



İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ
ORHANTEPE MAHALLESİ
2222 ADA 208, 209, 211,
226 VE 228 PARSELLER İLE İLGİLİ
DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT – 05.14 – 063

İSTANBUL, MAYIS 2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi 2222 ada 208, 209, 211 226 ve 228 no.lu parseller değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi 2222 ada 208, 209, 211 226 ve 228 no.lu parseller
İMAR DURUMU	2222 Ada 208 parsel: Konut Alanı Emsal: 0.75 Hmaks:9.50 kat 2222 Ada 209, 211 ve 226 parseller: Park Alanı 2222 Ada 228 parsel: Konut + Ticaret Alanı Taks: 0.20-0.40 Emsal: 1.50
MEVCUT KULLANIM	226 numaralı parsel üzerinde AMBALAJ FABRİKASI DEPOSU, 228 numaralı parsel üzerinde Teka Puro Fabrikası, Depolar, İnşaat Tesisleri Ve Pazarlama Dağıtım A.Ş. hizmet binası ve lojman bulunmaktadır. Diğer parseller üzerinde fabrikaya ait yapılar yer almaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	120.385.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri.....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi.....	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri.....	6
Gayrimenkullerin Tapu ve Takyidat Bilgileri	7
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri.....	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu.....	11
Gayrimenkulün İmar Durumu.....	11
Gayrimenkullere İlişkin Yasal İzin ve Belgeler	14
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	14
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	14
BÖLGESEL ANALİZLER.....	15
İstanbul İli	15
Kartal İlçesi	16
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	18
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	18
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	18
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı.....	18
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	19
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	19
NIHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	20
Emsal Araştırması	20
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	20
Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması	21
Değer Takdiri	21
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	21
En Verimli Kullanım Analizi	23
Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	24
Rapor Ekleri	25

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

22.05.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-05.14-063

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul ili Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi 2222 ada 208, 209, 211, 226 ve 228 parsel numaralı gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi 2222 ada 208, 209, 211, 226 ve 228 no.lu parsellerin m² birim değerinin ve güncel Pazar değerinin tespiti.

1.9 Değerleme Tarihi : 21.05.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 20.05.2014 tarih 2014/034 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**



Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

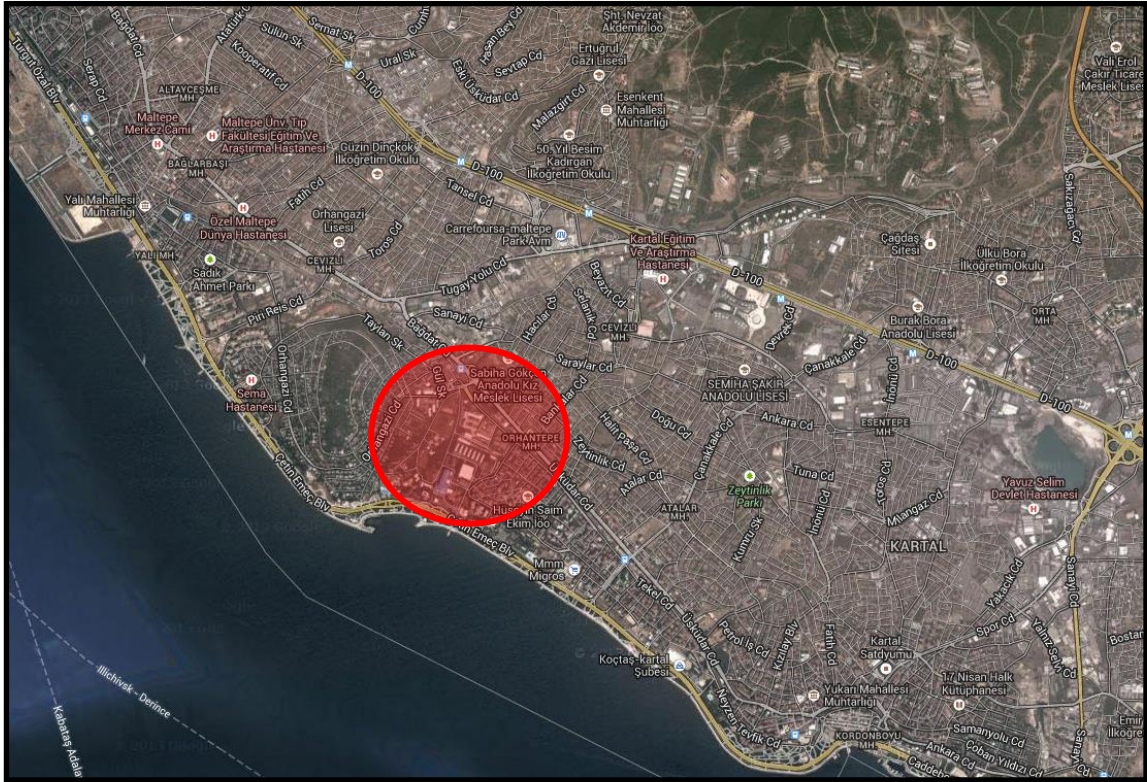
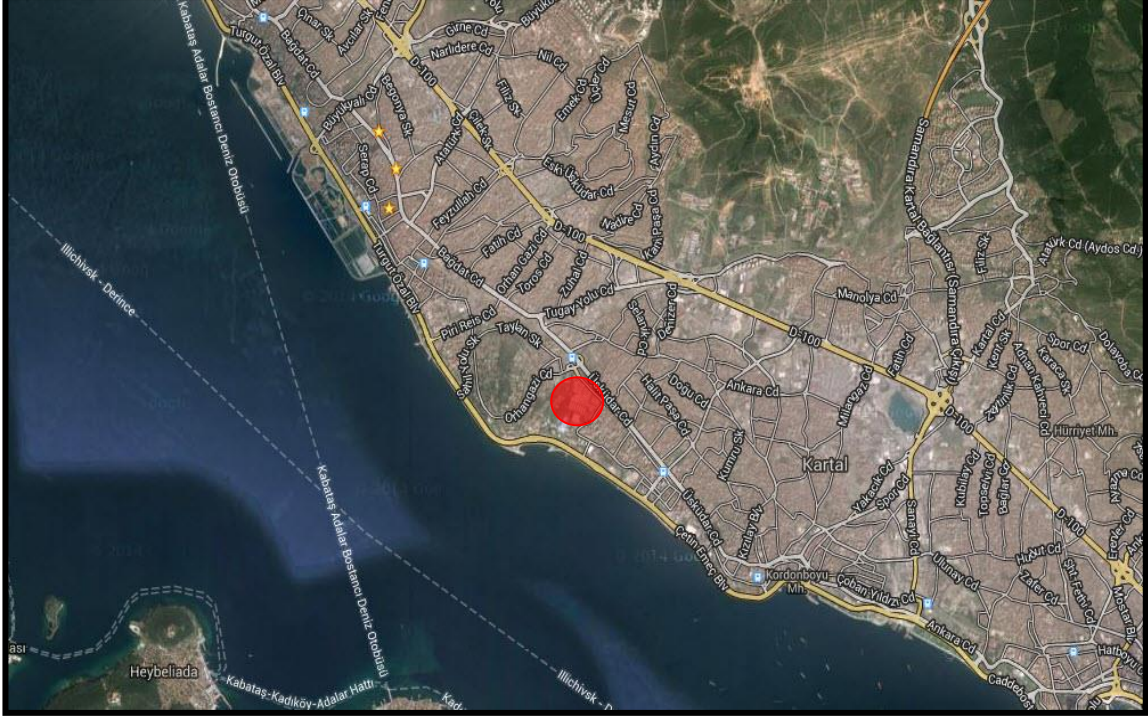


