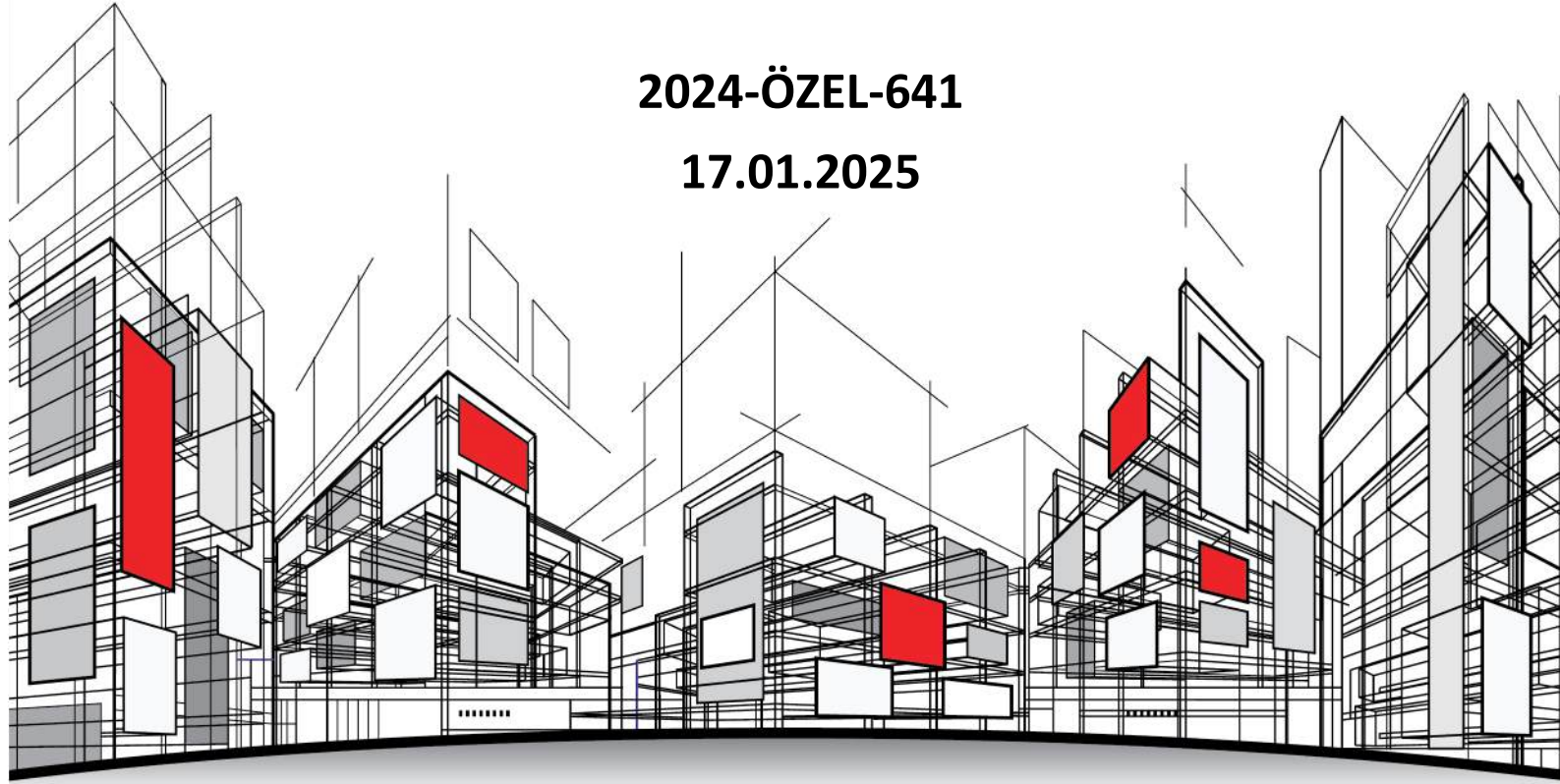


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**

**İSTANBUL – KARTAL – ÇAVUŞOĞLU
12 ADET ARSA**

**2024-ÖZEL-641
17.01.2025**



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

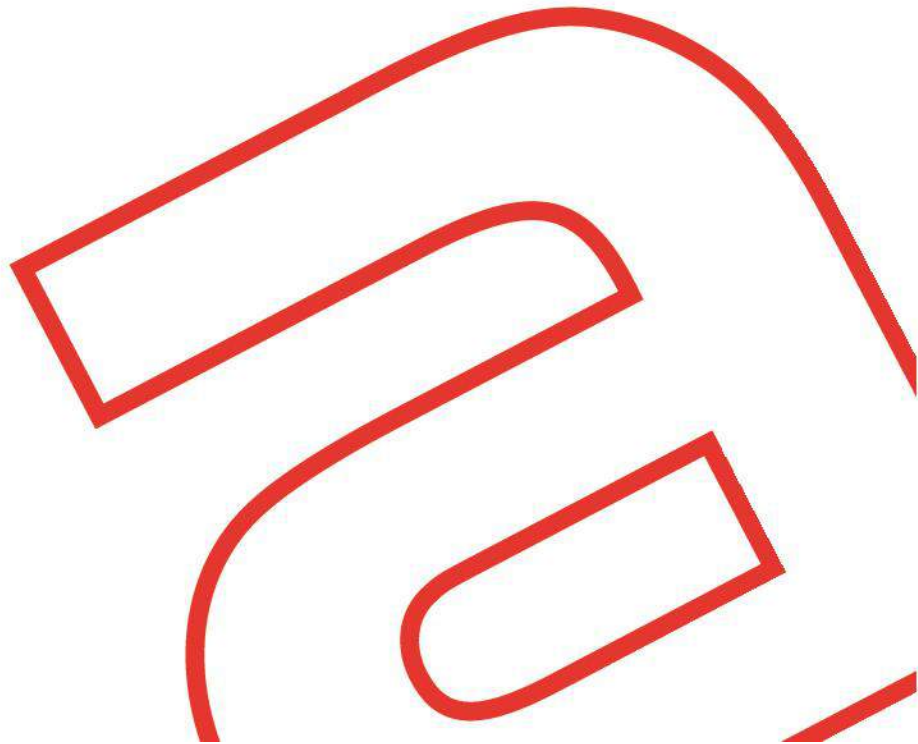
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 18 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 19 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 19 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 20 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 33 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 33 -
7. SONUÇ	- 35 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 35 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 35 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
8. RAPOR EKLERİ	- 37 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 37 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 41 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 44 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SERTİFİKASI	- 56 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 59 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 60 -
8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 61 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 62 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 65 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 06.12.2024/A468
Değer Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Tarihi	: 17.01.2025
Rapor Numarası	: 2024-ÖZEL-641
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazete 'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi'nin 2.i Fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel numaralı 12 adet taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2024 tarihli Pazar değeri takdir edilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz tarafından 02.02.2023 tarihli 2023-ÖZEL-1103 no.lu rapor hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	: 2.092.750.000-TL : İkiMilyarDoksanikiMilyonYediYüzElliBin-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	: 2.302.025.000-TL : İkiMilyarYüzYediMilyonBeşYüzAltmışYediBin- Türk Lirası
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD) ¹	: 59.211.234-USD : ElliDokuzMilyonikiYüzOnBirBinikiYüzOtuzDört-AmerikanDoları
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: 65.132.357-USD : AltmışBeşMilyonYüzOtuzikiBinÜçYüzElliYedi-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş..
Müşteri Adresi	: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar/ İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 18 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	Police No: 456844977 : Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2024 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) : Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa teslimlerinde %10 olarak belirtilmiştir.

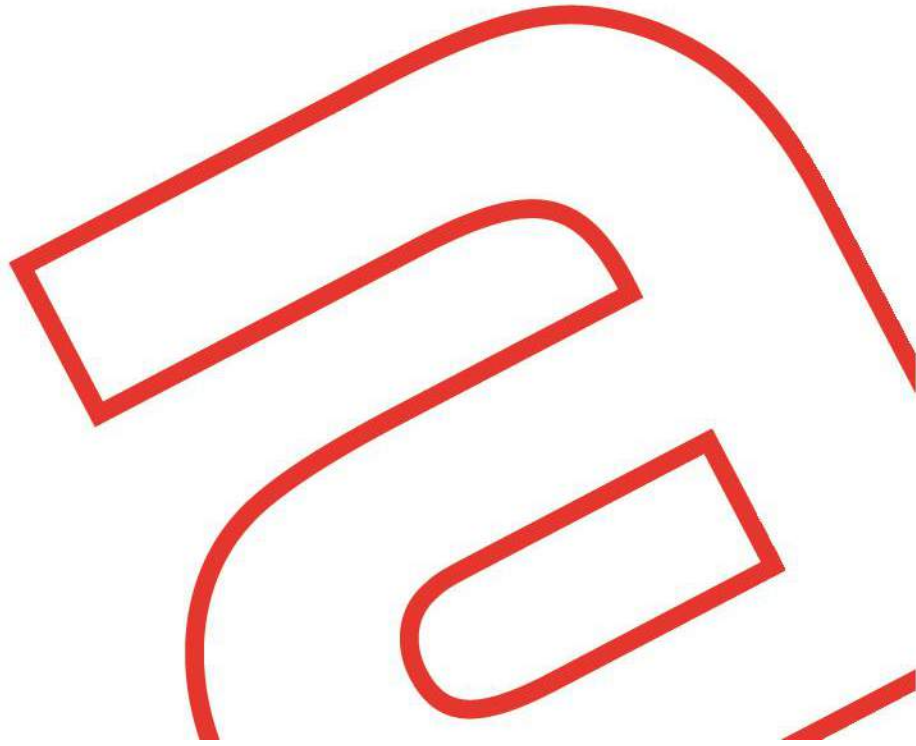
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.12.2024 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 36.8024-TL, USD satış kuru 35.3438-TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

