



Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Arsa

Arnavutköy / İstanbul

2025A76 / 10.02.2025

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Arnavutköy’de konumlu olan “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2025A76** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.750,10 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	10.02.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	91.125.000.-TL	Doksanbirmilyonyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	100.237.500.-TL	Yüzmilyonikiyüzotuzyedibinbeşyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 07.02.2025 tarih, ORD-2025-00087 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden,
Sedat KARA**

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli			
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkulün satın alınmasının düşünülməsi nedeniyle hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Yeşilbayır Mahallesi Yapı Caddesi 10816 ada 10 parsel Arnavutköy/İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, Hadımköy Yolu Mevkii, 10816 ada 10 parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.750,10 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	TAKS: 0,25	KAKS: 0,25	Hmaks: 9,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
İNDİRGEME ORANI	%28,00			
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	13.500 TL/m²			
FABRİKA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	62.000 TL/m²			
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	10.02.2025			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	91.125.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	100.237.500.-TL			

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.02.2025 tarihinde, 2025A76 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, Hadımköy Yolu Mevkii, 10816 ada 10 parsel no.lu gayrimenkulün 10.02.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; gayrimenkulün satın alınmasının düşünülmesi nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Sedat KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.02.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.02.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-00087 no.lu ve 07.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00087 no.lu ve 07.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, Hadımköy Yolu Mevkii, 10816 ada 10 parsel no.lu gayrimenkulün 10.02.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

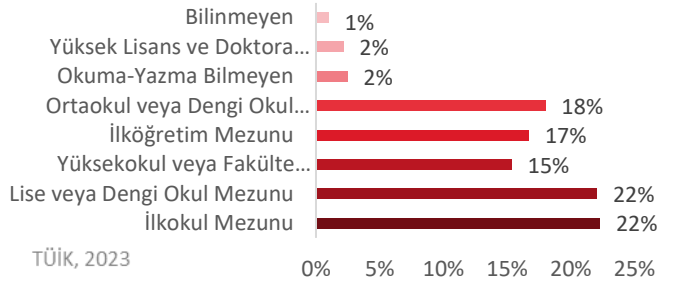
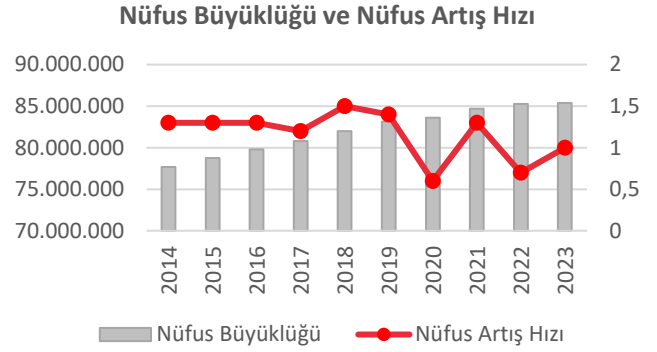
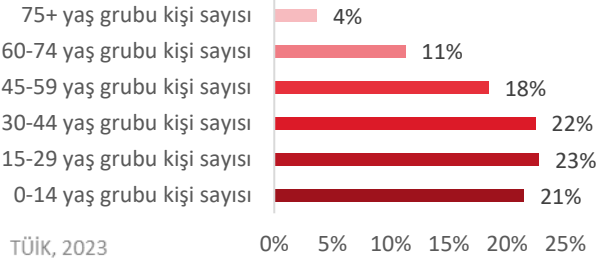
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

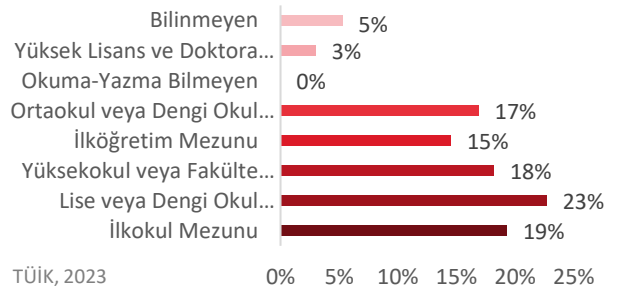
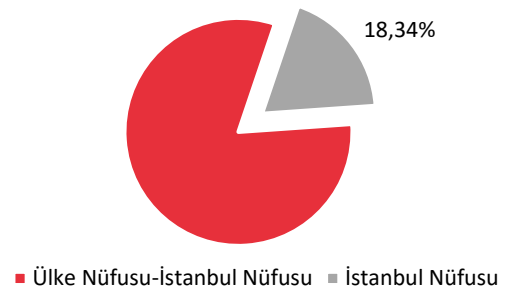
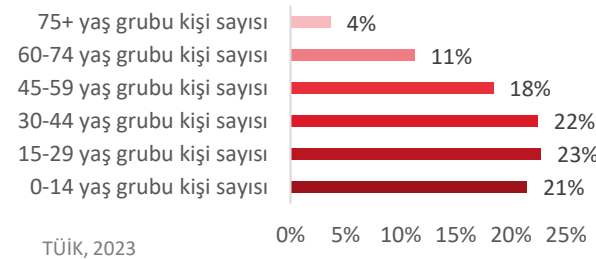
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



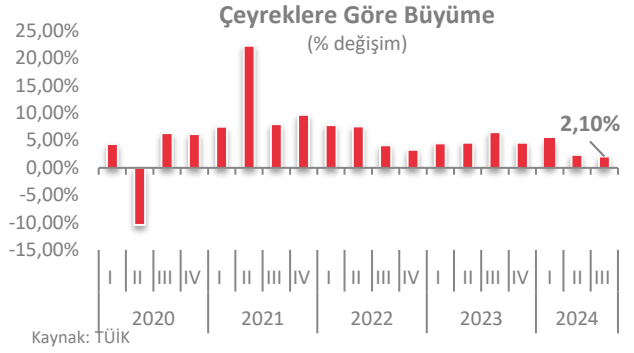
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