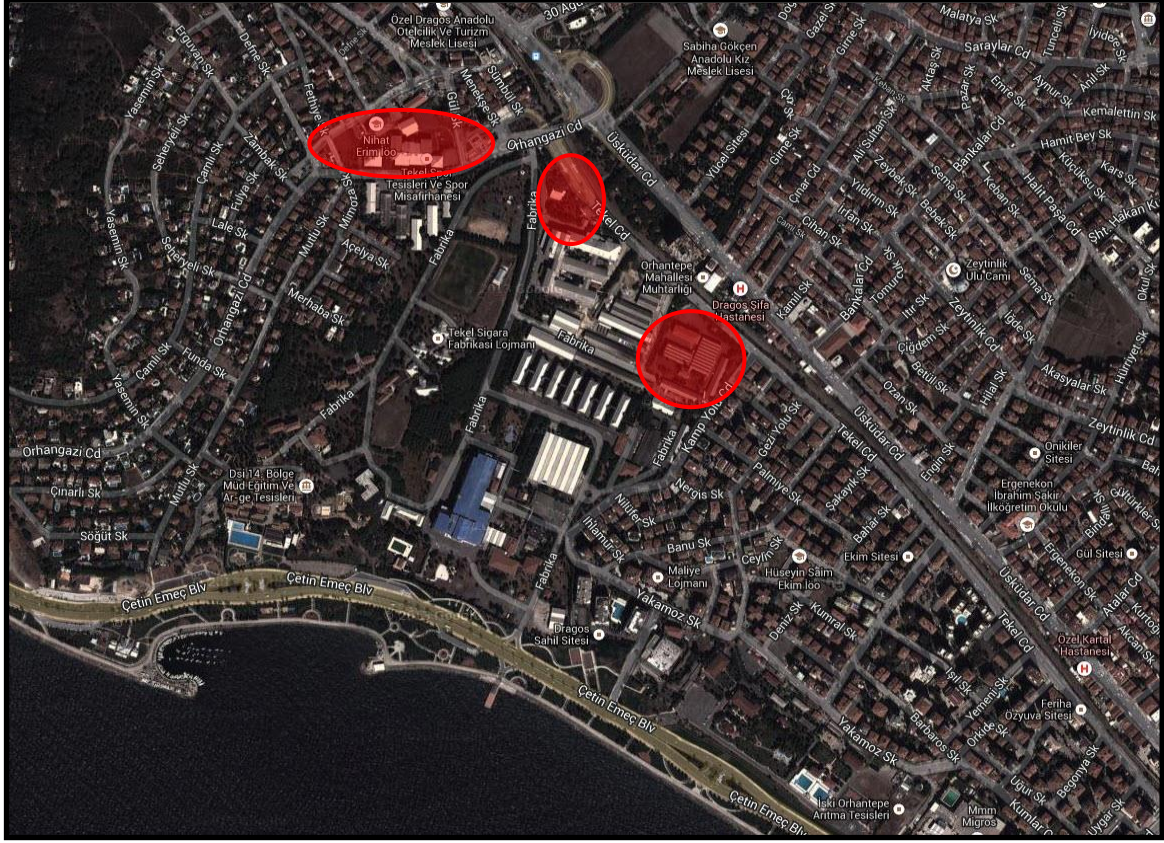
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu parseller, İstanbul ili Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi'nde bulunan 2222 ada 208, 209, 211, 226 ve 228 no.lu parsellerdir.





Taşınmazlar Kartal İlçesi, Ortantepe Mahallesi Turgut Özal Bulvarı ile Tekel Caddesi (Tren İstasyonu) arasında yer almaktadır. Taşınmazların çevresinde genellikle Konut + Ticaret imarına uygun şekilde inşa edilmiş yapılar ile villa nitelikli yapılar bulunmaktadır.

226 numaralı parsel üzerinde AMBALAJ FABRİKASI DEPOSU, 228 numaralı parsel üzerinde Teka Puro Fabrikası, Depolar, İnşaat Tesisleri Ve Pazarlama Dağıtım A.Ş. hizmet binası ve lojman bulunmaktadır.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım; D-100 karayolu üzerinden Ankara İli istikametinde gidilirken sağdan Gülsuyu Kavşağında sağa dönülerek Orhangazi Caddesine çıkılır. Orhangazi Caddesi üzerinden takribi 1.1 km sonra soldan Bağdat Caddesi üzerinden yaklaşık 1.4 km sonra sağa dönülür ve değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu Tekel Caddesine ulaşılmış olunur. Taşınmazların ulaşımı ve ulaşılabilirliği kolay ve rahattır.