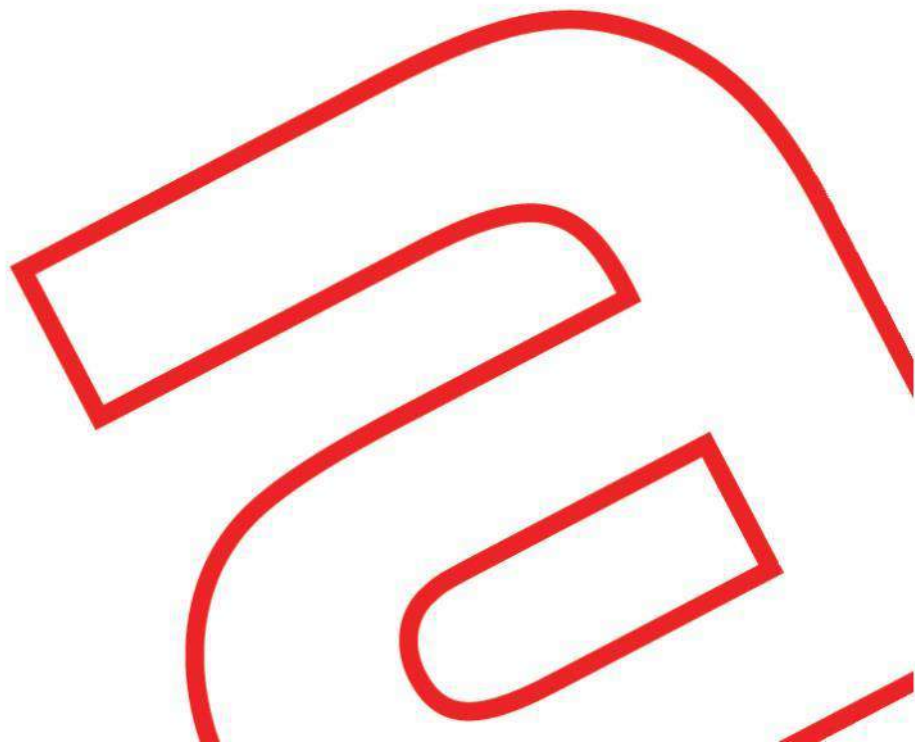


2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



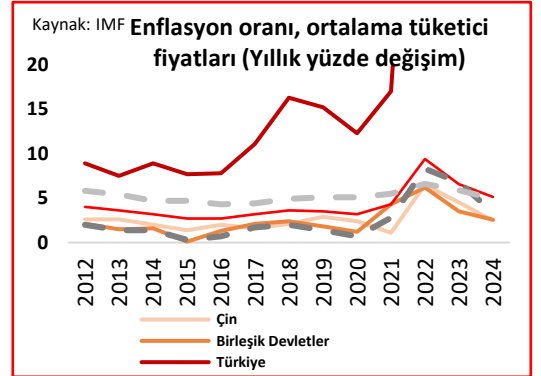
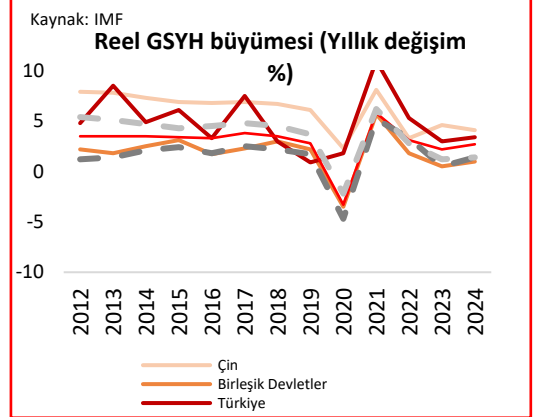
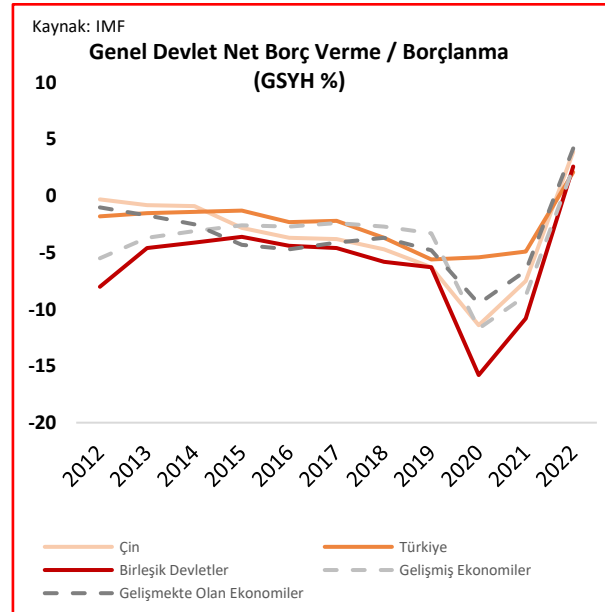
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna'daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

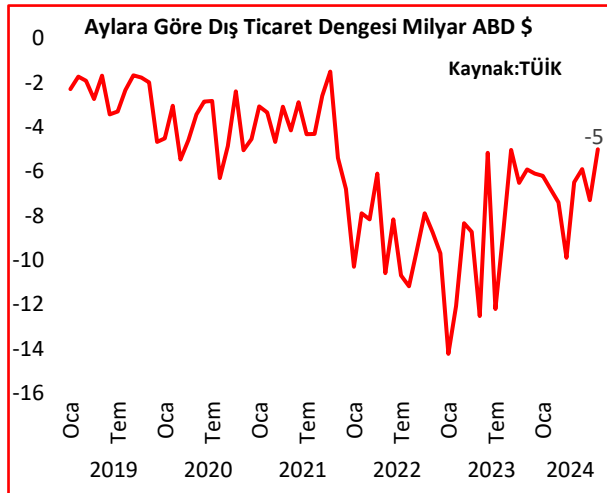
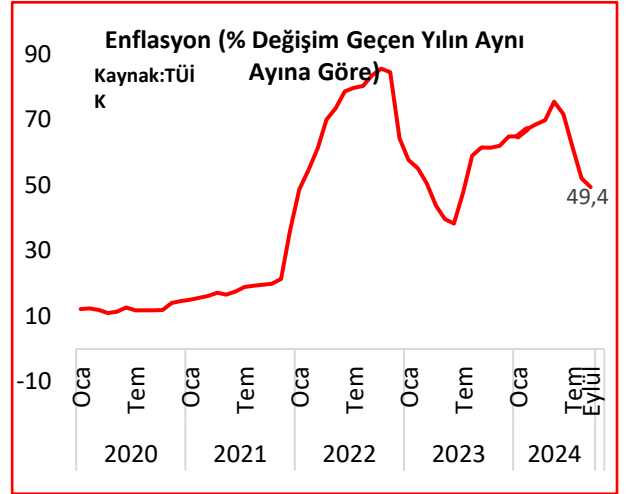
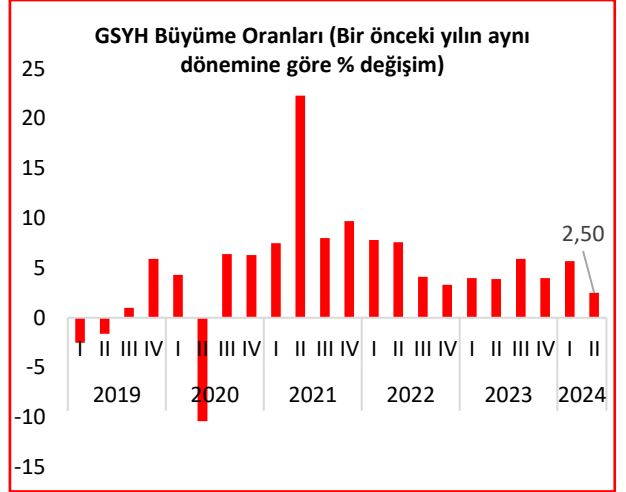
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyon dolara gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³ TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

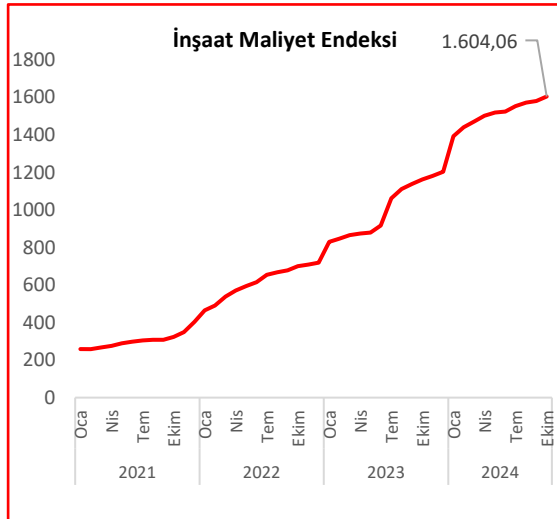
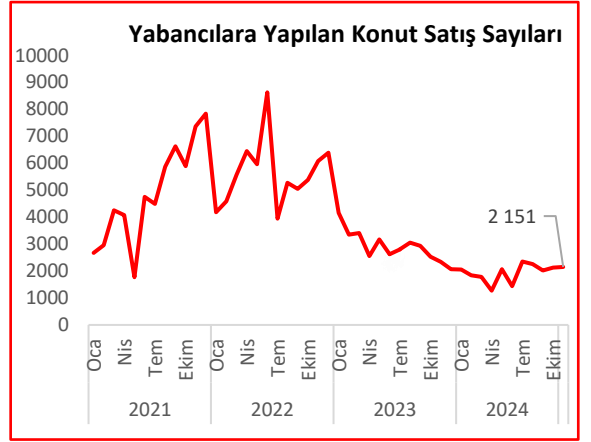
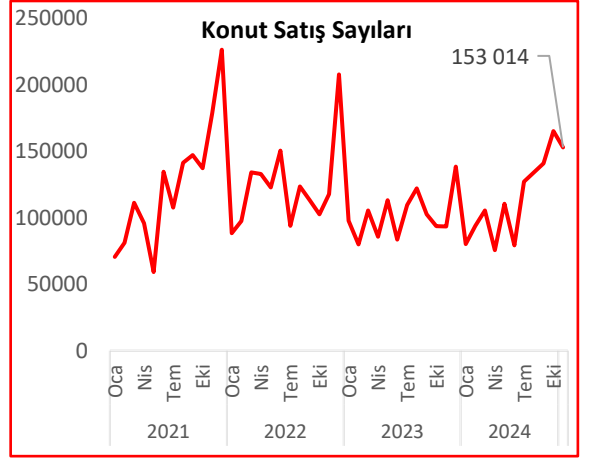
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