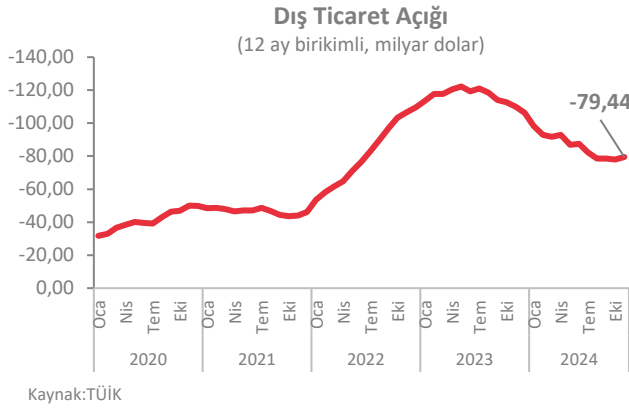
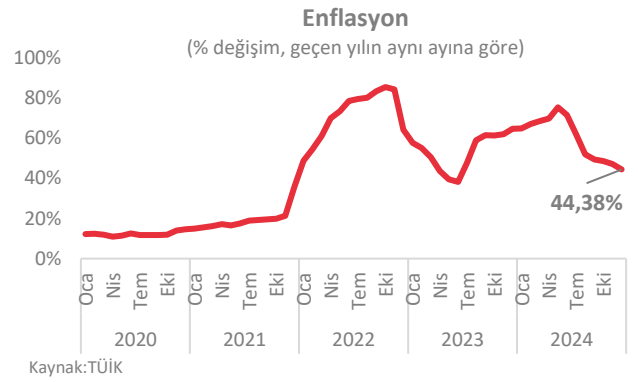


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin altında gelirken yıllık enflasyonda düşüş sürmüştür. TÜFE aralık ayında aylık bazda %1,0 artış kaydetmiş ve yıllık enflasyon kasım ayındaki %47,1'den %44,4'e inmiştir. Çekirdek göstergelerin aylık değişimi eylül ayından bu yana düşüşünü sürdürürken aralık ayında çekirdek aylık enflasyon manşetin üzerinde gerçekleşmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %29,5'ten %28,5'e gerilemiştir.



Kasım ayında yıllık bazda ihracat daralırken ithalatta artış görülmüştür. İhracat yıllık bazda %3,1 gerileyerek 22,3 milyar dolar olurken ithalat %2,7 artışla 29,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 Kasım'da %79,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2024'ün aynı ayında %74,9'a inmiştir. Kasım ayı verilerinin detayları, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmayla birlikte ihracatta düşüşe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise enerji ve çekirdek ithalattaki artışların toplamı yukarı çektiği görülmüştür. Yatırım malı ithalatında tekrardan daralma görülmürken ara malı ithalatında yükseliş ikinci aya taşınmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Yeşilbayır
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Hadımköy Yolu
Ada No	10816
Parsel No	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.750,10 m ²
Malik / Hisse	Halil Duru / (77/244) Zafer Ağar/ (35/244) Oktay Erke/ (158/305) Elif Karacaoğlu/ (7/305)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 10.02.2025 tarih, saat 17:00 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

Zafer Ağar Hissesi Üzerinde;

- Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (bila tarih ve bila yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında Zafer Ağar hissesi üzerinde, “Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz.” beyanı bulunmakta olup bu beyan ile taşınmazın devri için maliğin bizzat tapu müdürlüğüne gitmesi gerekliliği belirtilmiştir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.01.2025 tarih, saat 18:35 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre, 22.07.2024 tarih ve 29695 yevmiye no ile gerçekleşen İmar (TSM) işlemi bulunmaktadır. Söz konusu imar işlemi öncesindeki mülkiyet bilgisi, mevcut mülkiyet ile aynı olup son üç yıl içerisinde alım-satım işlemi yapılmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle sanayi ve lojistik depolama alanları ile birlikte boş arsa alanları bulunmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu mahalle lejandı ağırlıklı olup genellikle KAKS:0,25 ve H_{maks} : 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip arsaların yoğunluklu olduğu bir bölgedir.

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.02.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Hadımköy Yeşilbayır Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.02.2014