2.3 Gayrimenkullerin Tapu ve Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların takyidatlı tapu bilgileri 20.03.2014 tarih saat 13.40'da Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2222
İlçe	KARTAL	Parsel	208
Mahalle/Köy adı	ORHANTEPE	Yüzölçümü	9.569,88 m ²
Cilt/Sayfa	33 / 3207	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	TÜTÜN VE TÜTÜN MAMULLERİ TUZ VE ALKOL İŞLETMELERİ ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 01.10.2004 / 8107		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2222
İlçe	KARTAL	Parsel	209
Mahalle/Köy adı	ORHANTEPE	Yüzölçümü	1.682,00 m ²
Cilt/Sayfa	33 / 3208	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	TÜTÜN VE TÜTÜN MAMULLERİ TUZ VE ALKOL İŞLETMELERİ ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 01.10.2004 / 8107		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2222
İlçe	KARTAL	Parsel	211
Mahalle/Köy adı	ORHANTEPE	Yüzölçümü	4.606,12 m ²
Cilt/Sayfa	33 / 3210	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	TÜTÜN VE TÜTÜN MAMULLERİ TUZ VE ALKOL İŞLETMELERİ ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi - 01.10.2004 / 8107		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2222
İlçe	KARTAL	Parsel	226
Mahalle/Köy adı	ORHANTEPE	Yüzölçümü	5.561,44 m ²
Cilt/Sayfa	37 / 3594	Ana Taşınmaz Nitelik	MEMUR İŞÇİ DİNLENME EVİ OLAN ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	TÜTÜN VE TÜTÜN MAMULLERİ TUZ VE ALKOL İŞLETMELERİ ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi - 01.10.2004 / 8107		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2222
İlçe	KARTAL	Parsel	228
Mahalle/Köy adı	ORHANTEPE	Yüzölçümü	20.317,20 m ²
Cilt/Sayfa	37 / 3596	Ana Taşınmaz Nitelik	ANBAR VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	TÜTÜN VE TÜTÜN MAMULLERİ TUZ VE ALKOL İŞLETMELERİ ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi - 01.10.2004 / 8107		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		

**Taşınmazların son 3 yıllık tapu hareketlerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

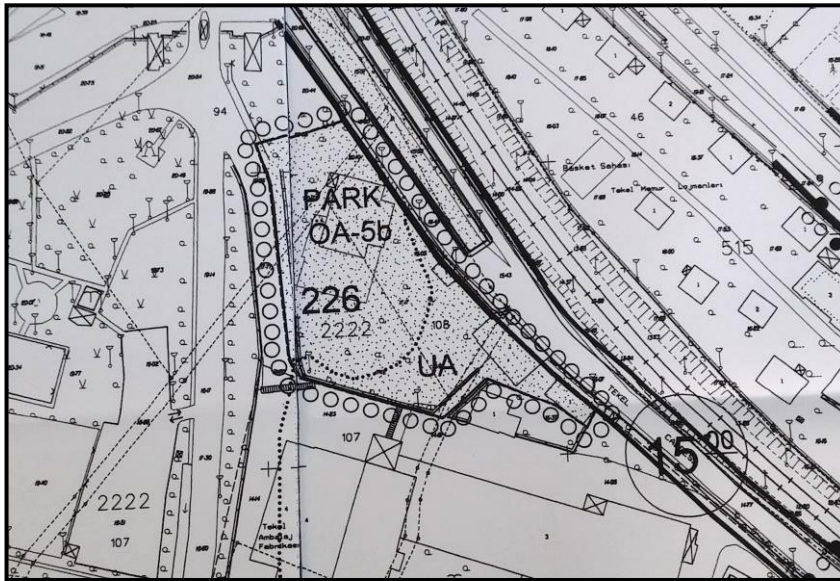
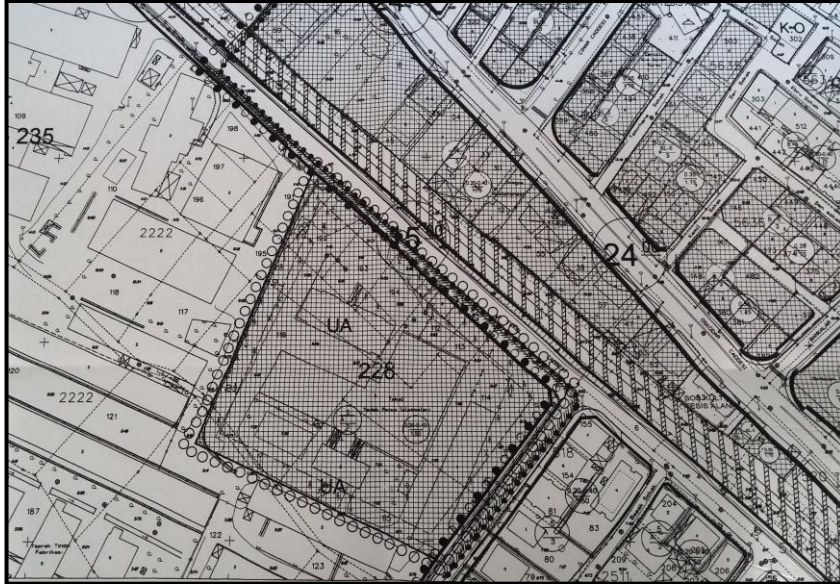
2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu 2222 ada 208 no.lu parsel Arsa Vasıflı olup yüzölçümü 9.569,88 m², 209 no.lu parsel Arsa Vasıflı olup yüzölçümü 1.682,00 m², 211 no.lu parsel Arsa Vasıflı olup yüzölçümü 4.606,12 m², 226 no.lu parsel Memur İşçi Dinlenme Evi Olan Arsa Vasıflı olup yüzölçümü 5.561,44 m², 228 no.lu parsel Anbar ve Arsa Vasıflı olup yüzölçümü 20.317,20 m² dir.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi, Dragos Mevkii, 25.878,64 m² yüzölçümlü, 2222 ada 226 no.lu parsele yönelik 'Park Alanı' ve 2222 ada 228 no.lu parsele yönelik 'Konut+Ticaret Alanı (Taks:0,20-0,40; Kaks:1,50) ile 2222 ada, 208, 209 ve 211 no.lu parsellere yönelik "Park+Konut Alanı (Emsal: 0,75; Hmax: 9,50 M.) kararı getirilmesine ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığına hazırlanan, Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından 9/12/2013 tarih ve 2013/189 sayılı kararı ile onaylanan, 14/12/2013 tarih ve 28851 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları 02.05.2014 tarihinde onaylanmış ve 08.05.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.