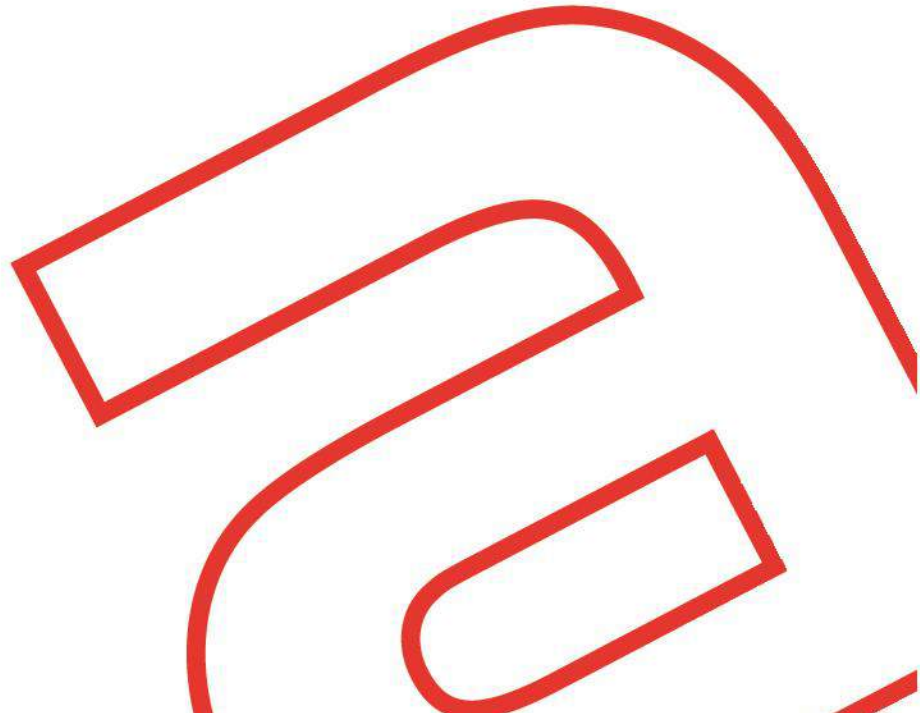


İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazlara Ait Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul			Mevki	-			
İlçe	Kartal			Mahalle	Çavuşoğlu			
Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü(m²)	Tapu Tarihi	Cilt	Sayfa	Yevmiye	
2370	350	Arsa	322,68	11.06.2015	5	451	14180	
2370	612	Tarla	2.180,00	11.06.2015	23	2244	14180	
2370	623	Arsa	428,00	11.06.2015	24	2309	14180	
2370	624	Arsa	441,00	11.06.2015	24	2310	14180	
2370	625	Arsa	441,00	11.06.2015	24	2311	14180	
2370	626	Arsa	446,00	11.06.2015	24	2312	14180	
2370	627	Arsa	449,00	11.06.2015	24	2313	14180	
2370	628	Arsa	449,00	11.06.2015	24	2314	14180	
2370	638	Arsa	20.981,64	11.06.2015	25	2413	14180	
2370	672	Arsa	39.263,61	11.06.2015	27	2643	14180	
2370	727	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman		2.290,00	11.06.2015	24	2301	14180
2370	763	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman		1.979,19	11.06.2015	56	5481	14180
Malik (Hisse)		Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)						

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
2370/350	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak üçgen bir biçime sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel Namık Kemal Caddesi'ne cephe konumdadır.
2370/612	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.
2370/623	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak dörtgen bir biçime sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel köşe konumda yer almaktadır.
2370/624	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak dörtgen bir biçime sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.
2370/625	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak dörtgen bir biçime sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel köşe konumda yer almaktadır.
2370/626	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak dörtgen bir biçime sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel köşe konumda yer almaktadır.
2370/627	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak dörtgen bir biçime sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.
2370/628	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak dörtgen bir biçime sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel köşe konumda yer almaktadır.
2370/638	Taşınmaz topografik açıdan eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin Namık Kemal Caddesi'ne cephesi mevcuttur.
2370/672	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin Namık Kemal Caddesi'ne cephesi mevcuttur.
2370/727	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin Seddülbahir Caddesi'ne cephesi mevcuttur.
2370/763	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak dörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin Seddülbahir Caddesi'ne cephesi mevcuttur.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydı belgeleri üzerinden gerçekleştirilen incelemede değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	2370 Ada - 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627 ve 628 (Müşterek)
İnceleme Tarih ve Saati	02.01.2025 – 15:40
Beyanlar Bölümü	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (Kartal - 20.10.2023 - 40856)
Şerhler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	2370/638
İnceleme Tarih ve Saati	02.01.2025 – 15:40
Beyanlar Bölümü	İmar düzenlemesine alınmıştır. 19.03.2013-5415
Beyanlar Bölümü	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (Kartal - 20.10.2023 - 40856)
Şerhler Bölümü	- Mecurdur. 10.08.1930(Şablon: Diğer) - Kontrat Tescili 08.01.1949 Y.16 (Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii Anonim Şirketi) - İst. Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Umum Müd. 15 Yıl Müddetle Kira Mukavelesi 18.03.1966 Y.1396 (Başlama Tarih:18.03.1966 Süre:) (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (Tarih: 18.03.1966 Yevmiye: 1396)
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	2370/672
İnceleme Tarih ve Saati	02.01.2025 – 15:37
Beyanlar Bölümü	- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) - Kartal - 25-03-2024 16:44 – 11784 - İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) - Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856
Şerhler Bölümü	İ.E.T.T. İşletmesi Umum Müdürlüğü Lehine Seneliği 1 Liradan 15 Sene Müddetle Kira Mukavelesi Şerhi: 27.09.1971 Yev:10458 (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (Tarih:27.09.1971 Yevmiye: 10458)
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	2370/727
İnceleme Tarih ve Saati	02.01.2025 – 15:38
Beyanlar Bölümü	398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYNİNDE MÜŞTEREKTİR (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) - İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Kartal - 25-03-2024 16:44 - 11784 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Kartal - 11-10-2022 15:17 - 41908
Şerhler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	2370/763
İnceleme Tarih ve Saati	02.01.2025 – 15:42
Beyanlar Bölümü	- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) Kartal - 25-03-2024 16:44 - 11784 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Kartal - 14-10-2022 10:22 - 42346 398 Parsel 1872 İla 1893 Sahifelerdeki Parseller Beyanında Müşterektir 19/09/1961 Y:3155(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) - 19.09.1961 - 3155
Şerhler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi görmemiş olup tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki engel tespit edilmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili şu bilgiler mevcuttur.

- 2370 ada 350 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı, "Ticaret + Turizm + Konum Alanı-1" fonksiyonuna sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin "Kenar" olduğu buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- 2370 ada 612 parsel** numaralı taşınmazın birden fazla plan bölgesinde kaldığı ve "Kısmen Park Alanı" ve "Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı-1" fonksiyonlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın 169,972 m² alanı kısmen park alanında kaldığından kadastral işlemler sonucunda ilgili alanın terki yapılacaktır. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin "Kenar" olduğu buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- 2370 ada 623 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı, "Park Alanı" fonksiyonuna sahip olduğu ve 325,896 m² alanının terkinin yapılacağı belirlenmiştir. Plan notlarında incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin "Kenar" olduğu buna bağlı olarak 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- 2370 ada 624 parsel** numaralı taşınmazın birden fazla plan bölgesinde kaldığı "Kısmen Park Alanı (92,050 m²)", "Kısmen İlkokul Alanı (32,478 m²)" ve "Kısmen Park Alanı 88,120 m²)" fonksiyonlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin "Kenar" olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- 2370 ada 625 parsel** numaralı taşınmazın birden fazla plan bölgesinde kaldığı "Kısmen Park Alanı (186,184 m²)" ve "Kısmen İlkokul Alanı (238,089 m²)" fonksiyonlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin "Kenar" olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- 2370 ada 626 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı ve "İlkokul Alanı" fonksiyonuna sahip olduğunu buna bağlı olarak 424,650 m² terkinin yapılması gerektiği bilgileri belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin "Kenar" olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.

- **2370 ada 627 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı ve “Kısmen İlkokul Alanı (40,560 m²)” ve “Kısmen Park Alanı (48,949 m²)” fonksiyonlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin “Kenar” olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- **2370 ada 628 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı ve “Park Alanı” fonksiyonuna sahip olduğu buna bağlı olarak 445,628 m² terkinin yapılması gerektiği belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin “Kenar” olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- **2370 ada 638 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı ve “Kısmen Park Alanı (998,739 m²)” ve “Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı-1 (12.755,937 m²)” fonksiyonlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin “Kenar” olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- **2370 ada 672 parsel** numaralı taşınmazın birden fazla plan bölgesinde kaldığı; “Kısmen Park Alanı (3.101,082 m²)”, “Kısmen İlkokul Alanı (13.022,928 m²)” ve “Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı-1 (18.023,597 m²)” fonksiyonlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin “Kenar” olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- **2370 ada 727 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı ve “Kısmen Park Alanı (420,500 m²)” ve “Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı-1 (1.369,262 m²)” fonksiyonlarına sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin “Kenar” olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.
- **2370 ada 763 parsel** numaralı taşınmazın Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı ve “Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı-1 (1.173,767 m²)” fonksiyonuna sahip olduğu belirlenmiştir. Plan notları incelendiğinde ilgili parselin konumu gereği karakter bölgesinin “Kenar” olduğu ve buna bağlı olarak TAKS değerinin 0.30 – 0.50 aralığında değişeceği tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan bilgilere ek olarak Kartal Belediyesi ile yapılan görüşmeler sonucu ve plan notları incelendiğinde ilgili taşınmazların 18. Madde Uygulamasına tabii olduğu parsel büyüklükleri yaklaşık %45 DOP kesintisi yapılarak yeniden düzenlenecek olup terkler sonrası plan fonksiyon bilgisine bakılmaksızın parseller TİCTK-1 fonksiyonunda yer verilecektir.

Ayrıca taşınmazların 18. Madde Uygulaması sonrası minimum %40 oranında “Ticaret” fonksiyonuna sahip yapılaşma zorunluluğunun bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için parselin tamamı “Ticaret” fonksiyonuna uygun olarak yapılaşma gerçekleştirilecekse Emsal=2.00 ve Yençok= 80 metredir. Değerleme konusu taşınmazlar için parsel “Konut + Ticaret” fonksiyonuna uygun olarak yapılaşma gerçekleştirilecekse Emsal=1.80 ve Yençok= 15 Kat olmalıdır.

Taşınmazların bulunduğu S9 Alt Planlama Bölgesi için parselasyon çalışmalarının sürdüğü, S10 Alt Planlama Bölgesi için ise Kadastroda çalışmalar olduğu belirtilmiştir. Mevcut durumda taşınmazların imar fonksiyonları geçersiz olup parselasyon çalışmaları sonrası kesinlik kazanacaktır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar kadastral çalışma görececek olup plan kararları doğrultusunda belirlenmiş alanlar kadar kesintiye maruz tutulacaktır. Daha önceden yapılan terkler varsa DOP kesintisi %45’i aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

İMAR PAFTASI



➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların 24.03.2022 tarihinde 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9, S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın onaylanmış olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında 20.10.2023 tarih 40856 yevmiye ve 25.03.2024 tarih 11784 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyan kaydı bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiş ve taşınmazların 18. Madde Uygulaması tamamlanmadan ruhsat alamayacağı belirtilmiştir.

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ **Projeye ilişkin 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**

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan 2370 ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel numaralı taşınmazlardır.

İlgili taşınmazlar içerisinde 2370 ada 350, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 parsel no.lu taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup sırasıyla yüzölçümleri 322,68 m², 428,00 m², 441,00 m², 441,00 m², 446,00 m², 449,00 m², 449,00 m², 20.981,64 m², 39.263,61 m² şeklindedir. 2370 ada 612 parsel no.lu taşınmaz "Tarla" vasıflı olup 2.180,00 m² yüzölçümüne sahiptir. 2370 ada 727 parsel ve 2370 ada 763 parsel no.lu taşınmazlar ise "Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" vasıflı olup sırasıyla 2.290,00 m² ve 1.979, 19 m² yüzölçümüne sahiptir.



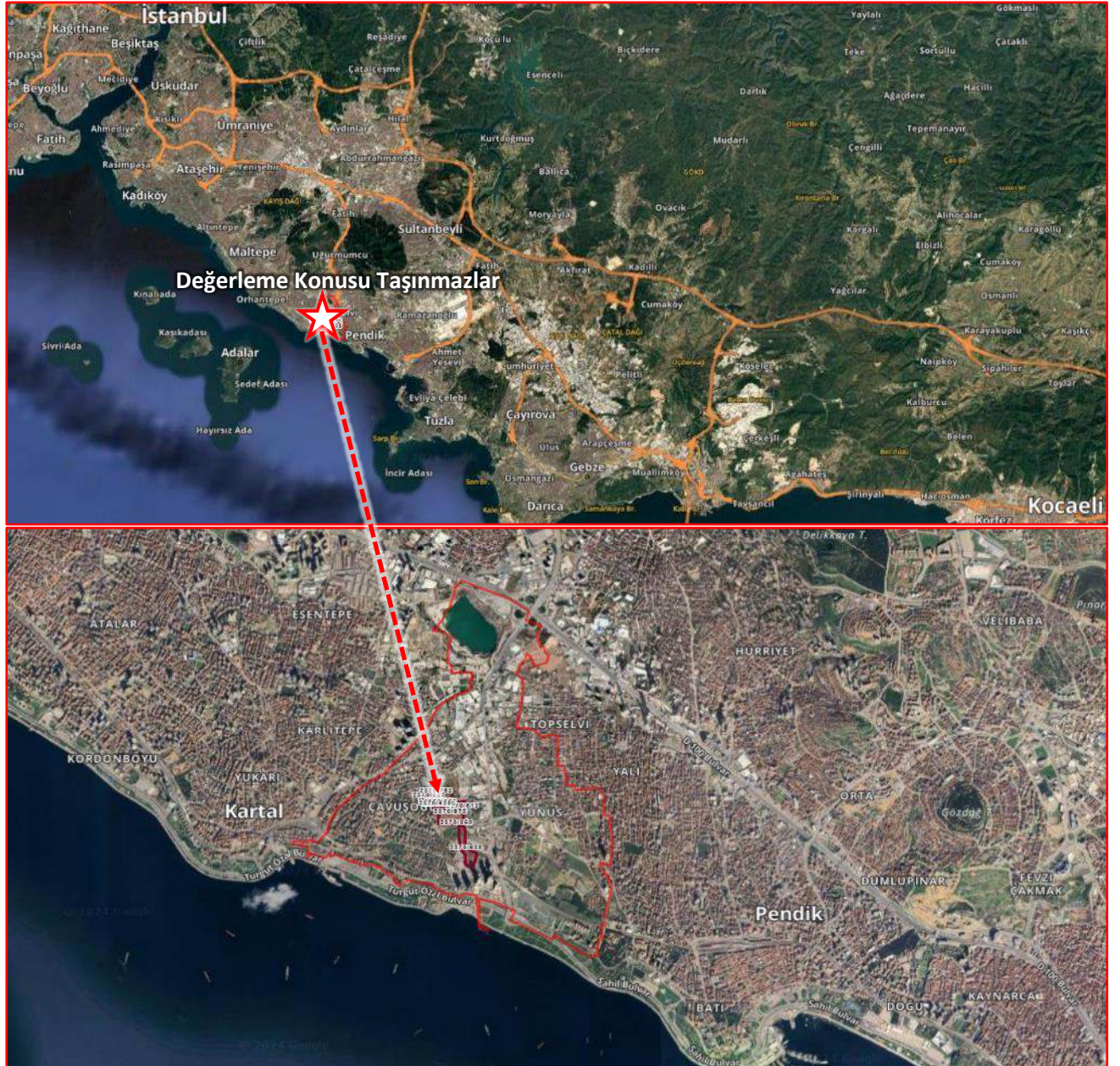
4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmadığından alınması gereken resmi evrak bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

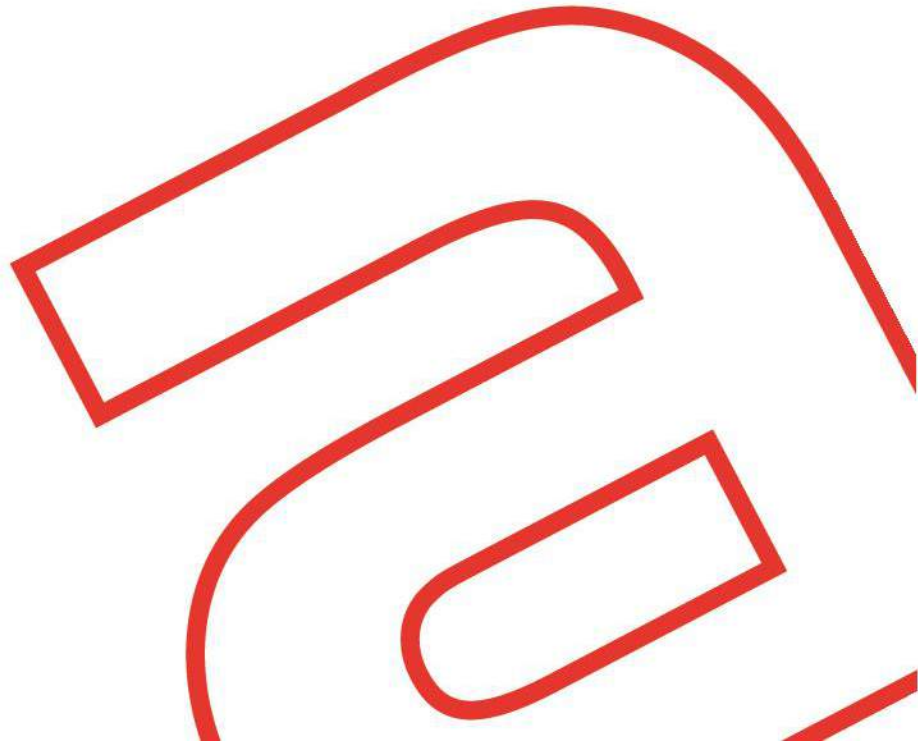
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde bulunan 2370 ada; 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel numaralı taşınmazlardır. İlgili taşınmazlar içerisinde olan 2370 ada 350, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 numaralı parseller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

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan D-100 karayolu üzerinden Kartal istikametine doğru ilerlerken Kartal Köprüsü üzerinden sahil şeridine doğru dönülür. Sanayi Caddesi üzerinden yaklaşık 1,9 km ilerlendikten sonra Seddülbahir Caddesi yönüne doğru dönülür. Buradan yaklaşık 600 m ilerlenerek 2370 ada 763 parsel no.lu taşınmaza ulaşmak mümkündür. Değerleme konusu diğer taşınmazlar 2370 ada 763 parsel no.lu taşınmaza komşu ve yakın konumlu olup yürüme mesafesindedir.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

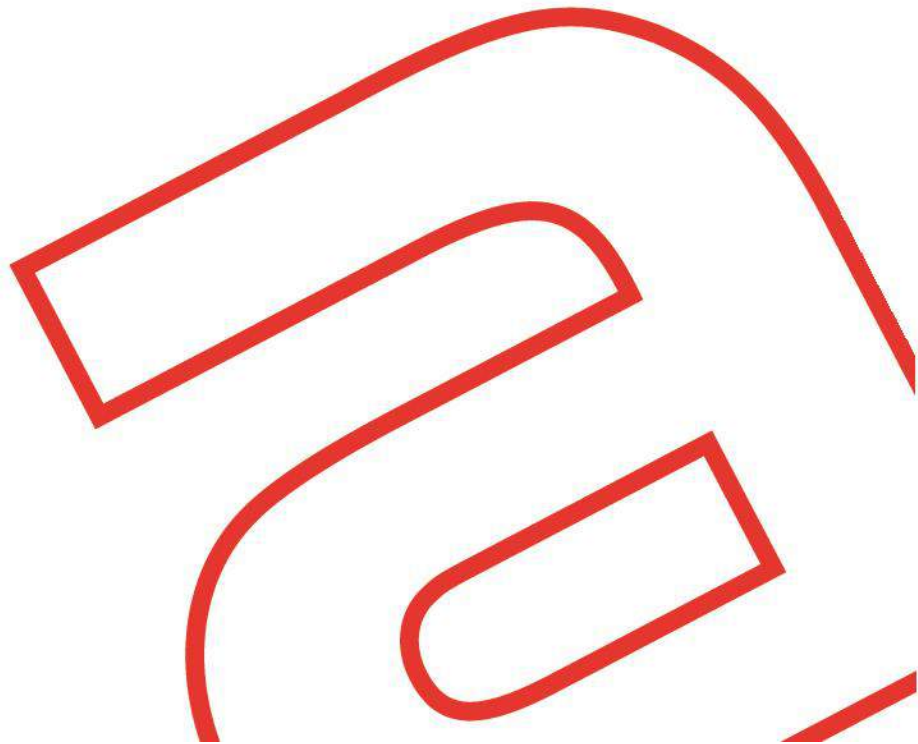
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Ticaret" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

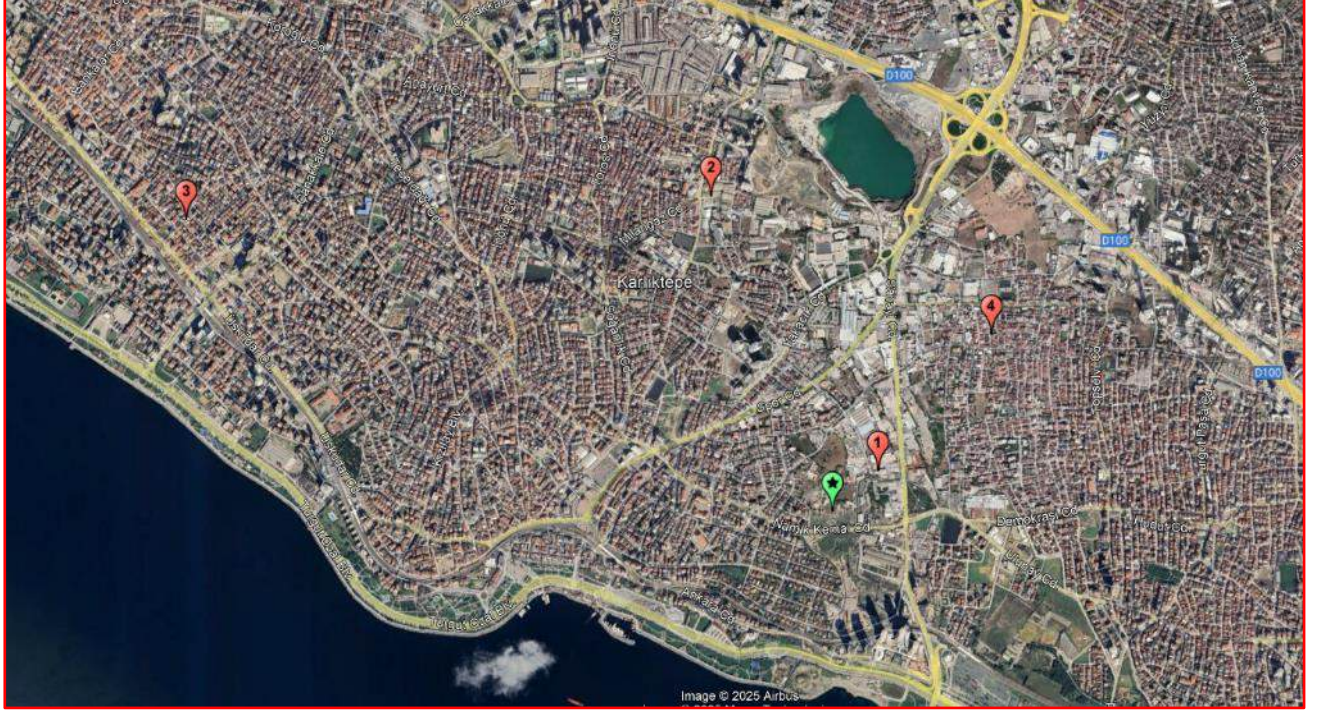
SATILIK ARSA EMSALLERİ

N o	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, E=1.80 Ticaret + Turizm imarlı 2.650 m ² yüzölçümüne sahip Konut + Ticaret + Turizm imarlı olduğu belirtilen arsa 185.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Keyistanbul Emlak: 0532 353 62 47)	Konut Ticaret Turizm	2.650	185.000.000	69.811	162.500.000	61.321
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Esentepe Mahallesi 1094 Ada 63 Parsel numaralı E=1.80 Konut + Ticaret + Turizm imarlı 9.795 m ² yüzölçümüne sahip konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen arsa 550.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Remax Mega-2: 0 242 230 55 55)	Konut Ticaret Turizm	9.795	550.000.000	56.151	500.000.000	51.046
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Atalar Mahallesi 11398 Ada 38 Parsel numaralı E=1.75 Konut imarlı 298 m ² yüzölçümüne sahip Konut imarlı olduğu belirtilen arsa 24.850.000 TL bedel ile satılıktır. (Buzkan Gayrimenkul: 0 (501) 099 35 99)	Konut	298	24.850.000	83.389	22.500.000	75.503
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yalı Mahallesi konumlu E=1.50 Konut imarlı 371 m ² yüzölçümüne sahip Konut imarlı olduğu belirtilen arsa 24.850.000 TL bedel ile satılıktır. (Buzkan Gayrimenkul: 0 (501) 099 35 99)	Konut	371	22.500.000	60.647	20.000.000	53.908

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	61.321	51.046	75.503	53.908
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	10%	-15%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	20%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	5%	-20%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	61.321	58.703	60.403	59.299
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)			60.000	



Sonuç; Bölgedeki satılık benzer nitelikteki arsalar araştırılmış olup değerlendirme konusu parsellerin konum, alan ve yapılaşma şartlarının emsallerle karşılaştırılması sonucu konu taşınmazların m² birim fiyatları **60.000-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

*****NOT:** Yapılan incelemelerde belirtilen satılık arsa emsallerinin kadastral çalışmalarını tamamlamış ve gerekli alansal kesintilerini görmüş oldukları bilgisi alınmıştır. Emsaller yardımıyla belirtilen 60.000-TL/m² birim satış fiyatı terkleri yapılmış net parseller için belirtilmiştir. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazlar için yapılacak %45 DOP kesintisi birim değer üzerinden indirgenerek yüzölçümüne göre şerefiyelendirilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU					
No	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (~TL)
1	2370	350	322,68	34.500	11.130.000
2	2370	612	2.180,00	33.000	71.940.000
3	2370	623	428,00	34.500	14.765.000
4	2370	624	441,00	34.500	15.215.000
5	2370	625	441,00	34.500	15.215.000
6	2370	626	446,00	34.500	15.385.000
7	2370	627	449,00	34.500	15.490.000
8	2370	628	449,00	34.500	15.490.000
9	2370	638	20.981,64	29.500	618.960.000
10	2370	672	39.263,61	29.500	1.158.275.000
11	2370	727	2.290,00	33.000	75.570.000
12	2370	763	1.979,19	33.000	65.315.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri					2.092.750.000

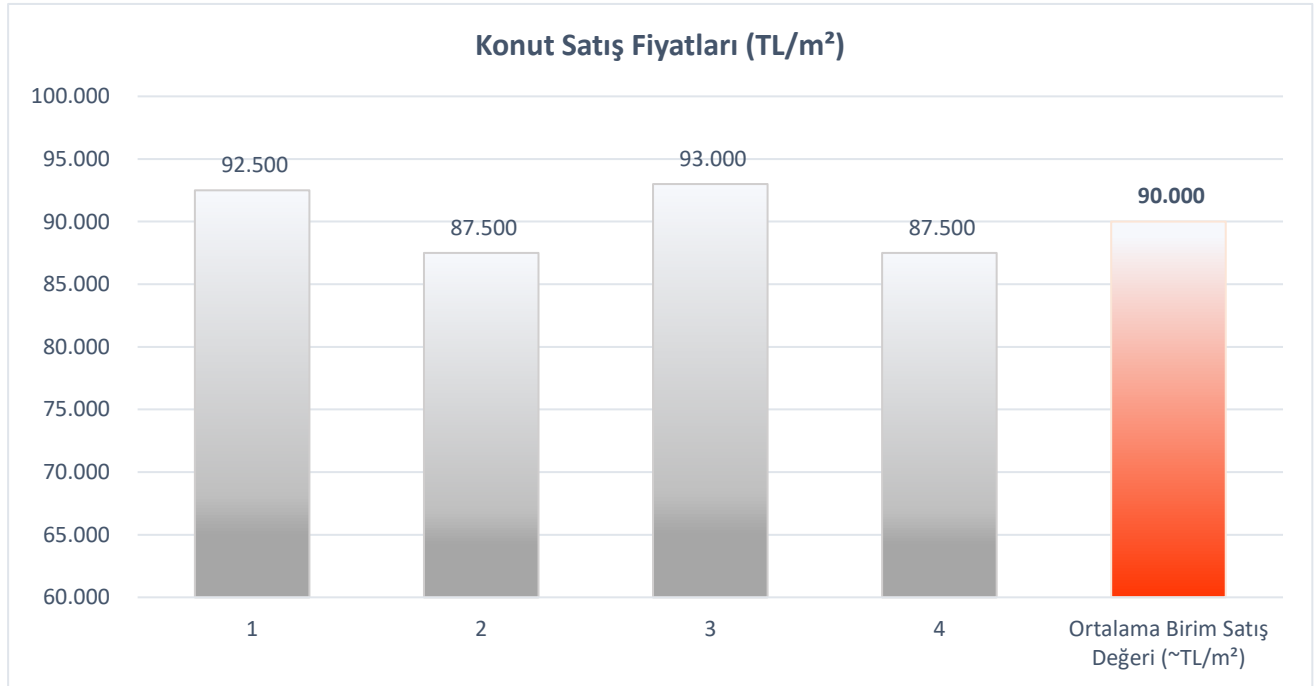
Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre toplam Pazar Değeri **2.092.750.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere bölgede satılık konut, ofis ve dükkan emsalleri araştırılmış olup 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri ve dükkanlar ile ilgili emsal tabloları aşağıda belirtilmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Tip	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni yapım projede yer alan 205 m ² alanlı 4,5+1 konut 20.000.000-TL bedelle satılıktır. (Sahibinden - 0 (530) 796 09 80)	4,5+1	205	20.000.000	97.561	19.000.000	92.500
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni yapım binada yer alan 100 m ² alanlı 3+1 konut 9.500.000-TL bedelle satılıktır. (Özalp İnşaat - 0 (532) 654 80 97)	3+1	100	9.500.000	95.000	8.750.000	87.500
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni yapım binada yer alan 90 m ² alanlı 3+1 konut 9.500.000-TL bedelle satılıktır. (Marsel İnşaat - 0 (541) 160 30 30)	1+0	90	9.600.000	106.667	8.350.000	93.000
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni yapım binada yer alan 400 m ² alanlı 3,5+1 konut 38.000.000-TL bedelle satılıktır. (Marsel İnşaat - 0 (541) 160 30 30)	3,5+1	400	38.000.000	95.000	35.000.000	87.500
Ortalama Birim Satış Değeri (~TL/m²)							90.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

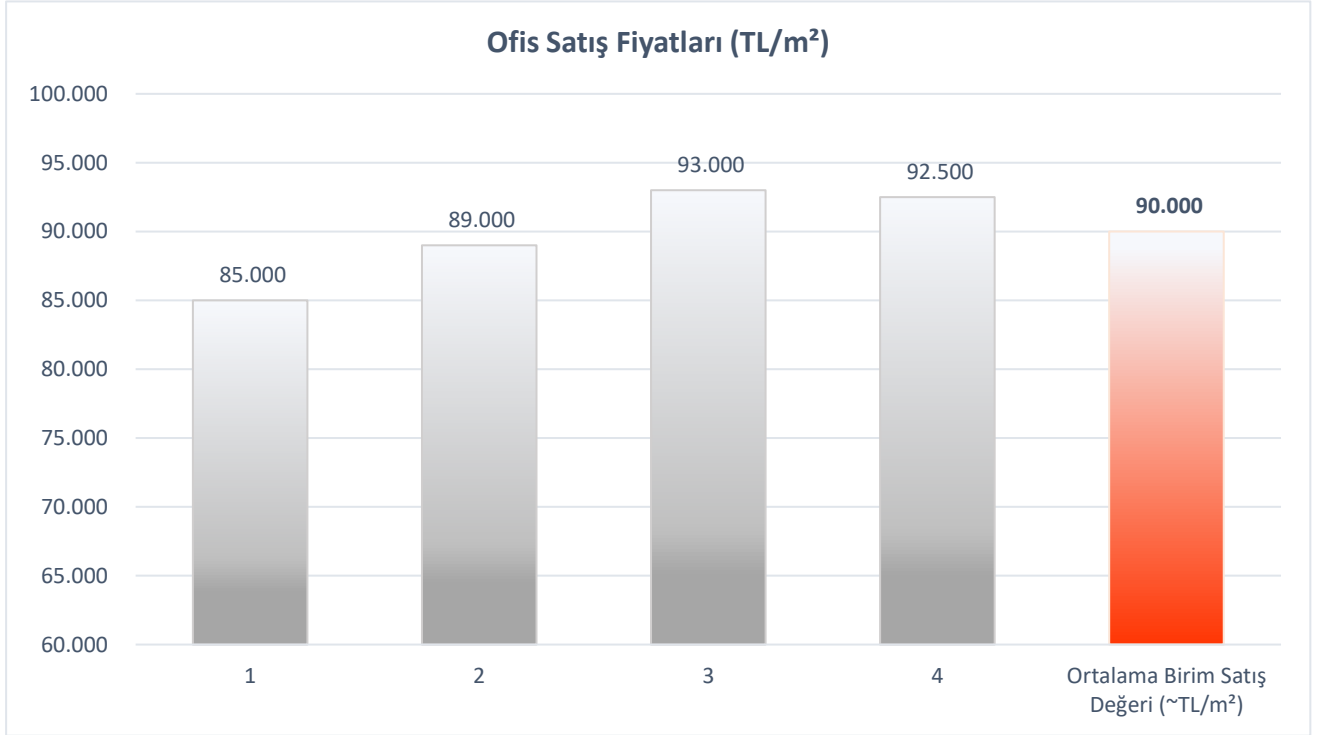


Proje Geliştirme yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere bölgede benzer projelerde yer alan satılık konutların ortalama birim satış fiyatı **90.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ

No	Açıklama	Tip	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım 5 katlı binada 3. katta yer alan 60 m ² alanlı 1+1 ofis 5.200.000-TL bedelle satılıktır. (Royal Gayrimenkul: 0 (216) 374 44 00)	1+1	60	5.200.000	86.667	5.100.000	85.000
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım plazada 3. katta yer alan 100 m ² alanlı 3+1 ofis 9.150.000-TL bedelle satılıktır. (Invest Pro Gayrimenkul: 0 (216) 455 70 55)	3+1	100	9.150.000	91.500	8.900.000	89.000
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım plazada alan 90 m ² alanlı 1+0 ofis 9.600.000-TL bedelle satılıktır. (All Group Gayrimenkul: 0 (551) 450 77 77)	1+0	90	9.600.000	106.667	8.350.000	93.000
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım plazada alan 54 m ² alanlı 1+1 ofis 5.250.000-TL bedelle satılıktır. (Remax Sonuç Gayrimenkul: 0 (216) 359 90 90)	1+1	54	5.250.000	97.222	4.987.500	92.500
Ortalama Birim Satış Değeri (~TL/m²)							90.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

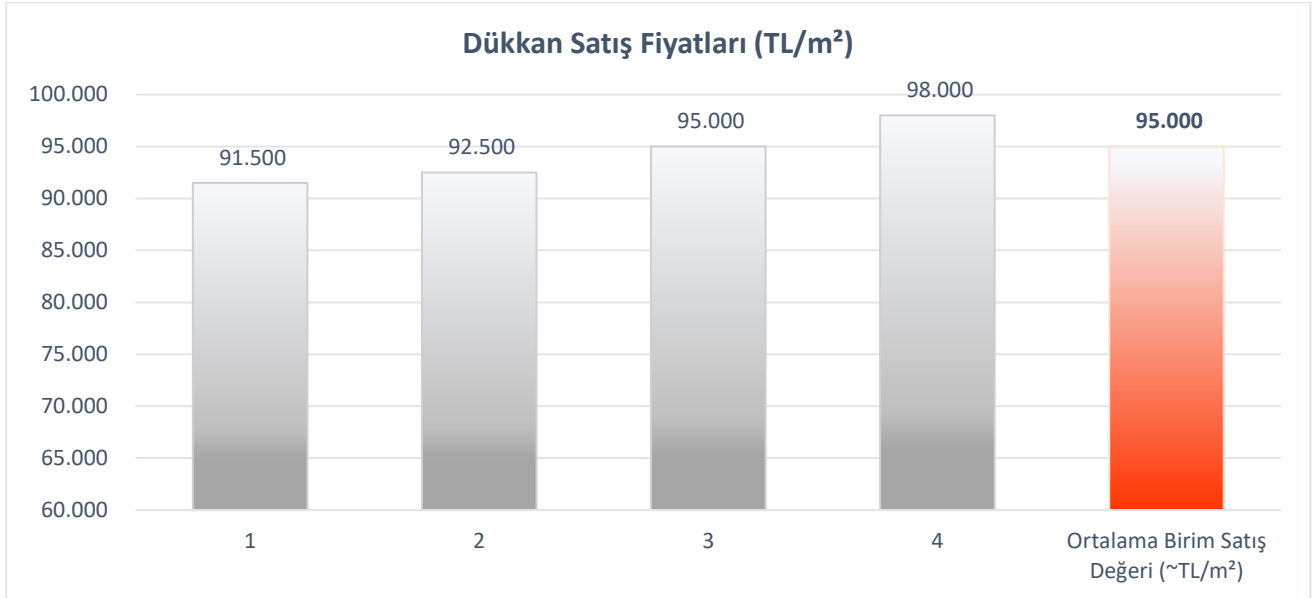


Proje Geliştirme yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere bölgede benzer projelerde yer alan satılık ofislerin ortalama birim satış fiyatı **90.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Tip	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede benzer özelliklerde 5-10 yıllık binada yer alan 52 m ² alanlı zemin katlı dükkan 4.950.000-TL bedelle satılıktır. (Remax Space : 0537 306 38 48)	Dükkan	52	4.950.000	95.192	4.750.000	91.500
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 100 m ² alanlı zemin kat depolu dükkan 9.750.000-TL bedelle satılıktır. (Yılmaz İnşaat: 0532 230 97 96)	Dükkan	100	9.750.000	97.500	9.262.500	92.500
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede benzer özelliklerde ~20 yıllık binada yer alan 220 m ² alanlı mağaza 22.000.000-TL bedelle satılıktır. (Levent B. : 0533 557 35 36)	Mağaza	220	22.000.000	100.000	20.900.000	95.000
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede benzer özelliklerde 4 yıllık binada yer alan 45 m ² alanlı zemin katlı depolu dükkan 4.450.000-TL bedelle satılıktır. (Remax We : 0533 502 24 14)	Dükkan	45	4.450.000	98.889	4.405.500	98.000
Ortalama Birim Satış Değeri (~TL/m²)							95.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş



Proje Geliştirme yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere bölgede benzer projelerde yer alan satılık dükkanların ortalama birim satış fiyatı **95.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.3.1. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Raporda bu yöntem uygulanmamıştır.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilir.

Genel Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, kısmi zemin iyileştirme maliyeti vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Projedeki konut ve dükkanların satış fiyatlarının, taşınmaza yakın konumlu ve benzer özelliklerdeki yeni yapımların binalarda yer alan konut ve dükkanlar ile benzer fiyatlardan satış göreceği, inşaatının 3 yıl içinde, satışının ise 4 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür. 2025 yılı için konut ve ofislerin birim satış değeri 90.000-TL/m², dükkan birim satış değeri 95.000-TL/m² olarak tespit edilmiştir.
- Apart satışı ve otel odası fiyatları *TCMB Aralık 2024 Piyasa Katılımcıları Anketi'*ne göre artırılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- İndirgeme oranının %25,00 olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.

Sektör Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleştirilen pazar araştırması neticesinde ilgili taşınmazların, konut ve ticaret fonksiyonlarını bir arada barındıran yaşam alanlarının bulunduğu bir lokasyonda konumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple oluşturulan gelir yaklaşımında "Konut+Ticaret" fonksiyonu baz alınarak proje geliştirilmiştir.

Konut + Ticaret Fonksiyonu

Proje alanında kullanılabilecek KAKS: 1,80 ve H_{maks} 15 kattır. Proje alanında emsal hakkının kullanılabildiği konut + ticaret projesi geliştirilmiş olup projenin piyasa arsa değerine bakılmıştır.

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
İmar Durumu	Konut+Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	38.319,12
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,80
Toplam Taban Alanı (m ²)	15.327,65
Emsale Dahil Alanı (m ²)	68.974,41
Emsal Harici Katsayısı	0,30
Konut Kullanımı (m ²)	53.800,04
Ofis Kullanımı (m ²)	20.539,05
Ticari Kullanım (m ²)	15.327,65
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	89.666,73
Ortak Alan + Otopark (m ²)	17.933,35
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	107.600,08

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Kullanımı (m ²)	53.800	25.000	1.345.000.972
Ofis Kullanımı (m ²)	20.539	25.000	513.476.154
Ticari Kullanım (m ²)	15.328	20.000	306.552.928
Ortak Alan + Otopark (m ²)	17.933	15.000	269.000.194
Toplam	122.013,59		870.491.324

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.434.030.248	15%	365.104.537	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.434.030.248	3%	73.020.907	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2.434.030.248
Altyapı Maliyeti	365.104.537
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	73.020.907
Toplam (TL)	2.872.155.693

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.872.155.693,02	4%	114.886.228	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2.434.030.248
Altyapı Maliyeti	365.104.537
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	73.020.907
Proje Genel Giderleri	114.886.228
Toplam (TL)	2.987.041.921

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Oran	-	30%	50%	20%
Maliyet (TL)	-	896.112.576	1.493.520.960	597.408.384

Fonksiyonlara Göre Satış Değerleri ve Artış Oranları

Konut/Ofis Fonksiyonu Birim Satış Değeri (TL/m ²)	90.000,00
Ticaret Fonksiyonu Birim Satış Değeri (TL/m ²)	95.000,00
1. Yıl	27,07%
2. Yıl	18,47%
3. Yıl	17,00%
4. Yıl	15,50%
5. Yıl	14,00%
6. yıl ve sonrası	11,34%

Diğer Oranlar

Pazarlama Gideri Oranı	3%
------------------------	----

Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Konut+Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	-	74.339,09	74.339,09	74.339,09	74.339,09
Satış Oranı (%)	-	10,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	7.433,91	22.301,73	22.301,73	22.301,73
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	-	90.000,00	114.363,00	135.485,85	158.518,44
Toplam Konut+Ofis Gelirleri	-	669.051.765	2.550.492.235	3.021.568.150	3.535.234.736
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	-	15.327,65	15.327,65	15.327,65	15.327,65
Satış Oranı (%)	-	10,00%	20,00%	40,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.532,76	3.065,53	6.131,06	4.598,29
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	-	95.000	120.717	143.013	167.325
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	-	145.612.641	370.059.965	876.820.082	769.409.622
Proje Toplam Gelirleri (TL)	-	814.664.406	2.920.552.200	3.898.388.232	4.304.644.358
İnşaat Maliyeti (TL)	-	896.112.576	1.897.817.084	707.749.713	-
Pazarlama Gideri (TL)	-	24.439.932	87.616.566	116.951.647	129.139.331
Net Nakit Akışları (TL)	-	-105.888.102	935.118.550	3.073.686.873	4.175.505.027

Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	2.436.240.000
---------------------------	---------------

Yaklaşık Birim Arsa Değeri (TL/m²)	63.580
--	---------------

Gelir Yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **2.436.240.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımından elde edilen değer dikkate alınmıştır.

Gayrimenkul Değer Tablosu		
Kullanılan Değerleme Yöntemi	Pazar Yaklaşımı (TL)	Gelir Yaklaşımı (TL)
Pazar Değeri (TL)	2.092.750.000	2.436.240.000

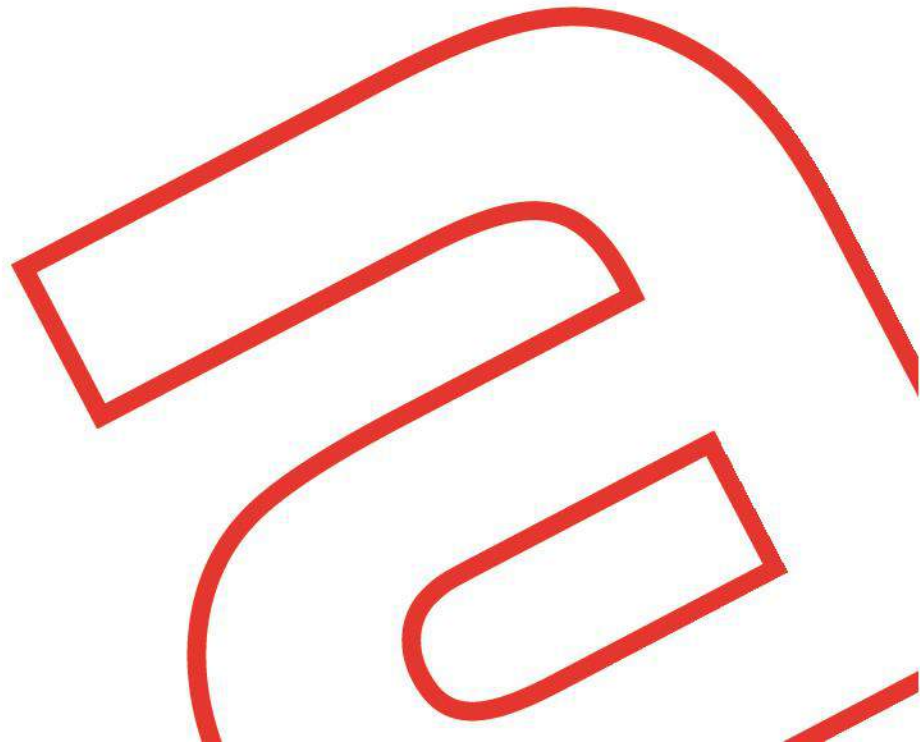
Değerleme konusu taşınmazın pazar değeri **2.092.750.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların Konut+ Ticaret imarlı olması + Taşınmazların merkezi ve gelişmekte olan bir konumda yer alması + Taşınmazlardan 2370 ada 672, 350 ve 638 parsellerin ana cadde üzerinde yer alması + Taşınmazlardan 2370 ada 717 ve 763 parsellerin Seddülbahir caddesine cepheli olması	– Taşınmazın amorf (biçimsiz) bir şekle sahip olması – Taşınmazların 18. Madde uygulaması çalışmalarının devam etmesi – 18. Madde uygulaması kesinleşmeden ruhsat alınamıyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın cadde üzerinde köşe parsel olarak konumlu olması + Ulaşım sorunu bulunmaması	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2024	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2024 -15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 30.3497 TL, 1 EURO= 32.8475 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
31.12.2024 Tarihli Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.092.750.000	59.211.234
31.12.2024 Tarihli Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.302.025.000	65.132.357

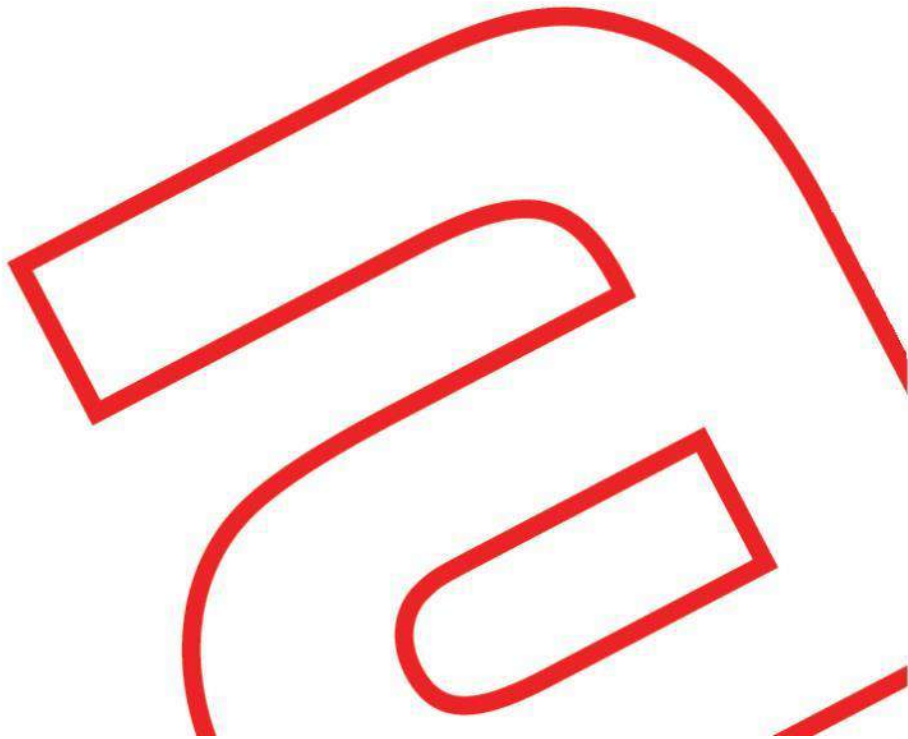
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %10 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Rıza Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

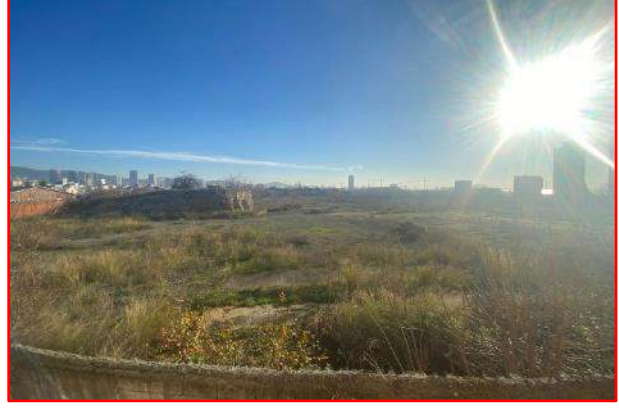
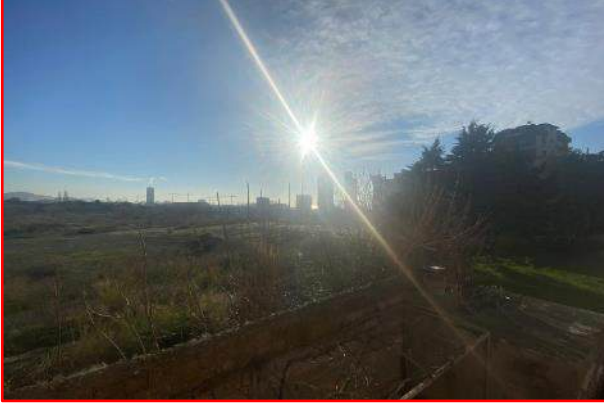
2370 ADA 763 PARSEL



2370 ADA 727 PARSEL

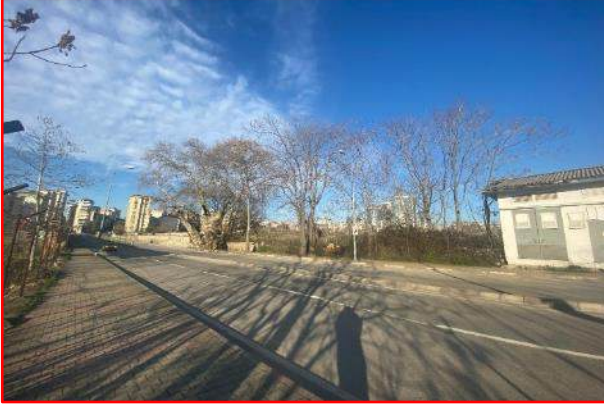
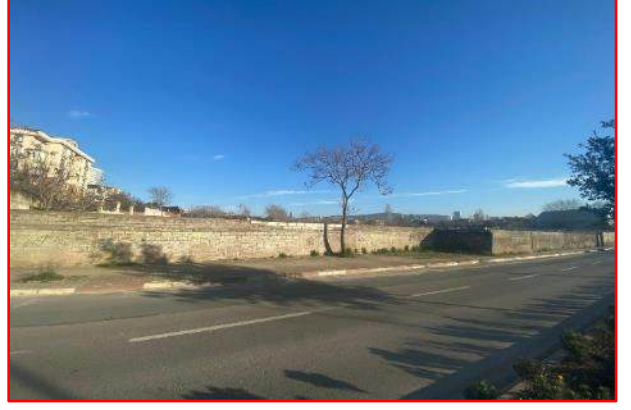


2370 ADA 623-624-625-626-627 ve 628 no.lu PARSELLER



2370 ADA 672 PARSEL





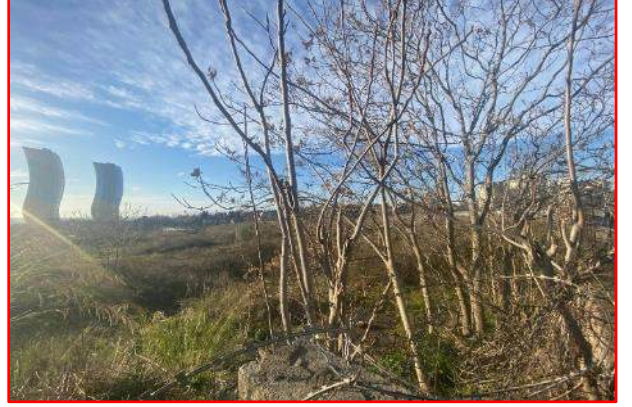
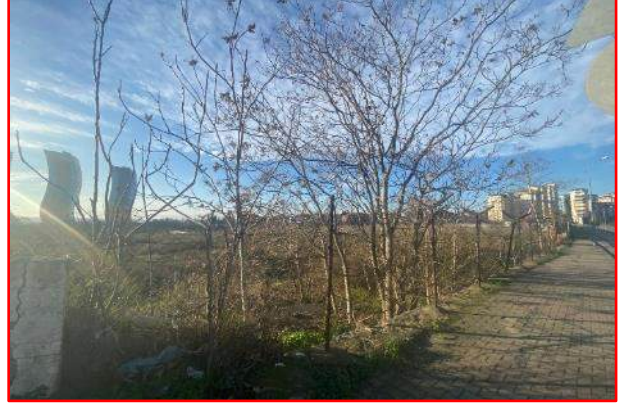
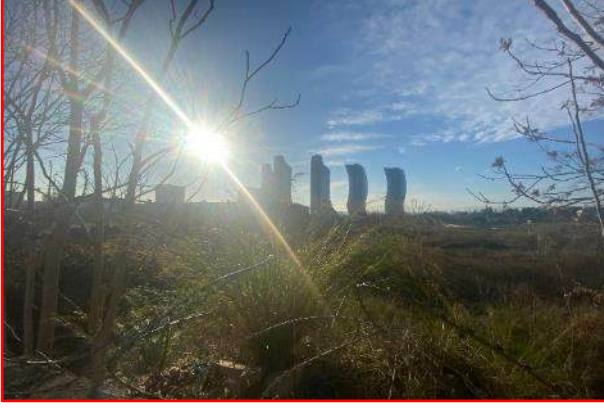
2370 ADA 672 ve 612 no.lu PARSELLER



2370 ADA 350 PARSEL



2370 ADA 638 PARSEL



8.2. İmar Durum Belgesi

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595



T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı :E-65108353-310-274595

16.01.2023

Konu :2370 Ada 350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-727-763 Parseller

İlgi : 12.01.2023 tarih ve 273584 kayıtlı dilekçeniz.

İlgi yazınıza konu **Kartal, Çavuşoğlu, 2370 Ada 350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-727-763 Parseller; 28.09.2015-13.10.2017-24.07.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve Değişiklikleri** ve bu doğrultuda hazırlanan **24.03.2022 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9, S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planlarında** çoğunlukla **TİCTK-1 (Turizm+Ticaret+Konut)** lejantı ve Donatı Alanlarında kalmaktadır. 24.03.2022 t.t.'li Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 1.2. maddesinde; "...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..." hükmü yer almaktadır.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Bayram Ali BAŞTAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

EK :

- 1- 24.03.2022 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9, S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planları Parsel Yakın Çevresi (A4)
- 2- 24.03.2022 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9, S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planları Plan Notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSCC53HCC8 Pin Kodu :19052

Evrak Doğrulamak İçin :

https://ebys.kartal.bel.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?eD=BSUC53HR98&eS=274595

Kartal Belediyesi Ana Hizmet Binası
Yukarı Mahalle Belediye Cad. No: 6 Kartal/ İstanbul
Tel: 444 4 578 (444 4 KRT) Faks: 2162805376
<http://www.kartal.bel.tr>
Kurum Kep Adresi: kartalbelediyesi@hs01.kep.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Pelin Akın Yetim

Evrak Pin Kodu: 19052
Sayfa 1 / 1



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



Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023.274595/



8.3. Resmi Belgeler

Tarih: 2-1-2025-15:39

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/350
Taşınmaz Kimlik No:	19351694	AT Yüzölçüm(m2):	322.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/451	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899463	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	322.68	322.68	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **beUWukvVw9W** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:38



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/612
Taşınmaz Kimlik No:	19352686	AT Yüzölçüm(m2):	2180.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2244	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

304899464	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2180.00	2180.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-
-----------	--	---	-----	---------	---------	---	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **eyyD5s2KgNB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:41



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2370/623
Taşınmaz Kimlik No:	19376650	AT Yüzölçüm(m2):	428.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2309	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

304899472	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	428.00	428.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-
-----------	--	---	-----	--------	--------	---	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H2BWj2PCg9_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:40



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2370/624
Taşınmaz Kimlik No:	19352844	AT Yüzölçümü(m2):	441.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2310	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

304899466	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	441.00	441.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-
-----------	--	---	-----	--------	--------	---	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kgeV5zPNMuO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:41



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/625
Taşınmaz Kimlik No:	19376651	AT Yüzölçüm(m2):	441.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2311	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

304899473	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	441.00	441.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-
-----------	--	---	-----	--------	--------	---	---

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

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



2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:40



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2370/626
Taşınmaz Kimlik No:	19352845	AT Yüzölçüm(m2):	446.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2312	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899467	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	446.00	446.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 01jSKYCruEs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:41



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/627
Taşınmaz Kimlik No:	19352846	AT Yüzölçümü(m2):	449.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2313	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

304899469	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	449.00	449.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-
-----------	--	---	-----	--------	--------	---	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jh3LY5BQ47H kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:41



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/628
Taşınmaz Kimlik No:	19352847	AT Yüzölçümü(m2):	449.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

304899470	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	449.00	449.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-
-----------	--	---	-----	--------	--------	---	---

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9dQawP5iCzX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:40



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/638
Taşınmaz Kimlik No:	19352858	AT Yüzölçüm(m2):	20981.64
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2413	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	MECURDUR. 10.08 1930(Şablon: Diğer)			
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 3

304899471	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20981.64	20981.64	Yevmiye Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16	304899471	(SN:8320522) MUTLU AKÜ VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:6260013299		
Serh	İST. ELEKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMELERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396	304899471	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-03-1966 00:00 - 1396	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) meYg3d6iYcA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Tarih: 2-1-2025-15:37



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/672
Taşınmaz Kimlik No:	19380274	AT Yüzölçümü(m2):	39263.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2643	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 25-03-2024 16:44 - 11784	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40856	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899462	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39263.61	39263.61	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458	304899462	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-1971 00:00 - 10458	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0651UQ22bux kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:38



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/727
Taşınmaz Kimlik No:	19352840	AT Yüzölçüm(m2):	2290.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2301	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ KATLI ON İKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYNİNDE MÜŞTEREKTİR(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)			
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 25-03-2024 16:44 - 11784	

1 / 2

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Kartal - 11-10-2022 15:17 - 41908	
-------	--	--	-----------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899465	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2290.00	2290.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 80uLOT7xhGR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 2-1-2025-15:42



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/763
Taşınmaz Kimlik No:	19377774	AT Yüzölçüm(m2):	1979.19
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	56/5481	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 25-03-2024 16:44 - 11784	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Kartal - 14-10-2022 10:22 -	

1 / 2

Beyan	398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		42346 Kartal 1.Bölge(Kapatildi) - 19-09-1961 00:00 - 3155	
-------	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899474	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1979.19	1979.19	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sleWPeapyvX kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sertifikası



SERTİFİKA

CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

**GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ**

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Information Security
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-2353-3154

I 1315 Sertifika No Certificate No.	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2025 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
07.02.2023/00 SoA Detayı SoA Detail	10.05.2024/01 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbdst.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbdst.turkak.org.tr> document verification system.



Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YS

Zahit Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir. Daha fazla bilgi için lütfen bizi arayınız.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully. Please call us for more information.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Güllü Sok. No:1-3 Kat:1 D:4 Zeytinburnu / İstanbul. Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

 **RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2024-ÖZEL-641

- 56 -

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

**GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ**

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation(GDPR)



TÜRKAK BDS NO
YS-4250-0D9A



F-184(0)

Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO / IEC 27021
AB - 0051 - YS

K 1012

Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00

SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023

İlk Yayın Tarihi
Initial Date

10.05.2024/01

Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

03.04.2025

Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2026

Belgelendirme Periyodu*
Certification Period

ISO 27001 Sertifika No/Certificate No.: **11315**

ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okunularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbdts.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.

The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbdts.turkak.org.tr> document verification system.

*; ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz. ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Özdemir



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teşvik Mah. 594 Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME
SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

**GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME
DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU**

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur,
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-32A9-9AF3



F-264(0)

KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS EN ISO 9001:2015
YAYINLANMIŞ

Y 1950
Sertifika No
Certificate No.

32
EA Kodu
EA Code

14.05.2024
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

14.05.2024/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

13.05.2025

Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

14.05.2024-13.05.2027
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbdts.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbdts.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Özdemir



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat:1 D.6 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr - www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şarbaşı İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kp : bddk@is01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://elbulden.bddk.org.tr/ebyssorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415.01-E.3482
Konu : Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgili : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,
- Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,
- 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Büyükdere Yolu 8. km No:156 06550 ANKARA, Tel: (312) 3628090, Faks: (312) 2820089, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3342006
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683De-1146-4629-ba19-4b4346d49903
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Esat Emin ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
esen@aden.gov.tr

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017

No : 406141

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

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408076

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

Sabri BÖCEKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023

Belge No: 2023-01.11745

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1836

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 İç Kapı No:18 34742
Kadıköy/İstanbul**

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690

Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11

**Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir**



-  [**adenderleme**](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [**@adenderleme**](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [**adengayrimenkul**](https://www.twitter.com/adengayrimenkul)
-  [**adenderleme**](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  [**www.adenderleme.com**](http://www.adenderleme.com)