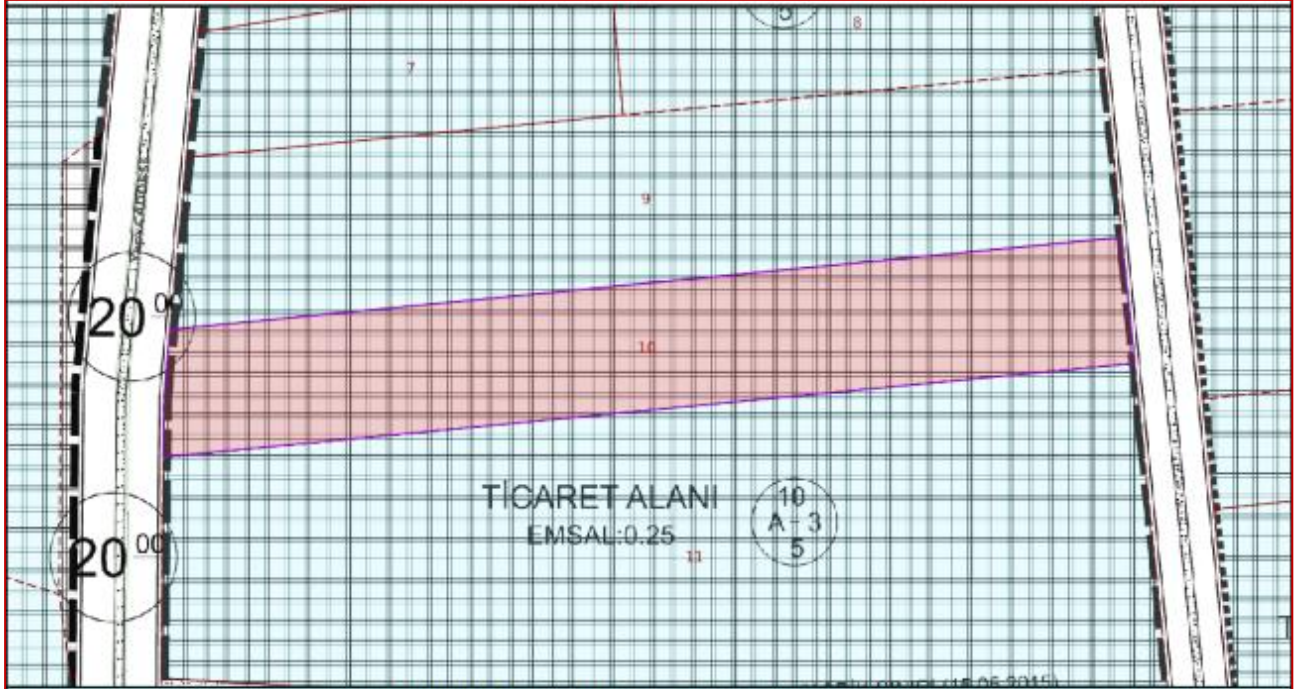
Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,25
- TAKS: 0,25
- H_{maks} : 9,50 m.
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 5 m'dir.

Plan Notları

- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir. İskân edilmeyen bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.
- Ticaret ve Hizmet alanlarıdır. Yapılaşma şartları Emsal:0,25, minimum ifraz şartı 10.000 m² ve minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Yapı yüksekliği 3 katı geçemez.
- Ada bazında tek başına kalan veya toplam 3.000 m²'yi sağlayamayan parsellerde uygulama yapılabilir.
- Bu alanlarda; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içeren ticari ürünlerin satışı ve depolanmasına izin verilemez.
- Bu alanlarda ön bahçe yapı çekme mesafesi minimum 10 metre, yan ve arka bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
- Bu alanlarda; Konut ve Konut + Ticaret kullanımları tercih edilmesi halinde yoğunluk değeri Maksimum Emsal:0.10 ve H_{maks} :2 kat olarak hesaplanacaktır. Konut + Ticaret amacıyla ayrılacak alanlarda Ticaret fonksiyonu toplam emsalin %50'sini aşamaz.
- Bu alanların otopark ihtiyacı belirlenirken her 30 m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.



30/01/2025 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
YEŞİLBAYIR	-	10816	10	6,750.00 m²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
YEŞİLBAYIR		Yapı, Hadımköy-İstanbul		-
Plan Adı	HADIMKÖY YEŞİLBAYIR BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000		Tasdik Tarihi	17/02/2014
Fonksiyon Adı	TİCARET ALANI - 6,749.99 m²			
Kat Adedi	10000		İnşaat Nizamı	A
Taks	0.00		Kaks (Emsal)	0.25
Ön Bahçe Mesafesi	10.00		Yan Bahçe Mesafesi	5.00

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, 17.02.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Hadımköy Yeşilbayır Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandına ve Emsal: 0,25, H_{maks}:9,50 m, TAKS: 0,25 yapılaşma koşuluna sahip olup son 3 yıllık dönemde taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 07.02.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu yapılar, ilgili kanuna tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmaza ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

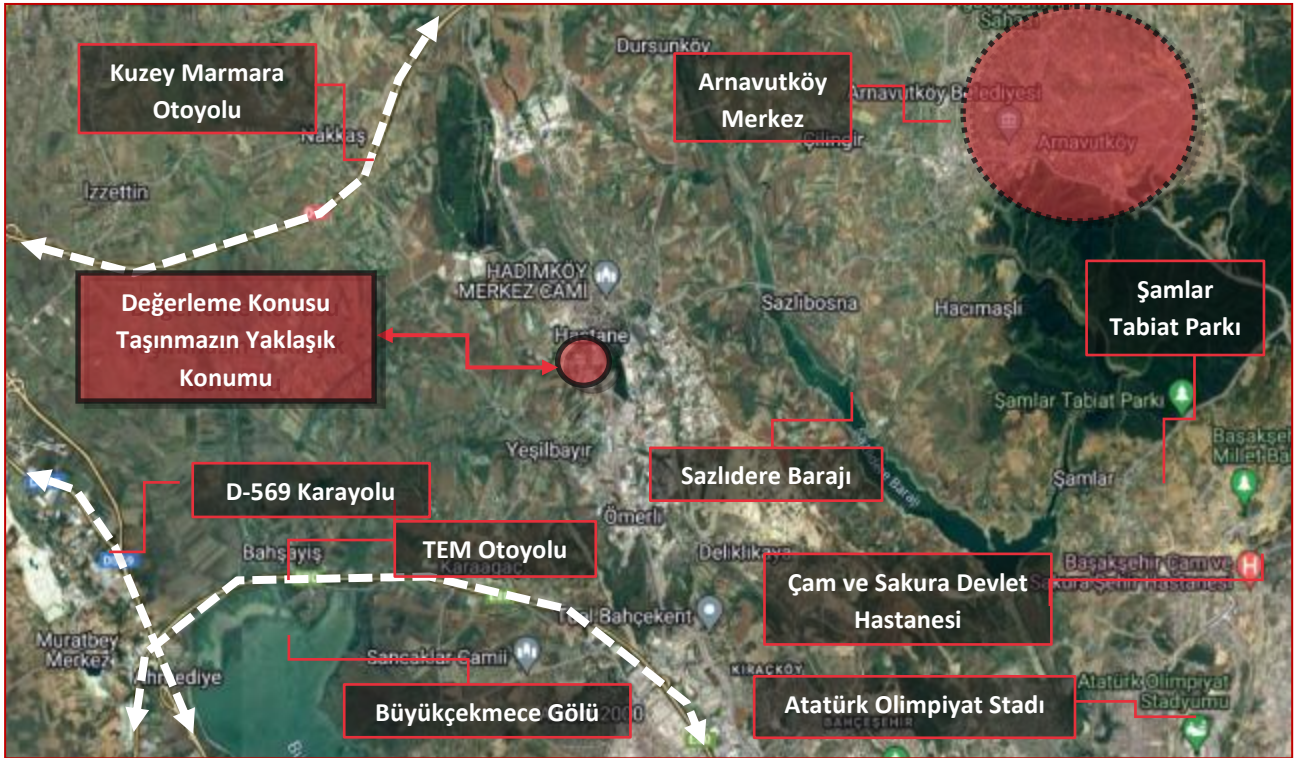
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yeşilbayır Mahallesi Yapı Caddesi 10816 ada 10 parsel Arnavutköy/İstanbul