KARTAL (İSTANBUL) 2222 ADA 226 VE 228 NO'LU PARSELLERE AİT KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM



PLAN ONAMA SINIRI



3. DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI



PARSEL SINIRI



JEOLOJİK FORMASYON SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KONUT + TİCARET ALANLARI



PARK ALANI



JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEM ALINMASI GEREKEN ALAN



JEOLOJİK AÇIDAN UYGUN ALANLAR



ÖLÇEK : 1/1000

PLAN NOTLARI

1- KONUT + TİCARET ALANINDA TİCARET VE HİZMET BİRİMLERİ, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, İŞ MERKEZLERİ, KONUT, REZİDANS, KONAKLAMA (OTEL VB.) TESİSLERİ, OFİS-BÜRO KATLARI, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ (HASTANE), ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ (YÜKSEK ÖĞRENİM TESİSLERİ HARİÇ), TİYATRO SİNEMA, SERGİ VE KONFERANS SALONLARI, SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.

E:1.50 OLAN TİCARET + KONUT ALANLARINDA; TAMAMEN TİCARET + KONUT VEYA TAMAMEN KONUT YAPILABİLİR.

TİCARET + KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE PLANIN GETİRDİĞİ YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK, AYRIK NİZAMDA YAPILANMAK KOŞULU İLE "KATLI OTOYAK" YAPILABİLİR.

2. HER 30 M² KAPALI TİCARET VE HİZMET ALANI İÇİN 1 ADET OTOYAK ALANI AYRILACAKTIR.

3. İ.B.B. DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPTIRILAN ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME RAPOR VE HARİTALARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. PLANLAMA ALANI, 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE BULUNDUĞUNDAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

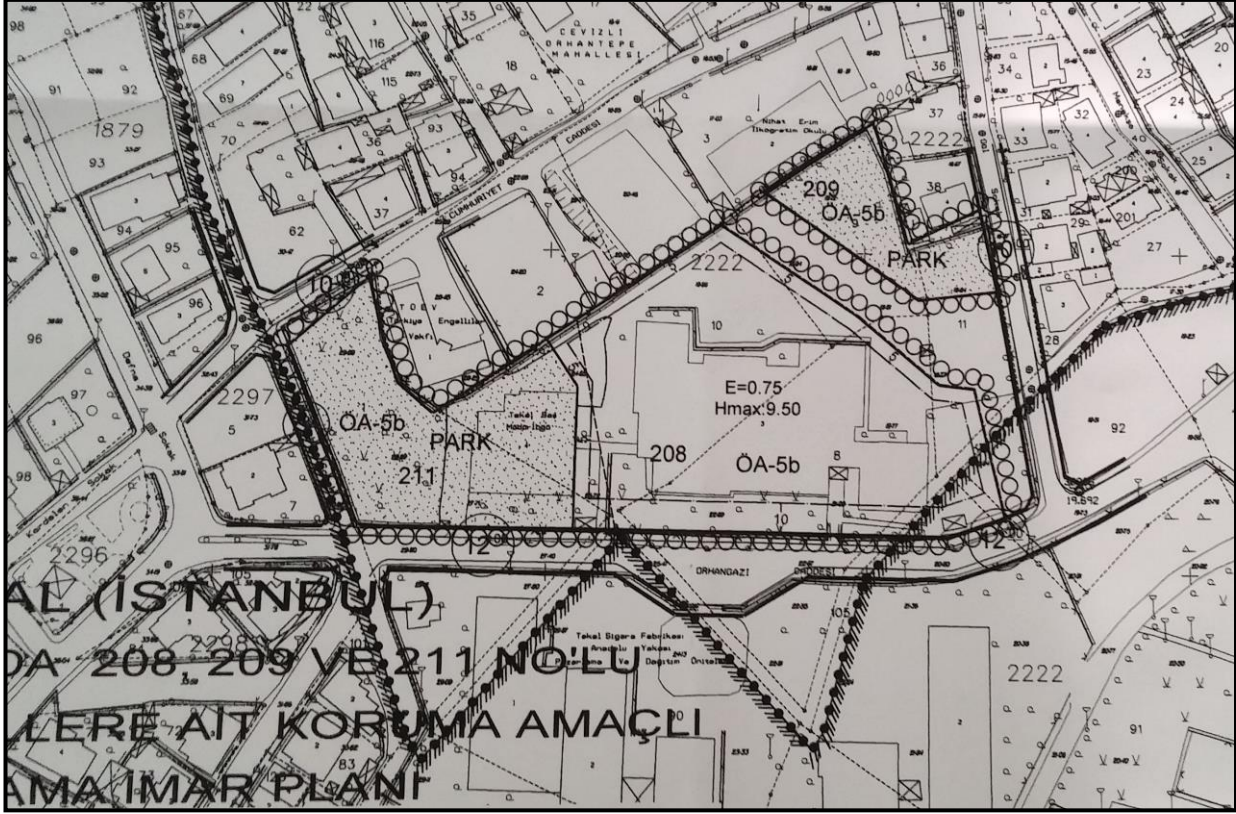
5. İGDAŞ ALTYAPI HATLARINA MİNİMUM 1.00 M YAKLAŞMA SINIRI İLE İNŞAAT YAPIM VE DİĞER ALTYAPI HATLARININ İNŞAASINA UYULACAKTIR.

6. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI KADASTRAL HATLARDAN ALINACAK RÖP KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

7. BU PLAN KAPSAMINDA YER ALAN AĞAÇ TOPLULUKLARININ AĞAÇ RÖLEVELERİ, AVAN PROJE ONAYINDAN ÖNCE İSTANBUL V NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA SUNULACAKTIR.

8. TİCARİ ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMSINDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZÜRLÜLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

9. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ, OTOYAK YÖNETMELİĞİ, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



PLAN NOTLARI

1. PARK VE DİNLENME ALANLARI; KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜŞÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. İMAR PLANINDA PARK ALANLARININ İÇERİSİNDE PARK İÇİN GEREKLİ BAŞKA TESİSLER GÖSTERİLMEMİŞSE BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER VE ÜMUMİ WC'DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. GEREĞİ HALİNDE ÇEVRENİN İHTİYAÇI DEĞERLENDİRİLEREK BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE ONAYLANACAK PROJE İLE AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.
2. KONUT ALANLARINDA; E:0.75 VE Hmax:9.50 M'DİR BU ALANLARDA; YAPILAR YOLDAN; TABİİ ZEMİNDEN VEYA ADA İÇERİSİNDEKİ SERVIS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. KİTLE GİRİŞ KOTLARINDA YAPILACAK ARAZİ DÜZENLEMELERİNİ (KAZI, DOLGU) KABULE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- KONUT ALANLARINDA, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARET VE SOSYAL TESİS YAPILABİLİR.
3. ALANIN OTOPARKİHYİYACI KENDİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
4. İ.B.B. DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPTIRILAN ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME RAPOR VE HARİTALARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. PLANLAMA ALANI, 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE BULUNDUĞUNDAN 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. İGDAŞ ALTYAPI HATLARINA MINIMUM 1.00 M YAKLAŞMA SINIRI İLE İNŞAAT YAPIM VE DİĞER ALTYAPI HATLARININ İNŞAASINA UYULACAKTIR.
7. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI KADASTRAL HATLARDAN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE ADA BAZINDA YAPILACAKTIR.
8. PARSELLERE İLİŞKİN X, Y, Z KOORDİNATLARININ BELİRTİLDİĞİ AÇAÇ RÖLEVESİ, AĞAÇLARIN YAŞ, ÇAP, TAÇ, SAĞLIK DURUMUNA İLİŞKİN RAPOR, AVAN PROJE ONAYINDAN ÖNCE İSTANBUL V NÜMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA SUNULACAKTIR.
9. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2222 ADA 208-209-211 NO.LU PARSELLERİN ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN FONKSİYONU	ALAN (m ²)	Oran (%)
KONUT	9.748,80	61,48
PARK	6.109,20	38,52
TOPLAM	15.858,00	100,00

2222 ADA 226 VE 228 NO.LU PARSELLERİN ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN FONKSİYONU	ALAN (m ²)	Oran (%)
KONUT + TİCARET ALANI	19.920,68	76,98
PARK	5.562,71	21,5
YOL	395,25	1,52
TOPLAM	25.878,64	100

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere İlişkin Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller Arsa, Anbar ve Arsa, Memur İşçi Dinlenme Evi, Bahçeli Kargir Memur İşçi Dinlenme Evi vafında olup, herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi

Taşınmazlar Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi Turgut Özal Bulvarı ile Tekel Caddesi (Tren İstasyonu) arasında yer almaktadır. Taşınmazların çevresinde genellikle Konut + Ticaret imarına uygun şekilde inşa edilmiş yapılar ile villa imarlı yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Küçükalyalı bölgesinde Kat Karşılığı oranının %40-%45 aralığında olduğu öngörülmüş, proje analizinde Ö.Y.K tarafından onaylanan imar planlarından edinilen bilgiler ve yapılaşma şartları kullanılmıştır.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Değerleme konusu parsellerden 226 numaralı parsel üzerinde AMBALAJ FABRİKASI DEPOSU, 228 numaralı parsel üzerinde Teka Puro Fabrikası, Depolar, İnşaat Tesisleri Ve Pazarlama Dağıtım A.Ş. hizmet binası ve lojman bulunmaktadır. Diğer parseller üzerinde fabrikaya ait yapılar yer almaktadır.
- ✓ Taşınmazlar toplam 41.736,64 m² yüzölçümüne sahiptir.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

- ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin Bağdat Caddesine yakın olmasından dolayı merkezi bir konuma sahip olması,
- ✓ Gayrimenkullere ulaşım ve ulaşılabilirliğin çok kolay ve rahat olması,
- ✓ Değerlemeye konu taşınmazların denize yakın konumda olması,
- ✓ Taşınmazların çevresinde genellikle Konut + Ticaret imarına uygun şekilde inşa edilmiş yapılar ile villa nitelikli yapılar bulunmaktadır.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların 1. dereceden deprem bölgesinde yer almış olması,
- ✓ Söz konusu taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapılaşmaların bulunması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

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

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



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

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır

3.2 Kartal İlçesi

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

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

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri Kartal ve Yalova arasında çalışan

Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy - Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy - Kaynarca metrosunun bir durağı Kartal'dadır.



Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra Beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir. 2008 TÜİK istatistiklerine göre en yoğun nüfuslu mahallesi Hürriyet Mahallesi, en az nüfus barındıran mahalle ise Yukarı Mahallesidir.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı

varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. İmar durumu yapılaşma koşullarında ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Altın Emlak (0530 347 66 95) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu 650 m² konut imarlı arsanın 1.875.000,00 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (2.884 ₺/ m²)

Emsal 2: Kahraman Emlak (0532 626 81 21) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu 1000 m² villa imarlı arsanın 1.250.000,00 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (2.637 ₺/ m²)

Emsal 3: Avos Gayrimenkul (0538 243 80 27) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara ve çınar caddesine yakın konumlu 300 m², KAKS: 1.75 Hmaks: 6.50 yapılaşma şartlarına sahip konut + ticaret imarlı arsanın 940.000,00 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (3.133 ₺/ m²)

5.1.2 Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Emsal 1: Bülent Yeşilbaş (0 532 540 38 02) Tekel arazisinin olduğu bölgede 5+3, 250,00 m² müstakil villanın 1.400.000,00 ₺ fiyatla satıldığı bilgisi edinilmiştir. (5.600,00 ₺/ m²)

Emsal 2: Baysallar Gayrimenkul (Gürcan Bey) (0532 560 71 31) Tekel Arazisinin olduğu bölgede yapılabilecek bir avan proje ile konut tipi yapıların metrekaresinin 5.000,00 ₺ - 7.000,00 ₺ arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 3: Yaşar Evcen (0 532 557 61 05) Tekel Arazisinin olduğu bölgede 5+1, 230,00 m² alana sahip villanın 1.100.000,00 ₺ fiyatla satışta olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.100.000,00 ₺ / 230,00 m²= 4.782,61 ₺/ m²)

5.1.3 Çevrede Ticari Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Emsal 1: Tempo Emlak (0533 372 84 64) ile yapılan görüşmede Hukukçular Towers'da 80 m² 12.katında yer alan ofisin 620.000,00 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (7.750 ₺/ m²)

Emsal 2: İmza Gayrimenkul (0216 290 19 20) ile yapılan görüşmede Hukukçular Towers'da 75 m² 10.katında yer alan ofisin 570.000,00 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (7.600 ₺/ m²)

Emsal 3: Evcı Emlak (0533 570 32 38) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara ve Bankalar Caddesine yakın konumlu 90 m² dükkanın 750.000,00 ₺ bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. (8.333 ₺/ m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmaları sonucunda, taşınmazın imar durumu, yeri, konumu, potansiyeli, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri ve büyüklüğü gibi faktörler birlikte değerlendirilmiştir. Kartal Belediyesinden alınan bilgiye göre 2014 yılı vergi beyanına esas arsa m² birim değerleri, 211 no.lu parselin cephe aldığı Orhangazi Caddesi için 1.700,00 ₺/ m², 209 no.lu parselin cephe aldığı Gök Sokak için 500,00 ₺/ m², 226 no.lu parselin cephe aldığı Tekel Caddesi için 2.500,00 ₺/ m² dir.

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda **arsa m² birim değerlerinin Konut alanı imarlı 208 no.lu parsel için 2.000,00 ₺/ m², konut + ticaret alanı imarlı 228 no.lu parsel için 4.400,00 ₺/ m², park alanında kalan 209,211 ve 226 no.lu parseller için 1.000,00 ₺/ m²** olarak takdir edilmiştir. Buna göre ayrı ayrı ve toplam arsa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	m ² Birim Değeri (₺/m ²)	Değeri (₺)
2222	208	9.569,88	2.000,00	19.139.760,00
2222	209	1.682,00	1.000,00	1.682.000,00
2222	211	4.606,12	1.000,00	4.606.120,00
2222	226	5.561,44	1.000,00	5.561.440,00
2222	228	20.317,20	4.400,00	89.395.680,00
TOPLAM		41.736,64		120.385.000,00

5.2.2 Proje Analizi

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 37.192,62 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 44.631,14 m² dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, konut ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 7.500,00 ₺/m², ticaret ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 11.000,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **369.733.580,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 40 hasılat **147.893.432,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZ TABLOSU			
PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			41.736,64
KONUT İMARLI ARSA ALANI (m ²)			9.748,80
KONUT + TİCARET İMARLI ARSA ALANI (m ²)			19.920,68
KONUT EMSAL ALAN (m ²)			7.311,60
KONUT + TİCARET EMSAL ALAN (m ²)			29.881,02
KONUT SATILABİLİR ALAN			8.773,92
KONUT + TİCARET SATILABİLİR ALAN			35.857,22
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m ² DEĞERİ(₺/m ²)	ALAN (m ²)	DEĞER (₺)
Konut	7.500,00	34.631,14	259.733.580,00
Ticaret	11.000,00	10.000,00	110.000.000,00
TOPLAM SATIŞ HASILATI (₺)			369.733.580,00
	ORAN (%)		DEĞER(₺)
HASILAT ORANI	40%		147.893.432,00

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde mevcut imar koşulları doğrultusunda “konut ve ticari ünitelerin bir arada bulunduğu proje olarak” inşa edilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi 2222 ada 208, 209, 211, 226, 228 ve 236 no.lu parsellerdir. 226 numaralı parsel üzerinde AMBALAJ FABRİKASI DEPOSU, 228 numaralı parsel üzerinde Teka Puro Fabrikası, Depolar, İnşaat Tesisleri Ve Pazarlama Dağıtım A.Ş. hizmet binası ve lojman bulunmaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge Kartal ilçe sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Sonuç olarak toplam 41.736,64 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

120.385.000,00 ₺ (Yüzyirmimilyonüçyüzseksenbeşbin Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzman
Yardımcısı



Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri