projelerin hazırlanmasında tasarımcılara ve uygulayıcılara yol gösterici nitelikte, genel kentsel tasarım prensiplerini belirleyen dokümandır. Yol boylarında, ticaret akslarında sürekliliğin sağlanması, alanın bütününe merkez olarak kullanımının teşvik edilmesi, kesintisiz yaya dolaşım alanlarının oluşturulabilmesi, donatı alanlarının çevresiyle uyumu, cephe uyumu, peyzaj düzenlemeleri vb. konularla ilgili tasarım kriterlerinin belirlenmesi amacıyla, yazılı ve görsel anlatımlardan oluşan kentsel tasarım kurallarını içerir.

1.5.1. Karakter Bölgesi Sınırları: Kartal Merkez Nazım İmar Planı sınırları içinde, konum özellikleri dikkate alınarak belirlenen ve farklı komşuluk tipi, oturma hakları, ada tipolojisi vb. özelliklerine göre ayrılmış olan 4 farklı nitelikteki bölgenin gösterildiği sınırlardır.

1.5.2. Açık Alanlar: Kartal Merkez Planı içinde kalan özel mülkiyete konu alanlarda, alan içindeki hava koridorlarını açık bırakmak, görsel süreklilik oluşturmak ve yaya dolaşımını kolaylaştırmak üzere taban kullanımını yönlendiren açık alanlar oluşturulması önerilmektedir. Bu amaçla özel mülkiyetteki parsellerde Kentsel Tasarım Kodlarında tanımlanan Yeşil Akslar, Dikişler ve Pahlar belirlenmiştir.

1.6. Karayolları Kamulaştırma Sınırı; Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda kamulaştırma işlemlerinin yapıldığı alan sınırıdır.

1.7. Yerleşime Uygunluk Değerlendirme Sınırı; Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili koşulları belirten alan sınırıdır.

1.8. Donatı Alanları; Kartal Merkez Nazım İmar Planı alanı içerisinde ikamet edecek ve çalışacak nüfusun ihtiyaç duyacağı yol, yeşil, eğitim, ibadet, yönetim, teknik altyapı, sağlık, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal kullanım (DOP) alanlarıdır.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ve raporun eki olan Kentsel Tasarım Kodları ile bir bütündür.

2.2. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı Planlama alanında (TİCTK-2 Alanları hariç); 18. Madde uygulama sınırları, Kartal Belediyesi tarafından belirlenecek olup 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. Alt bölgelerde kamu mülkiyetinde olan parseller uygulama sınırı dışında bırakılabilir.

1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ile tanımlanan mekânsal gelişimin ve tarif edilen işlevlerin gerektirdiği ulaşım, elektrik, içme suyu, atık su, yağmur suyu, doğalgaz, telekomünikasyon sistemleri gibi teknik altyapı bileşenlerinin uygulama detaylarının yer aldığı ve bu sistemleri ivedilikle uygulanabilir kılmak için uygulama ve imalatların yapım aşamalarını, yapım sürelerini yapımı üstlenecek olan kurumu ve diğer uygulama detaylarını içeren Altyapı Master Planı, İBB ve Kartal Belediyesi tarafından hazırlanacak ya da hazırlanacaktır. Bu kapsamda yeni alt yapı tesislerinin yapılmasına veya mevcut altyapı tesislerinin deplasmanına ilişkin giderler, ilgili yasalar çerçevesinde düzenlemeye konu parsel sahiplerine aittir.

2.3. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ada bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Bina tipolojilerine ilişkin öneriler Plan Açıklama Raporu ekinde yer alan Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilmiştir.

2.4. Planlama alanında geliştirilecek olan tüm mimari projelerin Kentsel Tasarım Kodlarına uygunluğu ve meri yönetmeliklerce açıklanmayan hususlar Kartal Belediyesi Estetik Komisyonuna sunulacak ayan projesi üzerinden değerlendirilecektir.

2.5. Bulvar (A bölgesi), Kenar (B bölgesi), Sahil (C bölgesi), E-5 (D bölgesi) olarak isimlendirilen karakter bölgelerinin özellikleri Kentsel Tasarım Kodlarında tanımlanmaktadır. S-9 Alt Bölgesi Bulvar (A) Bölgesi, Kenar (B) Bölgesi ve Sahil (C) Bölgesinde kalmaktadır.

2.6. Sokak-cadde mekânları oluşturmak amacıyla sürekliliği sağlamak üzere 45 m'lik Bulvara cephesi olan adalarda yapılacak yapıların cephe uzunluğu, parsel cephe uzunluğunun %60'ından az olamaz.

2.7. Kentsel Tasarım Kodlarında Yeşil Aks olarak belirlenen ve planda yapı yaklaşma sınırı ile gösterilen çizgi şematik olup Yeşil Aksın her iki tarafında 8'er metre yapı yaklaşma mesafesi çekilmelidir. Bu çizginin kesin yeri Kentsel Tasarım Kodlarında belirlenen kriterlere uygun olarak hazırlanacak mimari proje konsepti doğrultusunda Kartal Belediyesi Estetik Komisyonu tarafından belirlenecektir. Donatı alanlarında Yeşil Aks aranmaz.

2.8. Kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (ibadet, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, belediye hizmet alanı vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

- 2.9. Çelik Doğal Gaz hatlarına minimum 2.50 m. boru aksından (boru sağ ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğalgaz hatlarına minimum 1.50 m. boru orta aksından (boru sağ ve solu ayrı ayrı olarak), yapılaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.
- 2.10. Planlama alanı sınırı içinde gösterilen kavşak noktaları ve yol iç düzenlemeleri şematik olup, uygulamalar plan raporunda belirtilen kriterlere ve Kentsel Tasarım Kodlarına göre yaya ve bisiklet dolaşımını kolaylaştıracak şekilde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlerince onanacak uygulama projeleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 2.11. Park alanı ve pasif yeşil alanlarda ilgili kurumun görüşü alınarak trafo, elektronik ve haberleşme istasyonları, İGDAŞ vana odası ve bölge regülatörü (5.50 m x 5 m ebatlarında basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) yer alabilir. Bu alanlarda Kartal Belediyesi'nce onaylanacak avaj projeye göre uygulama yapılır
- 2.12. Yaya dolaşımına açık alanlarda ve zemin üstü otopark alanlarında yağmur suyunu geçiren zemin döşeme malzemeleri kullanılacaktır.
- 2.13. Toprak kirliliğinin giderildiğine dair belge ÇED raporu ile birlikte sunulacaktır. Toprak kirliliği tespit edilen yerlerde hafredilen toprak dolgu olarak kullanılamaz.
- 2.14. Yıkım aşamasında yapıdaki asbest vb. zararlı unsurların tespitine dair belge Kartal Belediyesi İlgili Müdürlüğünce verilmeden yıkım ruhsatı alınamaz. Yıkım sürecinde ortaya çıkacak her türlü kirliliğinin önlenmesi amacıyla gerekli işlemler yapılacaktır.
- 2.15. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma için jeoloji ve geoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz
- 2.16. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikro Bölgeleme Projesi Kapsamındaki İmar Planlarına Esas Olan 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2.17. Su Kanalı Koruma Kuşakları ve Taşkın Önlemleri Yapılaşma Alanlarında mer'i yönetmelikler ve İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 2.18. Planda belirtilmeyen hususlarda İmar Planlarına ilişkin ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)

3.1.1. Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

3.1.2. Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.

3.1.3. Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülemediği zorunlu durumlarda parsel

büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

3.1.4. Emsal değeri 1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2.00'dir.

3.1.5. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı althölge uygulamalarında kalan parsellerde Konut ve Ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı ve konut ve ticaret ve fonksiyon oranını haklarını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1.80 olarak hesaplanacaktır.

3.1.6. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı althölge uygulamalarında kalan parseller arası imar hakkı konut ve ticaret fonksiyon oranı değiştirilmeden tamamen transfer edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda, imar hakkının taşındığı parselin inşaat alanı en fazla %20 oranında arttırılabilir. İmar hakkı terk edilen parsel, yeşil alan olarak imar planı değişikliği yapılması ve kullanılması şartıyla bilabedel Kartal Belediyesi'ne devredilecektir.

3.1.7. Minimum ve maksimum TAKS değerleri karakter bölgelerine göre belirlenmiş olup aşağıda gösterildiği gibidir.

BULVAR	0.30 – 0.50
KENAR	0.30 – 0.50
SAHİL	0.20 – 0.50
E-5	0.20 – 0.40

3.1.8. Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve Yençok 6 katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.

3.1.9. Planlama alanında minimum ön çekme mesafesi 5 m. dir, 45 m., 26 m. ve 21 m. yollardan 5 m., 18 m. ve 15 m., 12 m. ve 10. m yollardan 7 m. yapı çekme mesafesi uygulanır. D-100 karayoluna cepheli bütün parsellerin D-100 karayoluna cephesi olan kısımdan 10 m. Yapı çekme mesafesi uygulanacaktır.

3.1.10. Hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok 80 metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Yençok=15 kattır. Ancak 45 m.lik Bulvara cephesi olan binalarda yükseklik 30 metreyi geçemez.

3.1.11. TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır.

3.2. Ticaret- Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2)

3.2.1. Bu alanlarda: Konut, Ticaret, Turizm+Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut kullanımları aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre verilebilir.

a) Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir.

- b) Parsel büyüklüğü brüt 201-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.50, ~~Yençok=8~~ kattır.
- c) Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.60 ~~Yençok=10~~ kattır.
- d) Parsel büyüklüğü brüt 2500 m² ve üzeri olanlar için emsal: 1.75'tir. ~~Yençok=15~~ kattır.
- e) Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde veya 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır.
- f) Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulama yapılır.
- g) Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhitte önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir.
- h) 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller yapılması 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.
- i) TAKS Değeri: 0.20-0.60 aralığında olup, ön bahçe mesafesi 5 m.'dir.
- j) Arazi toplulaştırılması ile elde edilen, (e) ve (f) maddelerinde tanımlanan ek emsal artışları planın kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl süreyle geçerlidir.

~~3.2.2. Ticaret-Konut, Turizm-Ticaret-Konut alanlarında Konut kullanımları alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.~~

~~3.2.3. TİCTK-2 alanlarında; emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Eğer parselin brüt parsel alanı, kadastral parselin %60 alanından küçük ise kadastral parselin %60'ı üzerinden uygulama yapılır.~~

~~3.2.4. Daha önceden İmar Kanunun 15., 16., 17. ve 18. maddelerine göre uygulaması görmüş parseller kısmen ya da tamamen donatı alanında kalıyorsa bu parsellerin, brüt parsel alanıyla birlikte komşuluğundaki Mevcut Yerleşik Alan sınırı içindeki TİCTK-2 alanına transferi yapılır.~~

~~3.2.5. İmar Kanunun 15. ve 16. maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda kamuya ayrılan tüm donatı alanları kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.~~

3.3. Taşınma Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kesinleşmesini takiben planlama alanı icindeki mevcut sanayi tesislerinin taşınması esastır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesine göre kendi parsellerinde ve/veya sosyal ve teknik altyapı alanında kalan faal sanayi tesisleri;

- a) İletmiş oldukları taşınma planına göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Taahhüt ettiği sürede taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir.
- b) Taşınma planı hâlihazırda bulunmayan sanayi tesisleri birinci 3 yıl içinde taşınma planını hazırlayarak ilçe belediyesine iletecek olup, en geç ikinci 3 yılın sonunda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır.

Birinci 3 yılın sonunda taşınma planını hazırlamayan sanayi tesisleri ile ikinci 3 yılın sonunda taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ~~ruhsatı~~ ruhsatı iptal edilecektir.

- c) 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması ile oluşacak yeni parsellerde tapu devrinin gerçekleşmesi için mülkiyet sahiplerinin öncelikle eski tapu alanlarında kalan işletmeleri boşaltmış ve mevcut binalarının yıkımını gerçekleştirmiş olmaları gerekmektedir.

3.4. İlköğretim Alanları

Planda ilköğretim okulu olarak belirtilmiş alanlardır. Bu alanlarda Emsal değeri 1.50 ve yükseklik en çok 6 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak ~~avan~~ projeyle göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

İmar planında ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eğitim tesisleri içinde düzenlenen ek-1-a tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi, vb. lejantlar arasında İBB ilgili birimleri ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.

3.5. Anaokulu Alanı

Bu alanlarda Emsal değeri 1.50 ve yükseklik en çok 3 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak ~~avan~~ projeyle göre yapılacaktır.

3.6. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan alanlardır. Bu alanlarda Emsal değeri 1.50 ve yükseklik en çok 5 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak ~~avan~~ projeyle göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.7. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, otopark alanı, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt

tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda yükseklik en çok 6 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak ~~ayan~~ projeyle göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.8. Cami Alanı

Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak ~~ayan~~ projeyle göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.9. Akaryakıt ve İstasyon Alanı

İşyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin yönetmeliğine tabi alanlardır. Bu alanlarda TAKS:0.15, maksimum emsal 0.30'u aşamaz. Uygulama ilgili kurum görüşleri (Ruhsat Denetim Müdürlüğü, UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında uygulama, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununda belirtilen TSE Standartları ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak ~~ayan~~ projeyle göre yapılacaktır.

Bu planda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı ~~icinererek~~ akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.

Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su ve içme suyu borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile boruların ekseni arasında en az 7 metre mesafe bırakılacaktır.

3.10. Açık Ve Yeşil Alanlar

3.10.1. Park Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek kamusal açık alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Nitelikli ağaçlar korunacaktır. Bu alanlarda maks. E=0.03 ve maks. 6.50 mt.'yi geçmemek kaydıyla sökülüp takılabilir malzemeden gerekli tedbirler alınmak koşuluyla çay bahçeleri, büfe, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.

3.10.2. Pasif Yeşil Alanlar

Yol boyu düzenlenmiş, ağaçlandırılacak yeşil alanlardır. Pasif yeşil alanlardan parsellere cephe (giriş-çıkış) sağlanabilir, yol kenarı otopark ihdas edilebilir, bu alanlar yol düzenlemesi kapsamında kullanılabilir.

3.11. Teknik Altyapı Alanı

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları yer alabilir.

3.12. Yollar

Arazinin eğim ve durumuna göre yolların sürekliliğini sağlayacak şekilde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlerinin görüşü doğrultusunda alt veya üst geçit projeleri düzenlemeleri yapılabilir. İnşaat yapım ruhsatı verilmeden önce 45m., 26 m., 21 m. ve 18 m.lik yollardan cephe alan parsellere yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

3.12.1. Birinci Derece Yol (45 m.)

Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamındaki kuzey-güney istikametindeki ana ulaşım arteri olup, hafif raylı sistem hattının da yer alacağı bu alandaki uygulamalar (yaya yolları, bisiklet yolları, kaldırımlar, araç giriş-çıkışları vb. düzenlemeler) Kentsel Tasarım Kodlarına göre ilgili kurumların plan ve projeleri kapsamında yapılacaktır.

3.12.2. İkinci Derece Yol (26- 21 m.)

Kartal Merkez Nazım İmar Planı içinde ve çevresindeki dolaşımı sağlayan ana ulaşım arterleridir.

3.12.3. Üçüncü Derece Yol (18 -15- 12- 10 m.)

Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamındaki ana ulaşım arterlerine bağlanan toplayıcı ve erişim amaçlı yol akslarıdır.

3.13. Tescilli Tabiat Varlıkları

2370/350 Parselde 2 Adet Londra Çınarı 24.04.2011/3317 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile tescillenmiştir.

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER





Tarih : 03.01.2018

No : 407523

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

Gürkan KURTOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-01.1274

Sayın Gürkan KURTOĞLU

(T.C. Kimlik No: 37966781018- Lisans No: 407523)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



SPL

Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No 12515

Tarih : 22.07.2015

T.C.
BÜYÜKÇEKİRCEĞE B. NOTERLİK
MURAT ÇELİK
Gimnaziyat Sok. No: 2004, Kat: 1
Beşiktaş, N. 34390, İstanbul
Sayılı: 05-157, Tlx: 0212 871 10 45

No : 404686

01 Kasım 2015

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

Aslı PİŞKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belgeyi imza edenlerin
aynı olduğunu bir örneğin ibraz edilmesi
imza ettiklerini, dairesinde saklandığını
bir örneğin kendisine
verdiklerini beyan ederim.



01 Kasım 2015



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-01.1485

Sayın Aslı ÖZKAN

(T.C. Kimlik No: 45139833860 - Lisans No: 404686)

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