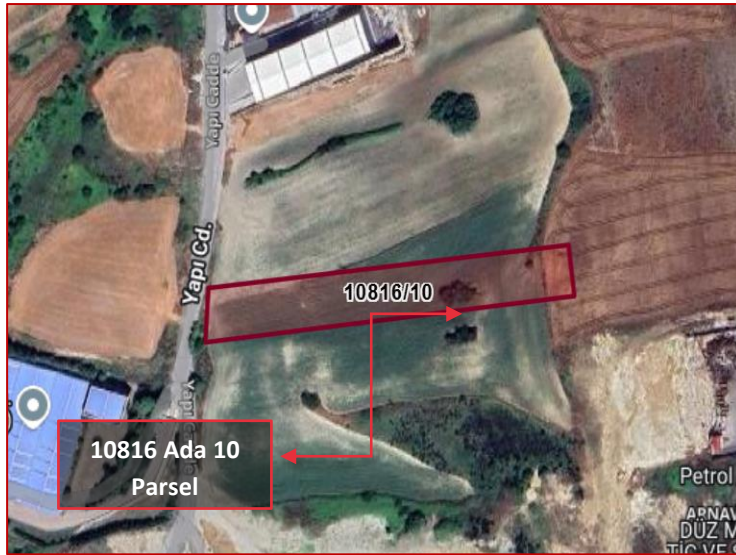
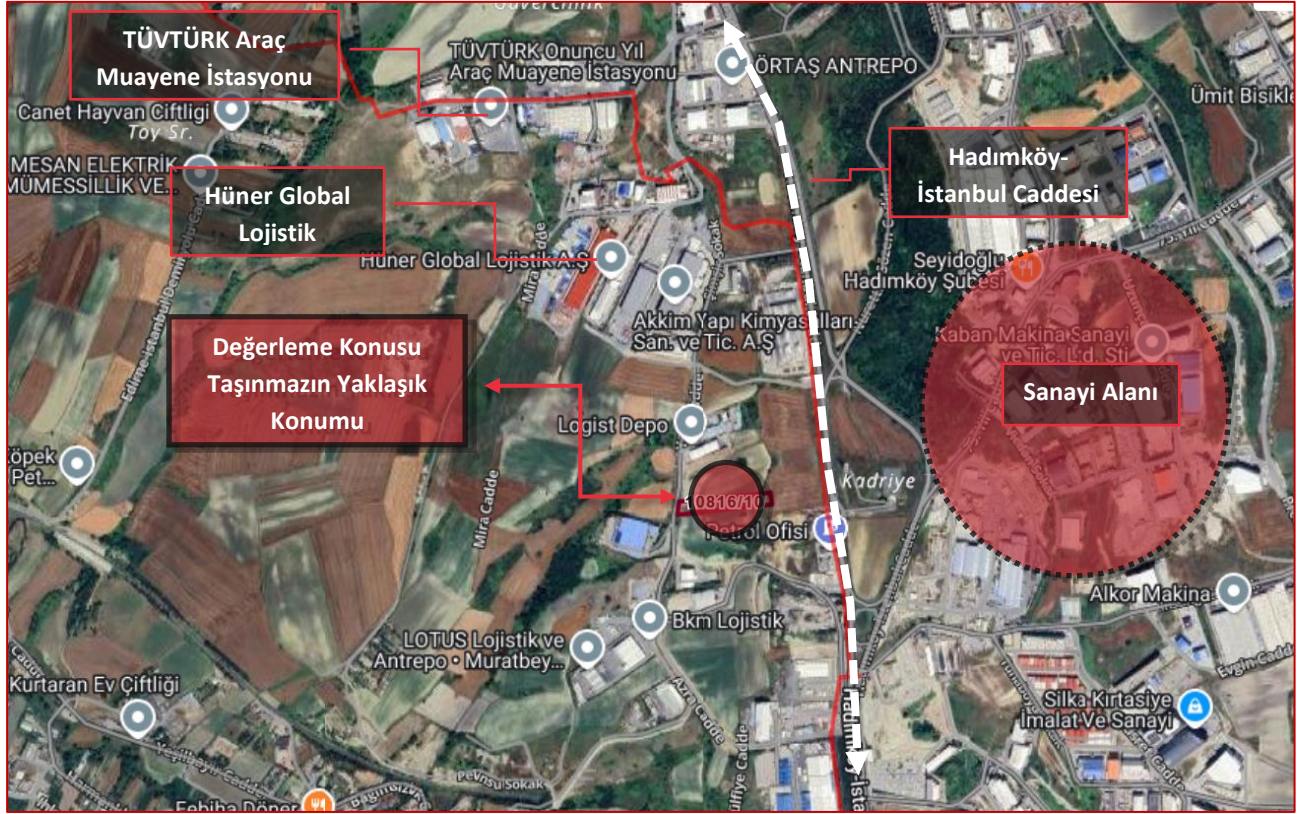
Değerleme konusu taşınmaz, Çatalca Yarımadası'nda konumlu Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. Konut yerleşim birimleri yoğunluklu olarak Arnavutköy merkez bölgesinde bulunmakta olup bu bölgede genellikle 4-6 kat arası yapılar, çeper bölgelerde ise düşük yoğunluklu yapılaşma düzeni ile birlikte 2-3 katlı yapılar görülmektedir.

Konu taşınmaz Arnavutköy ilçe merkezinin güney batısında, Yeşilbayır Mahallesi merkezinde bulunan Yapı Caddesi üzerinde konumlu olup parselin yakın çevresinde birçok sanayi ve depolama tesisi konumlanmıştır. Hadımköy-İstanbul Caddesi'nin batı kısmında genellikle ticaret ve konut alanı lejandlı parseller olmasına rağmen caddenin doğu kısmında sanayi lejandlı parseller bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz bölgedeki ana ulaşım akslarından olan Hadımköy-İstanbul Caddesi'ne yaklaşık 150 m uzaklıkta konumlanmaktadır. Taşınmazın Yapı Caddesi'ne 35 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu 10816 ada 10 parsel erişim kolaylıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; GEMSAN Genel Müdürlüğü, Varlık Makina, Elektro 2000 Sanayi Sitesi, Plastherm, Konteyner Depolama, Hermes Antrepo, Billur Cam Ltd. Şti., İpragaz Dolum Tesisleri, Haribo Şekerleme, Alsalar Yapı Malzemeleri, Kita Antrepo, Pireks Bakır Alaşımları, Onur Beton, Özkar Strafor, Hasco Metal, Barsan Global Lojistik, Hermes Antrepo ve Billur Cam gibi bilinirliği yüksek sanayi ve depolama tesisleri yer almaktadır.



Ulaşım alternatifleri açısından Kuzey Marmara Otoyolu'na ve Tem Otoyolu'na yakın mesafede olan bölgenin ulaşım ağlarının desteklenmesi ve çeşitlenmesiyle birlikte bölgenin daha cazip hale geleceği düşünülmektedir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Hadımköy-İstanbul Caddesi	250 m
Arnavutköy Merkez	10,0 km
TEM Otoyolu	10,9 km
Kuzey Marmara Otoyolu	15,3 km
İstanbul Havalimanı	26,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

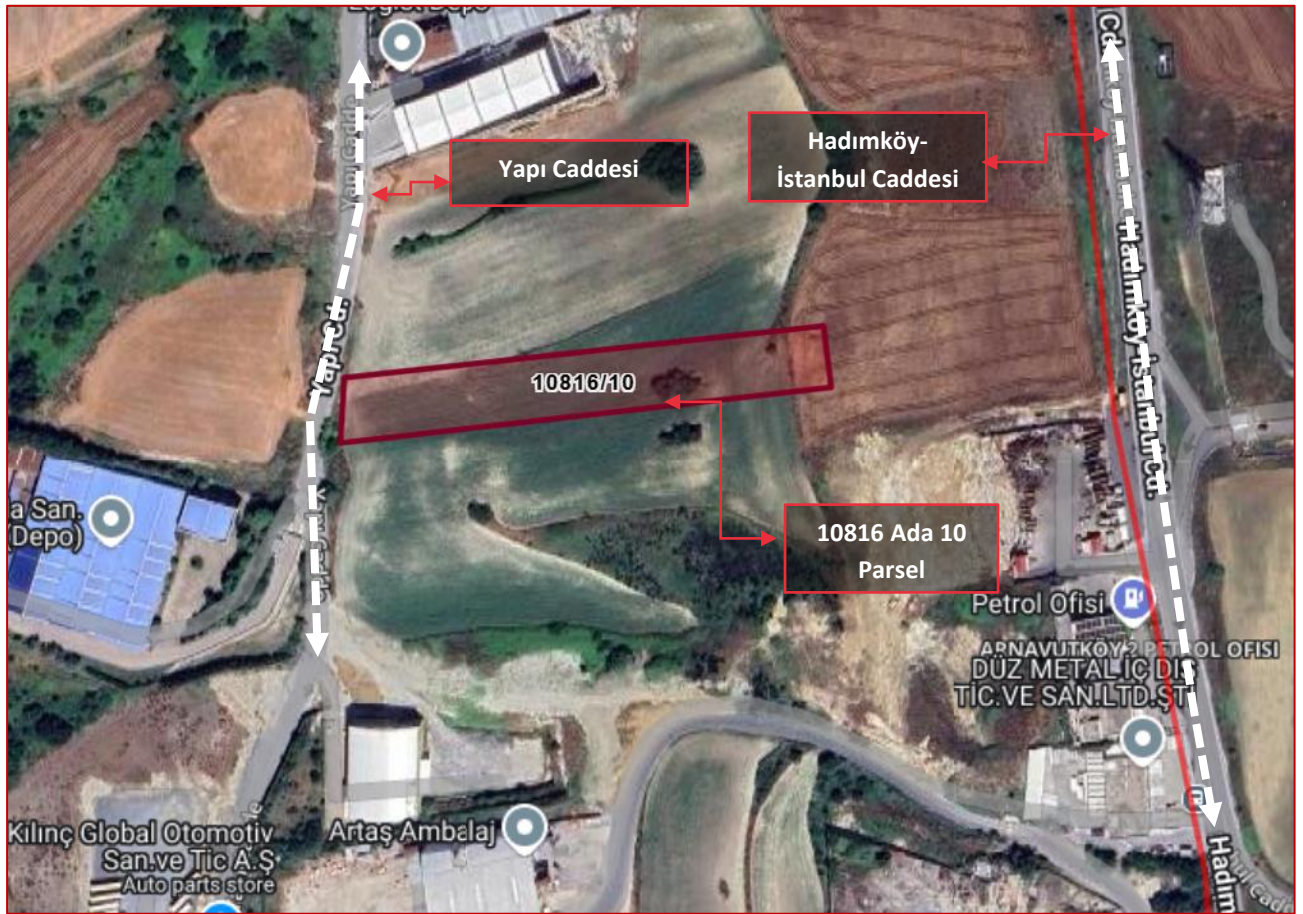
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, Hadımköy Yolu Mevkii, 6.750,10 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli 10816 ada 10 no.lu parseldir.

Değerleme konusu parsel dikdörtgene benzer bir geometrik şekle sahip olup oldukça eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerlemeye konu 10816 ada 10 no.lu parselin Yapı Caddesi'ne yaklaşık 35 m cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla parselin çevresini sınırlayıcı herhangi bir öge bulunmamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcut bir yapı ya da devam eden herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından “Arsa” nitelikli taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz Kuzey Marmara Otoyolu ve TEM Otoyolu'na yakın konumda yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz ana ulaşım akslarından olan Hadımköy-İstanbul Caddesi'ne yaklaşık 150 m uzaklıkta konumludur.
- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bilinirliği yüksek sanayi alanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Yapı Caddesi'ne yaklaşık 35 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir.
- Söz konusu taşınmaz net parsel olup 18. madde imar uygulaması tamamlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi faaliyetleri açısından gelişmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakınında yapılması planlanan Kanal İstanbul projesi ve ilçe sınırlarında faaliyete geçen İstanbul Havalimanı bölgenin cazibesini ve çekim gücünü artırmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazın konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzının yüksek olması, taşınmazın satışı durumunda rekabet unsuru oluşturacaktır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; mevcut imar koşullarına göre söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilebilecek olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Mert Gayrimenkul 0 (537) 040 74 96	Baco Yapı 0 (541) 224 37 77	Sahibinden 0 (850) 622 93 23	Fikret Gayrimenkul 0 (535) 617 03 17	İrem World Gayrimenkul 0 (531) 491 00 10
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	190.000.000	40.000.000	42.000.000	160.000.000	110.000.000
	Yüz Ölçümü (m²)	17.670	3.286	3.100	11.644	7.821
	Birim Fiyatı (TL/m²)	10.753	12.173	13.548	13.741	14.065
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	6 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Hisseli	Çok hisseli	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		-10%	0%	10%	-10%	-10%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
		0%	0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	5%	0%	0%	5%	0%
	Konum	Benzer	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		0%	10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	Daha Büyük	Küçük	Küçük	Büyük	Benzer
		15%	-10%	-10%	10%	0%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	10%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		14.023	12.721	13.413	14.024	13.228

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, benzer imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazın imar lejandına, yapılaşma hakkına, yola cephe, cephe uzunluğu, parsel geometrisi gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Söz konusu taşınmaza benzer nitelikteki parsellerin net birim satış değerinin yaklaşık 13.250-13.750 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

Depo Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Büyüteç Emlak 0 (532) 352 22 56	CNS Emlak 0 (533) 446 21 63	Remax Partner 0 (533) 693 58 33	Remax Partner 2 0 (542) 307 48 58	Realty Emlak 0 (534) 360 76 00
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		995.000.000	160.000.000	760.000.000	450.000.000	280.000.000
Alanı (m²)		25.000	4.000	18.250	10.500	6.000
Birim Fiyatı (TL/m²)		39.800	40.000	41.644	42.857	46.667
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	35%	30%	30%	30%	30%
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz
		0%	10%	10%	10%	10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	10%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Çok Daha Büyük	Benzer	Daha Büyük	Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük
		20%	0%	15%	10%	5%
	Bina Yaşı	0	0	1	0	0
		0%	0%	1%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		58.028	56.628	62.010	60.673	63.063

***Söz konusu taşınmazın "Piyasa Düzeltmesi"ne ilişkin yapılan değerlendirme, ilgili birim değer indirgenmiş nakit akışı hesaplamasında 2025-2026 tarihleri arasındaki birim satış fiyatını yansıtacağı dikkate alınarak yapılmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, bölgedeki depo satış değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında konu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede yer alması muhtemel deponun birim satış değerinin 60.000-64.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

The map displays the Hadimköy district with the following labeled locations and features:

- Land Parcels (Arsa Emsal):**
 - Arsa Emsal 1: Located near Karaca Hadimköy Depo.
 - Arsa Emsal 2: Located near Yeşilbayır.
 - Arsa Emsal 3: Located near Karaağaç.
 - Arsa Emsal 4: Located near Hastane.
 - Arsa Emsal 5: Located near Hezarfen Havaalanı.
- Factory Parcels (Fabrika Emsal):**
 - Fabrika Emsal 1: Located near Deliklikaya.
 - Fabrika Emsal 2: Located near Hastane.
 - Fabrika Emsal 3: Located near Yeşilbayır.
 - Fabrika Emsal 4: Located near Deliklikaya.
 - Fabrika Emsal 5: Located near Samlar Tabiat Parkı.
- Other Landmarks:**
 - Karaca Hadimköy Depo
 - Hastane
 - Yeşilbayır
 - Karaağaç
 - Sancaklar Camii
 - Alkent 2000
 - Muratbey Merkez
 - Ahmediye
 - Kirazköy
 - Bahçeşehir
 - Atatürk Olun
 - Hadimköy Merkez Camii
 - Değerleme Konusu Taşınmazın Yaklaşık Konumu
- Roads:**
 - D569
 - E80
 - Koz Br.
 - 0-7

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
10816/10	6.750,10	13.500	91.126.350
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			91.125.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %23,53

Risk primi: %4,47

İndirgeme oranı: %28,00 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları (raporda kullanılmıyorsa silinebilir)

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 11.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Proje Genel Varsayımları;

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Projenin 10816 ada 10 no.lu parsel üzerinde geliştirileceği varsayılmış olup ticari depolama fonksiyondan oluşan bir proje geliştirileceği kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Projenin inşaatının 1 yılda tamamlanacağı varsayılmıştır
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Yıllar bazında fiyat artış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5.-10. Yıl	10.Yıl Sonrası
Artış Oranları	21,50%	16,50%	14,50%	12,25%	11,00%	9,00%

- Söz konusu parsel üzerinde depolama ünitelerinin yer alacağı bir proje geliştirileceği varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak depolama ünitelerinin birim satış bedelinin 2026 yılı için 62.000 TL/m² olacağı ve bu değer her sene beklenen enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	10816/10
İmar Durumu	Ticaret Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	6.750,10
Emsal / KAKS	0,25
Emsale Dahil Alanı (m ²)	1.687,53
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	2.193,78
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.881,31
Depolama Alanı (m ²)	3.881,31

İnşaat Maliyetleri

Fonksiyon	Bürt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Depolama Alanı (m ²)	2.193,78	20.000	43.875.650
Sığınak Alanı (m ²)	1.687,53	15.000	25.312.875
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	3.881,31		69.188.525

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti (TL)	69.188.525
Altyapı Maliyeti (TL)	5.535.082
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	1.383.771
Proje Genel Giderler (TL)	6.088.590
Toplam (TL)	82.195.968

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	TOPLAM	10.02.2025	10.02.2026
Maliyet (TL)	82.195.968	0	82.195.968
Oran	100%	0%	100%

Depolama Alanı

Depolama Alanı (m ²)	3.881
Depolama Alanı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	62.000

Proje Nakit Akışı

Yıllar	10.02.2025	10.02.2026
Depolama Fonksiyonu		
Toplam Depo Alanı (m ²)	3.881,31	3.881,31
Satış Oranı (%)	0%	100%
Satılan Alan (m ²)	0,00	3.881,31
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		62.000
Depolama Fonksiyonu Toplam Geliri (TL)	0	240.641.065
Proje Toplam Gelirler (TL)	0,00	240.641.065,00
İnşaat Maliyeti (TL)	0	82.195.968
Toplam Proje Gideri (TL)	0	82.195.968
Net Nakit Akışı (TL)	-1	158.445.097

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	23,53%	23,53%	23,53%
Risk Primi	3,97%	4,47%	4,97%
İndirgeme Oranı	27,50%	28,00%	28,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	124.270.664	123.785.231	123.303.577
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	124.270.000	123.790.000	123.300.000

Arsa Değeri (TL)	94.000.416
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	94.000.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	13.926
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	13.925

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 94.000.000.-TL, projenin bugünkü değeri ise 123.790.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Ticaret”** amaçlı kullanımıdır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın “Halil Duru hissesine (77/244)” düşen değer 28.756.660.-TL, “Zafer Ağar hissesine (35/244)” düşen değer 13.071.209.-TL, “Oktay Erke hissesine (158/305)” düşen değer 47.205.738.-TL, “Elif Karacaoğlu hissesine (7/305)” düşen değer 2.091.393.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL ¹ ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında Zafer Ağar hissesi üzerinde, “Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz.” beyanı bulunmakta olup bu beyan ile taşınmazın devri için malîğin bizzat tapu müdürlüğüne gitmesi gerekliliği belirtilmiştir.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmaz, 17.02.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Hadımköy Yeşilbayır Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandına ve Emsal: 0,25, H_{maks}:9,50 m, TAKS: 0,25 yapılaşma koşuluna sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup arsa vasıflıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izine ihtiyacı bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Arsa**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Arsa**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup arsa vasıflıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izine ihtiyacı bulunmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında Zafer Ağar hissesi üzerinde, “Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz.” beyanı bulunmakta olup bu beyan ile taşınmazın devri için maliğin bizzat tapu müdürlüğüne gitmesi gerekliliği belirtilmiştir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının haricinde taşınmazın devredilebilmesini engelleyen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	91.125.000
Gelir Yaklaşımı	94.000.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indigenmiş nakit akışı yönteminde konu taşınmazın imar durumu dikkate alınarak, parsel üzerinde geliştirilebilecek fonksiyonlara yönelik yakın bölgede yapılan araştırmalar da göz önünde bulundurulmak suretiyle nakit akış talosu oluşturulmuş, hasılat paylaşımı modeli ile arsa değeri hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	10.02.2025		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	91.125.000.-TL	Doksanbirmilyonyüzyirmibeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	100.237.500.-TL	Yüzmilyonikiyüzotuzyedibinbeşyüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden,
Sedat KARA

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	ARNAVUTKÖY	
	Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR M	
	Mevki:	HADIMKÖY YOLU	
	Ada:	10816	
	Parsel:	10	
Yüz Ölçümü:	6.750,10 m2		
Cilt/Sayfa No:	29/2791		
Niteliği:	Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	(SN:103855928) HALİL DURU : YUSUF Oğlu	77/244	2.130,15
	(SN:90515039) ZAFER AĞAR : SABRİ Oğlu	35/244	968,25
	(SN:92081871) OKTAY ERKE : NURAL Oğlu	158/305	3.496,77
	(SN:192896414) ELİF KARACAOĞLU : ZEKİ Kızı	7/305	154,92
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	133799630 - AnaTasinmaz	İmar (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	22.07.2024 - 29695	Veriliş Tarihi: 27.01.2025 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) dyZQgEsQ06En kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-2-2025-17:00



Kaydı Oluşturan: OKTAY ERKE

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	10816/10
Taşınmaz Kimlik No:	133799630	AT Yüzölçümü(m2):	6750.10
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Amavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HADIMKÖY YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	29/2791	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye
829714025	(SN:103855928) HALİL DURU : YUSUF Oğlu	-	77/244	2130.15	6750.10	İmar (TSM) 22-07-2024 29695	-
829714026	(SN:90515039) ZAFER AĞAR : SABRİ Oğlu	-	35/244	968.25	6750.10	İmar (TSM) 22-07-2024 29695	-

1 / 3

829714027	(SN:92081871) OKTAY ERKE : NURAL Oğlu	-	158/305	3496.77	6750.10	İmar (TSM) 22-07-2024 29695	-
829714028	(SN:192896414) ELİF KARACAĞLU : ZEKİ Kızı	-	7/305	154.92	6750.10	İmar (TSM) 22-07-2024 29695	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	ZAFER AĞAR			

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yxn1a5lzmVJ_8 kodunu Online İşlemler

2 / 3

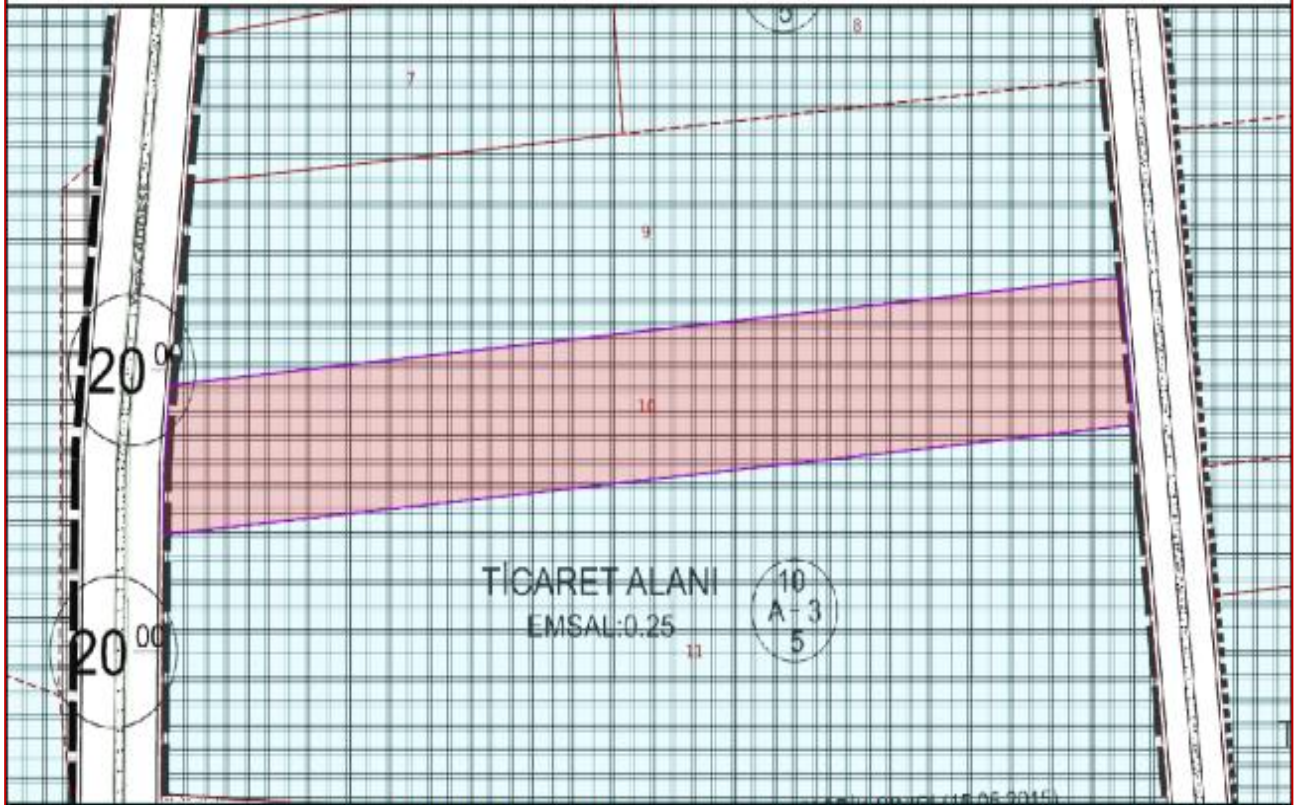
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Ek 3: İmar Durumu



30/01/2025 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
YEŞİLBAYIR	-	10816	10	6,750.00 m²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
YEŞİLBAYIR		Yapı, Hadımköy-İstanbul		-
Plan Adı	HADIMKÖY YEŞİLBAYIR BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000		Tasdik Tarihi	17/02/2014
Fonksiyon Adı	TİCARET ALANI - 6,749.99 m²			
Kat Adedi	10000		İnşaat Nizamı	A
Taks	0.00		Kaks (Emsal)	0.25
Ön Bahçe Mesafesi	10.00		Yan Bahçe Mesafesi	5.00

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020 - Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016 - Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014 - Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan