



Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.

Gayrimenkul

5 Adet Arsa

Değerleme

Kartal / İstanbul

Raporu

2026REV667 / 10.08.2026



Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.

Acıbadem Mahallesi Derin Sk. A blok No: 8A İç Kapı No: 222 Üsküdar İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çavuşoğlu'nda konumlu olan **"5 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2026REV667** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 40.797,72 m² yüz ölçümüne sahip 5 adet arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	10.08.2026	
Değer Tarihi	30.06.2026	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.509.800.000.-TL	Üçmilyarbeşyüzdokuzmilyonsekiyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.860.780.000.-TL	Üçmilyarsekiyüzaltmışmilyonyediyüzseksenbin.-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 06.07.2026 tarih, ORD-2026-02065 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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.

Ezine Feyza DURU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 919105

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 411337

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	51
Ekler	55

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	Tam Mülkiyet ve Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, mevcut varlıklarına ilişkin değerlendirme sebebi ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlar için 30.06.2026 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Çavuşoğlu Mahallesi, 12780 ada 1 no.lu parsel, 12767 ada 3 no.lu parsel, 2370 ada no.lu 727 ve 763 no.lu parseller, 12769 ada 1 no.lu parsel Kartal/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 12780 ada 1 no.lu parsel, 12767 ada 3 no.lu parsel, 2370 ada no.lu 727 ve 763 no.lu parseller, 12769 ada 1 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	40.797,72 m ² (Parsellerin toplam yüz ölçümü)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin imar durumu bilgileri raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" kısmında detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret, Turizm, Konut

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGE ME ORANI	%31,00
------------------	--------

DEĞERLEM EYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	10.08.2026
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.509.800.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.860.780.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. için şirketimiz tarafından 10.08.2026 tarihinde, 2026REV667 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi 12780 ada 1 no.lu parsel, 12767 ada 3 no.lu parsel, 2370 ada no.lu 727 ve 763 no.lu parseller, 12769 ada 1 no.lu parsel no.lu gayrimenkullerin 30.06.2026 tarihli toplam 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; mevcut varlıklarına ilişkin değerlendirme sebebi ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) ve Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No:411337) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ezine Feyza DURU (Lisans No:919105) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.07.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.08.2026 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 Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2026-02065 no.lu ve 06.07.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2026-02065 no.lu ve 06.07.2026 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi 12780 ada 1 no.lu parsel, 12767 ada 3 no.lu parsel, 2370 ada no.lu 727 ve 763 no.lu parseller, 12769 ada 1 no.lu parsel no.lu gayrimenkullerin 30.06.2026 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazlar için 30.06.2026 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2016	2016A1063	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	161.191.000
Rapor 2	05.02.2018	2018REV68	Doğuşcan IĞDIR Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	175.155.000
Rapor 3	31.12.2025	2025REV1128	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	2.890.765.000

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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Acıbadem Mahallesi Derin Sk. A Blok No: 8A İç Kapı No: 222 Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

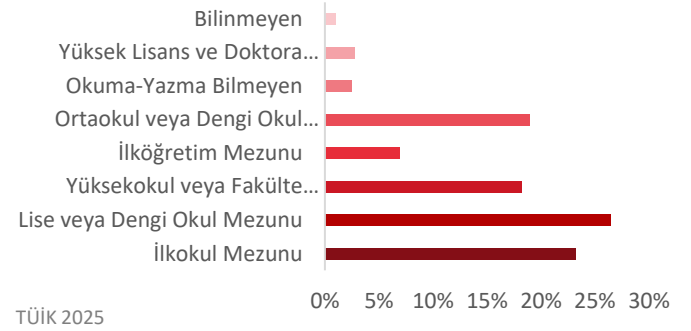
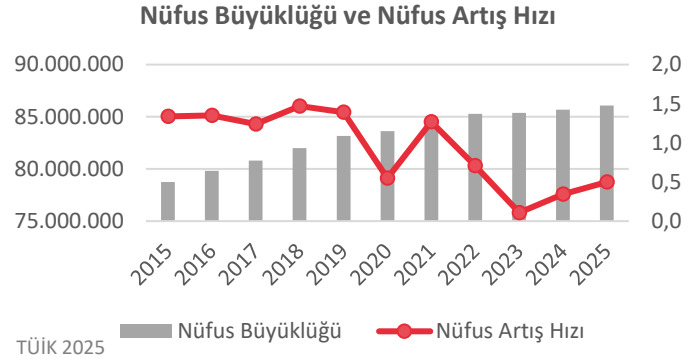
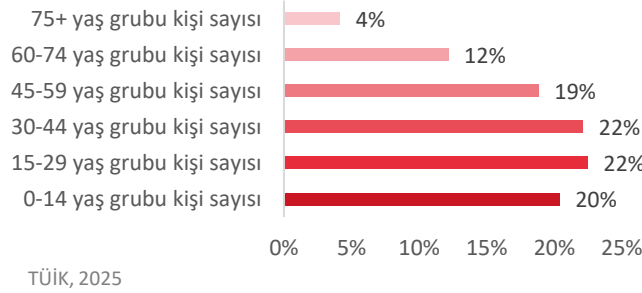
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

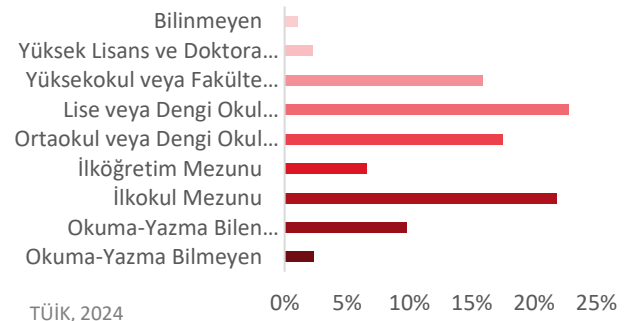
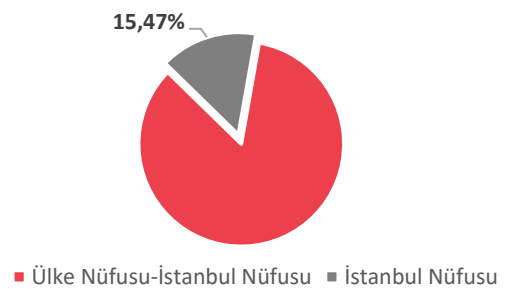
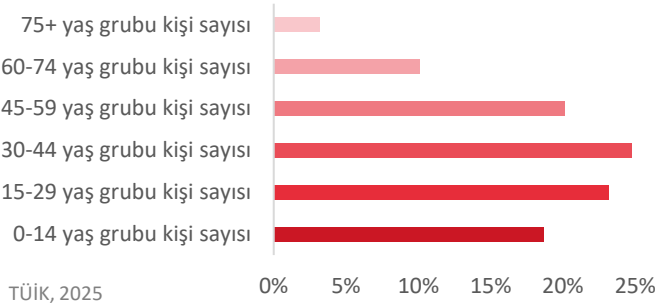
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 86.092.168 kişidir. 2025 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 427.224 kişi (%0,5 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (43.059.434 kişi) erkekler, %49,98’ünü (43.032.734 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

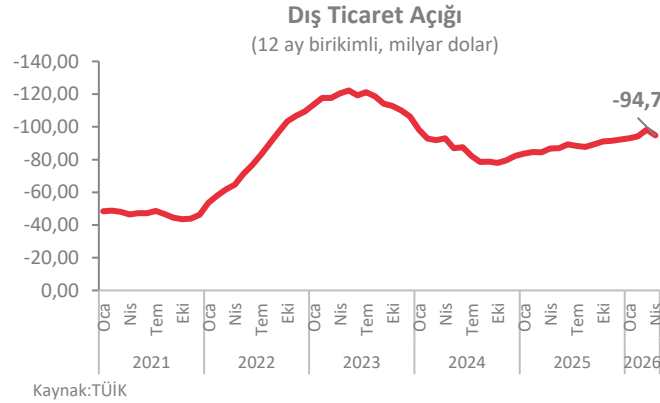
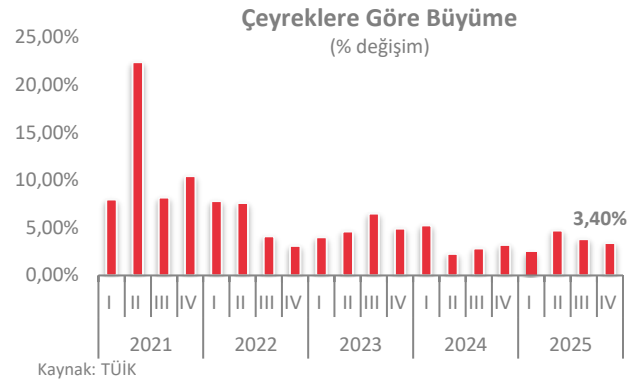
2025 yılında, Türkiye nüfusunun %15,47’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.754.053 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,33 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi bir miktar yavaşlamış ve takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,4 genişlemiştir. Bu sonuçla 2025 yıl genelinde büyüme %3,6 olmuştur. Dolar bazında GSYH 2025 yılında 1 trilyon 596 milyar, kişi başına GSYH 18 bin 40 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Son dört çeyrekte olduğu gibi iç-dış talep dengesindeki bozulma bu dönemde de sürmüştür. Büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etmiştir.

Nisan ayı verilerine göre tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %4,18 oranında artış kaydederken yıllık enflasyon %30,87'den %32,37'ye yükselmiştir. Yıllık enflasyondaki artış, fiyatlama davranışları üzerindeki baskının sürdüğüne işaret etmiştir. Üretici fiyatları tarafına bakıldığında ise aylık %3,17 oranında artış görülürken yıllık yurt içi fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) %28,08'den %28,59'a çıkmıştır. Böylece TÜFE ile Yİ-ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 3,8 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Mart ayında ihracat yıllık bazda daralırken ithalat genişleme kaydetmiştir. İhracat yıllık bazda %6,4 gerileyerek 21,9 milyar dolara inerken ithalat %8,2 artışla 33,1 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı yıllık bazda %76,5'ten %66,1'e inmiştir. Dış ticaret açığı ise 7,2 milyar dolardan 11,2 milyar dolara yükselmiştir. Savaşın ana pazarlaramıza yansıyan etkileri nedeniyle ihracatta daralma gözlemlenmiştir. İthalat tarafında ise altın ithalatı ve çekirdek ithalatı görülen yükselişin etkisiyle artış gerçekleşmiştir.

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	Kartal		
Mahallesi	Çavuşoğlu		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Meşeli Ayazma		
Ada No	12780	12767	12769
Parsel No	1	3	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Kuyusu Olan Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	19.948,74 m ²	5.464,47 m ²	11.115,32 m ²

Malik / Hisse

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (280731/332479)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (17747/1994874)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (59950/997437)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (9291/664958)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (14360/997437)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (14360/997437)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (4841/332479)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (9747/664958)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (9747/664958)

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (503989/546447)
Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / (42458/546447)

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / Tam

İli	İstanbul		
İlçesi	Kartal		
Mahallesi	Çavuşoğlu		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Meşeli Ayazma		
Ada No	2370	2370	
Parsel No	727	763	

Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.290 m ²	1.979,19 m ²
Malik / Hisse	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / Tam	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / Tam

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 28.07.2026 tarih, saat 15:30 – 15:34 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2370 ada 727 ve 768 no.lu parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (25.03.2024 tarih ve 11784 yevmiye no)

2370 ada 727 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 398 no.lu parsel diğer parsellerle bu parsel beyninde müşterektir. (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (11.10.2022 tarih ve 41908 yevmiye no)

2370 ada 763 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (14.10.2022 tarih ve 42346 yevmiye no)
- 398 parsel 1872 ila 1893 sayfelerdeki parseller beyanında müşterektir 19/09/1961 Y:3155 (19.09.1961 tarih ve 3155 yevmiye no)

12767 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer: Konusu:- (09.04.2026 tarih ve 15617 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- Mecurdur. 10.08 1930 (Şablon: Diğer) (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- İst. Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Umum Müd. 15 Yıl Müddetle Kira Mukavelesi 18.03.1966 Y.1396 (Lehtar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye no)
- Kontrat Tescili 08/01/1946 Y.16 (Lehtar: Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii Anonim Şirketi) (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- İ.E.T.T. İşletmesi Umum Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 15 sene müddetle Kira Mukavelesi Şerhi: 27/09/1971 Yev: 10458 (Lehtar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (27.09.1971 tarih ve 10458 yevmiye no)

12769 ada 1 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer: Konusu: Eski:2370/725 parseldeki kargir fabrika tecavüzlüdür. (09.04.2026 tarih ve 15617 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- Mecurdur. 10.08 1930 (Şablon: Diğer) (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- İst. Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Umum Müd. 15 Yıl Müddetle Kira Mukavelesi 18.03.1966 Y.1396 (Lehtar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye no)
- Kontrat Tescili 08/01/1946 Y.16 (Lehtar: Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii Anonim Şirketi) (Bila tarih ve bila yevmiye no)

12780 ada 1 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer: Konusu:- (09.04.2026 tarih ve 15617 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- İ.E.T.T. İşletmesi Umum Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 15 sene müddetle Kira Mukavelesi Şerhi: 27/09/1971 Yev: 10458 (Lehtar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (27.09.1971 tarih ve 10458 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamakta olup konu taşınmazlardan 2370 ada 763 ve 727 no.lu parseller üzerinde “İmar düzenlemesine alınmıştır.” beyanı bulunduğundan imar düzenlemesinin tamamlanması akabinde taşınmazların yüz ölçümünde değişiklikler olması muhtemeldir. Bu nedenle uygulamanın tamamlanması akabinde değerinde değişebileceği düşünülmektedir.

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 alınan TAKBİS kayıtları doğrultusunda konu taşınmazlardan 12767 ada 3 parsel, 12769 ada 1 parsel ve 12780 ada 1 no.lu parsel 09.04.2026 tarih 15617 yevmiye no ile İmar nedeni ile Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. adına tescil edilmiştir. Konu taşınmazlardan 2370 ada 727 ve 763 no.lu parseller son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgenin batısında genellikle ayırık nizam 5-6 katlı konut alanları ve Namık Kemal Caddesi üzerinde ise sanayi nitelikli yapılar ve boş arsalar bulunmaktadır.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.07.2026 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

2370 ada 727 no.lu parsel:*

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.03.2022

Lejandı: Kısmen TİCTK-1, Kısmen Park Alanı

2370 ada 763 no.lu parsel:*

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.03.2022

Lejandı: TİCTK-1, Kısmen Yol

(*) Değerleme çalışması kapsamında Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan çalışma doğrultusunda konu taşınmazlar 18.Madde Uygulaması henüz görmemiştir. İmar Planı notları gereği İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca uygulama yapılacak olup parsel büyüklükleri DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ile yeniden düzenlenecek ve plan fonksiyon bilgisine bakılmaksızın TİCTK-1 fonksiyonunda yer verilecektir.

12780 ada 1 parsel, 12767 ada 3 parsel, 12769 ada 1 no.lu parsel:**

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 24.03.2022

Lejandı: TİCTK-1

() Değerleme çalışması kapsamında Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan çalışma doğrultusunda konu taşınmazlar 09.04.2026 tarih 15617 sayı ile 18.Madde Uygulaması görmüş olup yapılaşmaya uygun olduğu bilgisi edinilmiştir.**

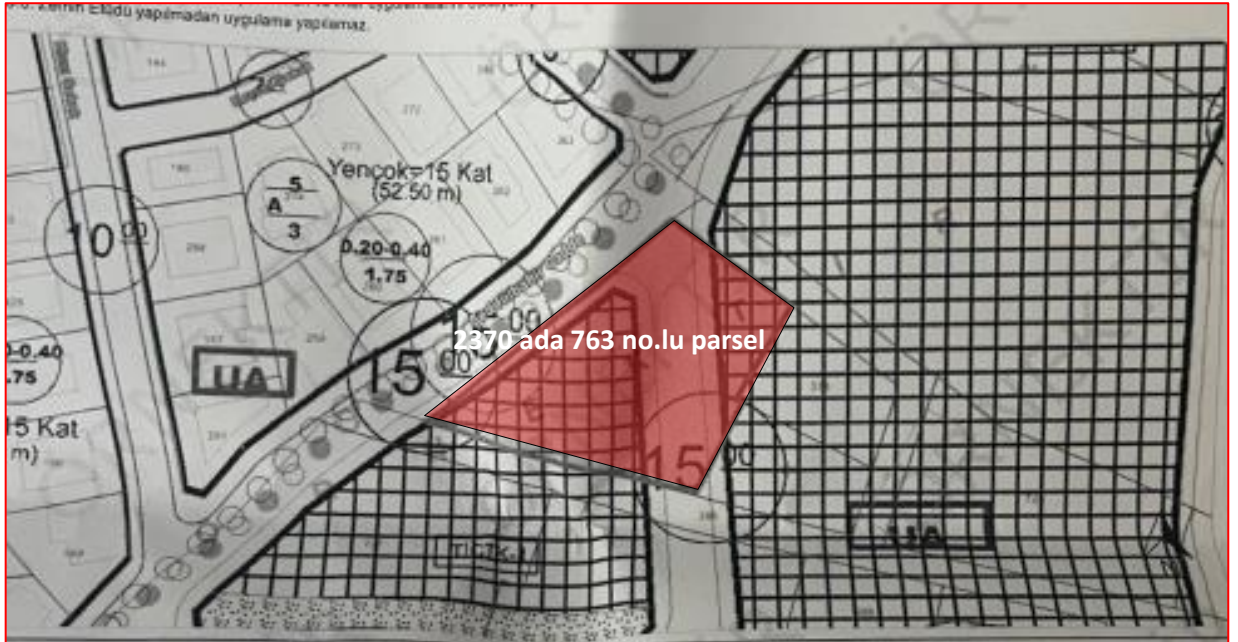
Plan Notları

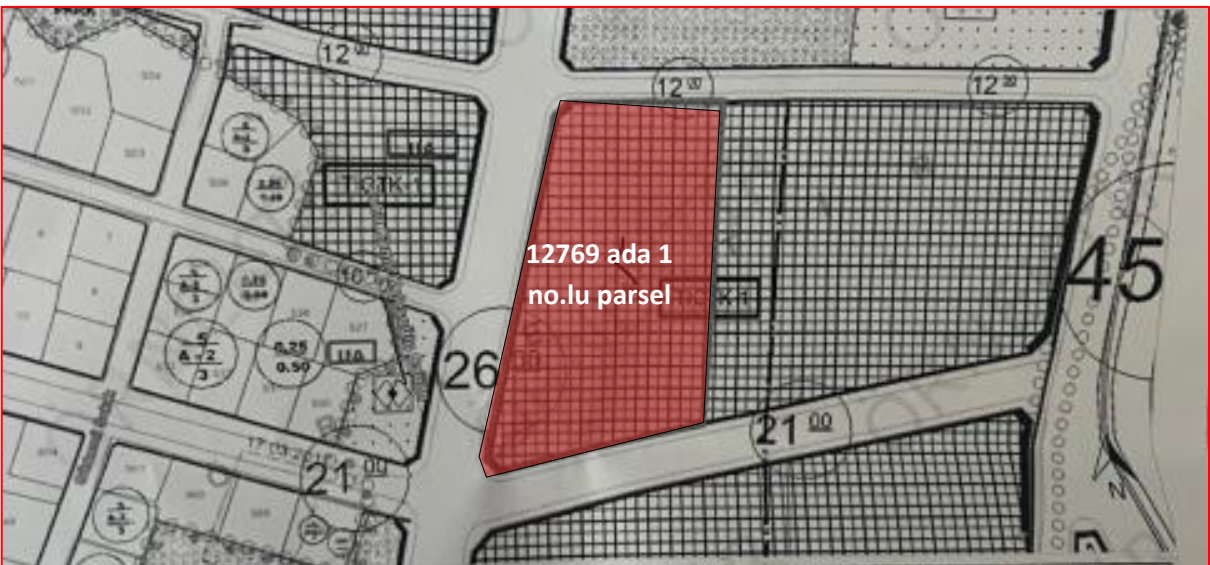
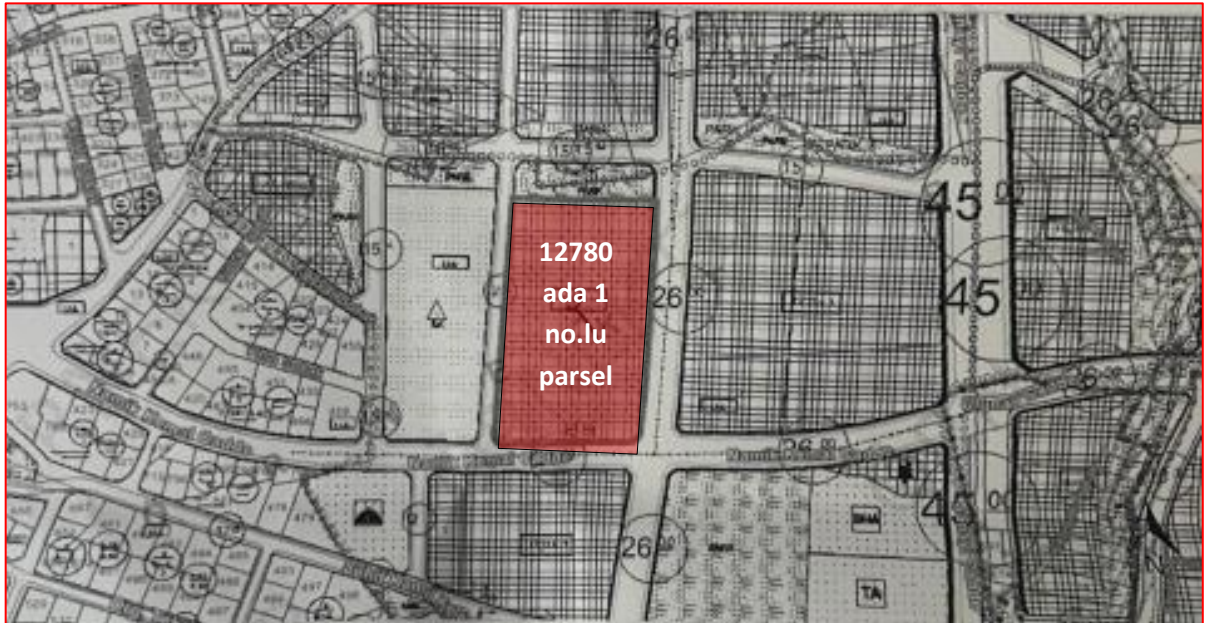
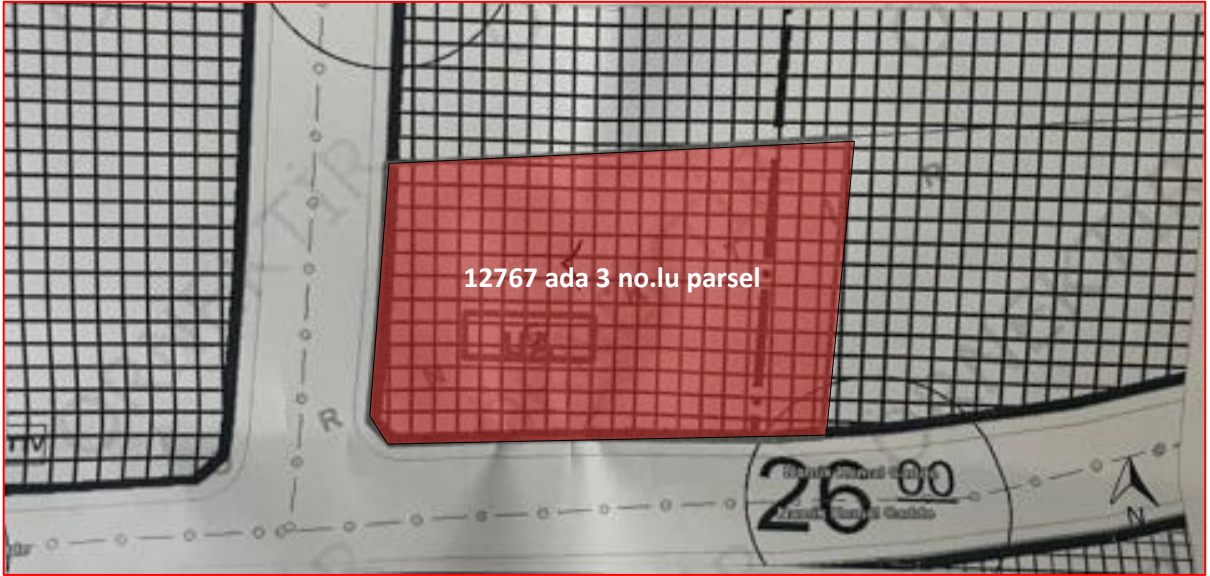
Genel Hükümler

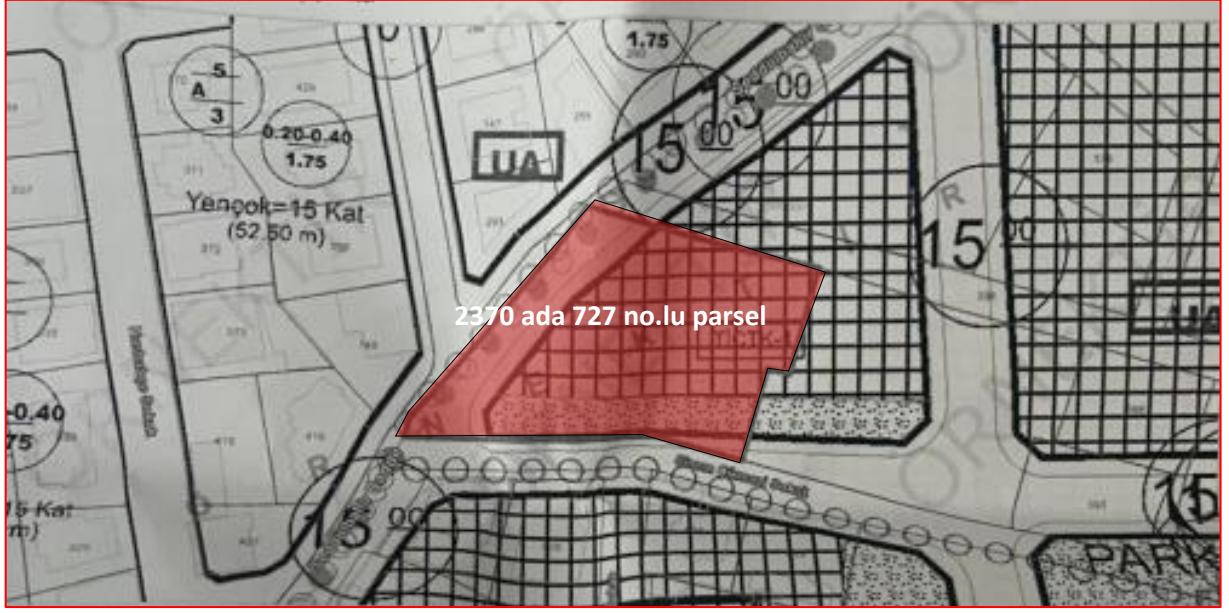
- 1/1.000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planları; 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda belirlenen ve S1, S2, S3..., S12 olarak adlandırılan alt bölge sınırları içerisinde hazırlanan planlardır. Planlama alanında (TİCTK-2 Alanları hariç) 18. Madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 18. Madde uygulama sınırları Kartal Belediyesi tarafından belirlenecektir. Planlama alanı içinde uygulama etaplar halinde yapılabilir.
- TİCTK-1 Alanları; Planlama alanı içinde TİCTK-2 Alanları dışında kalan çalışma alanı ve boş alanların dönüşümü ile oluşacak Ticaret, Turizm ve Konut bölgeleridir. TİCTK-1 alanlarında oluşacak parseller 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması ile elde edilecektir.
- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ada bütününe birden fazla yapı yapılabilir. Bina tipolojilerine ilişkin öneriler Plan Açıklama Raporu ekinde yer alan Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilmiştir.
- Planlama alanında geliştirilecek olan tüm mimari projelerin Kentsel Tasarım Kodlarına uygunluğu ve meri yönetmeliklerce açıklanmayan hususlar Kartal Belediyesi Estetik Komisyonuna sunulacak avan projesi üzerinden değerlendirilecektir.

Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
- Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.
- Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülemediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.
- Emsal değeri 1,80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2,00'dir.
- Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parsellerde konut ve ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı haklarını ve konut ve ticaret fonksiyon oranını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1,80 olarak hesaplanacaktır.
- Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve Y_{ençok}: 6 katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.
- Hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Y_{ençok}= 80 metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Y_{ençok}=15 kattır. Ancak 45 m.lik Bulvara cephesi olan binalarda yükseklik 30 metreyi geçemez.
- TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüz ölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüz ölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır.







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 taşınmazlar, 24.03.2022 onanlı 1/1.000 ölçekli Kartal Merkez S-9 ve S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Konu taşınmazlardan 12780 ada 1 parsel, 12767 ada 3 parsel, 12769 ada 1 no.lu parseller 09.04.2026 tarih 15617 sayı ile İmar Düzenlemesine konu olmuş olup mevcut durumda TİCK-1 lejandına sahiptir. Konu taşınmazlardan 2370 ada 727, 763 no.lu parsellerin 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

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.07.2026 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, üzerlerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Taşınmazlar üzerinde yeni yapı yapılması durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2370 ada 763 ve 727 no.lu parseller üzerinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)" beyanı bulunmakta olup mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu diğer gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası 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 gayrimenkullere 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

Konu gayrimenkuller proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Çavuşoğlu Mahallesi, 12780 ada 1 no.lu parsel, 12767 ada 3 no.lu parsel, 2370 ada no.lu 727 ve 763 no.lu parseller, 12769 ada 1 no.lu parsel Kartal/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, uzun yıllardır gündemde olan ve İstanbul Anadolu Yakası'nın en önemli kentsel dönüşüm alanlarından biri olan Kartal Kentsel Dönüşüm Bölgesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde çoğu atıl durumda bulunan sanayi tesisleri ve genellikle 5-6 katlı konut yoğunluklu bir yapılaşma mevcuttur. Bölge mevcut durumu ile alt-orta gelir seviyesine sahip hedef kitlesine hitap etmektedir.

Bölgeye sahil yolu, D-100 Karayolu ve minibüs yolu gibi üç ana yoldan ulaşım imkânı bulunduğu gibi bölgenin en önemli altyapı projelerinden olan Kadıköy-Kartal metro hattı ve Gebze-Halkalı Marmaray hattı da toplu ulaşım için önemli alternatiflerdendir. Metro ve marmaray hattı bölgeyi merkeze daha yakın bir konuma getirmiş olup projelerdeki birim satış fiyatlarını etkileyen ve bölgenin değerini arttıran en önemli faktörlerden biri olmuştur.



Kadıköy- Kartal metro hattının faaliyete geçmiş olmasıyla birlikte bölgeye ulaşım daha da kolaylaşmış, özellikle Maltepe-Kartal hattında, D-100 aksı boyunca inşa edilen ofis projelerinin ve hayata geçirilen prestijli karma konut projelerinin bölgeye gün içinde seyahat eden kişi sayısını artırıcı etkisi olmuş olup bölgedeki gelişimi hızlandırmıştır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kartal-Pendik Sahil Yolu	1,50 km.
Kartal Merkez	2,00 km.
D-100 Karayolu	2,00 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	18,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	25,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı,

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 12780 ada 1 no.lu parsel, 12767 ada 3 no.lu parsel, 2370 ada no.lu 727 ve 763 no.lu parseller, 12769 ada 1 no.lu parsel no.lu gayrimenkullerdir.



Değerleme konusu taşınmazlardan, 12780 ada 1 no.lu parsel 19.948,74 m² yüz ölçümüne sahip, tapu kayıtlarına göre “Arsa” vasfındadır. Konu taşınmaz geometrik formu açısından dikdörtgene benzer forma sahip olup az eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Konu taşınmazın Namık Kemal Caddesi’ne yaklaşık 110 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, 12767 ada 3 no.lu parsel 5.464,47m² yüz ölçümüne sahip, tapu kayıtlarına göre “Arsa” vasfındadır. Konu taşınmaz geometrik formu açısından dikdörtgene benzer forma sahip olup az eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Konu taşınmazın Namık Kemal Caddesi’ne yaklaşık 95 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, 12769 ada 1 no.lu parsel 11.115,32 m² yüz ölçümüne sahip, tapu kayıtlarına göre “Kuyusu Olan Arsa” vasfındadır. Konu taşınmaz geometrik formu açısından yamuğa benzer forma sahip olup az eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Konu taşınmazın herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.

2370 ada 727 ve 763 parseller, sırasıyla 2.290,00 m² ve 1.979,19 m² yüz ölçümlü olup tapu kayıtlarına göre “Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman” vasfındadırlar. Taşınmazlardan 727 parsel geometrik formu açısından amorf bir şekle sahip olup Seddülbahir Caddesi’ne yaklaşık 55 m, Günay Sokak’a ise yaklaşık 65 m cephesi bulunmaktadır. 763 parsel ise geometrik formu açısından yamuğa benzer bir şekle sahip olup

Seddülbahir Caddesi'ne yaklaşık 65 m ve yan yola yaklaşık 30 m cephelidir. Her iki taşınmaz da düz topoğrafik yapıya sahiptirler.

Değerleme tarihi itibari ile değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Değerleme Konusu Taşınmazlara İlişkin Bilgiler			
Ada/Parsel	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Niteliği	Yola Cephe Durumu
12780 ada 1 parsel	19.948,74	Arsa	Var
12767 ada 3 parsel	5.464,47	Arsa	Var
2370 ada 727 parsel	2.290,00	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	Var
2370 ada 763 parsel	1.979,19	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	Var
12769 ada 1 parsel	11.115,32	Kuyusu Olan Arsa	Yok

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na ve Sanayi Caddesi'ne oldukça yakın konumlu olduğundan yüksek bir erişilebilirliğe sahiptirler.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazların yer aldığı bölge merkezi ve gelişmekte olan bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 12780 ada 1 parsel, 12767 ada 3 parsel, 2370 ada 672 ve 763 no.lu parsellerin yola cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Söz konusu taşınmazlardan 2370 ada 727 ve 763 no.lu parseller brüt parsel olup 18. Madde uygulaması kapsamında yüz ölçümlerinde azalma olması muhtemeldir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 Ada 727 ve 763 no.lu parsellerin yer aldığı 18. Madde uygulamaları tamamlanana kadar söz konusu parseller üzerinde uygulama yapılamamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge kentsel dönüşüm kapsamında olup bölgedeki sanayi-konut dönüşümü tamamlandığında bölgenin canlanması beklenmektedir.

✗ TEHDİTLER

- 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 değerlendirme 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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde proje geliştirilmesi durumundaki proje değerinin tespiti için bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Özkan Çakmak 0532 353 62 47	Dragos Gayrimenkul 0 (532) 264 05 80	NOBİS GAYRİMENKUL 0501 352 34 34	Odeum Gayrimenkul 0 (530) 497 77 20
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	434.951.000	49.000.000	88.000.000	59.900.000
	Yüz Ölçümü (m²)	5.407	472	1.100	622
	Birim Fiyatı (TL/m²)	80.442	103.814	80.000	96.302
	Satış Durumu	Satılmış/ 6 ay önce	Satılık	Satılmış/ 1 yıl önce	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	17%	0%	20%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	2,00	1,50	1,75
		0%	15%	10%	20%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Konum		Benzer	Avantajlı	Benzer	Avantajlı
		0%	-10%	0%	-10%
Yüz Ölçümü		Benzer	Küçük	Küçük	Küçük
		0%	-10%	-10%	-10%
Yasal Özellikleri		Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri		Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
	0%	5%	0%	5%	
Düzeltilmiş Değer		94.117	96.404	95.040	93.317

* Emsal karşılaştırma tablosu, değerlendirme konusu taşınmazlar ile 12767 ada 3 no.lu parsel kıyaslanarak hazırlanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlarla benzer nitelikteki arsaların birim satış fiyatının konum, yola cephe durumu, yapılaşma koşulları, görünürlük ve reklam kabiliyeti, net parsel veya 18. Madde uygulaması göreceği olması gibi etkenlere bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazların net alanları üzerinden birim satış fiyatının 90.000-100.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Hami Holding 0 (536) 000 00 76	Kartal / Yakacık Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	152	16.000.000	105.263	* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumludur. * Swift 165 Projesi'nde konumludur. * Site içerisinde yer almaktadır. * 2+1 tiptedir. * 13. katta yer almaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Remax Balance 0 (532) 387 01 83	Kartal / Yakacık Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	125	12.700.000	101.600	* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumludur. * Royal Garden Yakacık Projesi'nde konumludur. * Site içerisinde yer almaktadır. * 3+1 tiptedir. * 10. katta yer almaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Remax Beta 0 (533) 354 84 50	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	85	9.450.000	111.176	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Emlak Konut Batı Yakası Projesi'nde konumludur. * Site içerisinde yer almaktadır. * 1+1 tiptedir. * 2. katta yer almaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Global Vizyon Yatırım 0 (533) 160 23 69	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	200	21.500.000	107.500	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Kartal Batı Yakası Projesi'nde konumludur. * Site içerisinde yer almaktadır. * 3+1 tiptedir. * 7. katta yer almaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Hüryap Ataşehir 0 (532) 431 43 20	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	212	23.500.000	110.849	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Kartal Batı Yakası Projesi'nde konumludur. * Site içerisinde yer almaktadır. * 3+1 tiptedir. * 1. katta yer almaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yeni konut projelerinde yer alan konutların birim satış fiyatlarının konum, daire tipi, bulunduğu kat, bina yaşı, iç mekân kalitesi gibi etkenlere bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi durumunda konut birimlerinin 2027 yılı için birim satış fiyatlarının 140.000-150.000.-TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Turyap Üsküdar Meydan 0 (530) 644 49 65	Kartal/ Orta Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	45	6.500.000	144.444	* Taşınmaz, Safi Espadon Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * 3. katta konumludur. * İç mekân kalitesi iyi durumdadır. * Yaklaşık 10 yıllık projede konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Vakıf Katılım 444 44 77	Kartal/ Orta Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	94	10.000.000	106.383	* Konu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir. * Yeni bir binada konumludur. * 3. katta konumludur. * İç mekân kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	İkon Team 0 (505) 755 17 02	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	98	10.750.000	109.694	* Taşınmaz, Monumento Kartal Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir. * Yaklaşık 10 yaşında binada konumludur. * 14. katta konumludur. * İç mekân kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Tetra Gayrimenkul 0 (532) 581 67 63	Kartal / Soğanlık Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	200	25.000.000	125.000	* Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir. * Yaklaşık 10 yaşında binada konumludur. * Zemin katta konumludur. * İç mekân kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	MCM Gobil Property 0 (555) 888 30 19	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	133	14.350.000	107.895	* Taşınmaz, Vizyon Kartal Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir. * Yaklaşık 13 yaşında binada konumludur. * 2. katta konumludur. * İç mekân kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde nitelikli ofislerin birim satış fiyatlarının; konumlu oldukları proje, bulundukları kat, kapalı alan büyüklüğü, manzara hakimiyetleri, iç mekân kalitesi gibi etkenlere bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi durumunda ofis nitelikli bağımsız bölümlerin 2027 yılı birim satış değerinin 135.000-145.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkân Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Royal Gayrimenkul 0 (507) 204 54 44	Kartal / Topselvi Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılmış/ 5-6 Ay Önce	100	11.000.000	110.000	* Emsal taşınmaz DAP Teras Kule Projesi'nde konumlu olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * 60 m ² zemin kat ve 40 m ² bodrum kattan oluşmakta olup iki katlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 8 yaşında bir binada konumludur. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 150.000 m²/TL olarak hesaplanmıştır.
2	Proje Beyaz Gayrimenkul 0 (543) 609 92 91	Kartal / Yalı Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	327	53.000.000	162.080	* Emsal taşınmaz D-100 üzerinde konumlu olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Helis More Projesi'nde konumludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * 100 m ² ön kullanım alanı bulunmaktadır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 4 yaşında bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Remax Tan 0 (532) 520 77 69	Kartal / Yunus Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	145	21.500.000	148.276	* Konu taşınmazlara yakın konumlu olup benzer konum avantajlarına sahiptir. * 85 m ² zemin kat ve 60 m ² normal kattan oluşmakta olup iki katlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 20 yaşında bir binada konumludur. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 150.000 m²/TL olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Remax Cadde 0 (536) 520 25 71	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	450	66.000.000	146.667	* Konu taşınmaza göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. * 350 m ² zemin kat ve 100 m ² asma kattan oluşmakta olup iki katlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 10 yaşında bir binada konumludur. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 138.000 m²/TL olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde dükkanların birim satış fiyatlarının; konumlu oldukları proje, konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, brüt alanı gibi etkenlere bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi durumunda dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin 2027 yılı paçal birim satış değerinin 155.000-165.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ 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 ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
12780 ada 1 parsel	19.948,74	88.000	1.755.489.120
12767 ada 3 parsel	5.464,47	95.000	519.124.650
2370 ada 727 parsel	2.290,00	55.000	125.950.000
2370 ada 763 parsel	1.979,19	55.000	108.855.450
12769 ada 1 parsel	11.115,32	90.000	1.000.378.800
TOPLAM DEĞERİ			3.509.798.020
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			3.509.800.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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 yansıtmaları 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 zimnen 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: %27,56

Risk primi: %3,44

İndirgeme oranı: %31,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 10.000 m² yüz ölçümü ve benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %42 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

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

- ✓ Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmazlardan 12780 ada 1 parsel, 12767 ada 3 parsel, 12769 ada 1 no.lu parselin imar düzenlemesine alınıp mevcut durumda net parsel olduğu bilgisi edinilmiştir.
- ✓ Konu taşınmazlardan 2370 ada 727 ve 763 no.lu parsellerin imar düzenlemesine alınarak 18.Madde uygulaması yapılacağı bilgisi edinilmiş olup bölgedeki kesinti oranının yaklaşık %45 olduğu öğrenilmiştir. Bu doğrultuda 2370 ada 727 ve 763 no.lu parsellerin %45 kesintiye uğrayarak net parsel olacağı ve tüm parsellerin birleştirilerek parseller üzerinde yapılaşma koşullarına uygun bir proje geliştirileceği varsayılmıştır.
- ✓ Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Enflasyon oranı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüş olup ilk yıl %21,25, ikinci yıl %17,25, üçüncü yıl %15,25, dördüncü yıl %13,00, beşinci yıl dan onuncu yıla kadar ise %11,75 ve onuncu yıldan sonrası %9,0 olacağı varsayılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Alternatif-1 (KAKS: 1,80): Konut+Ticari Üniteler

Proje Genel Varsayımları:

- Projede yer alması planlanan konut fonksiyonu için birim değerinin 145.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Birim değer hesaplanırken konutların projedeki şerefyelerine göre paçal birim değere sahip olacağı varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin depolu dükkân olarak bodrum kat, zemin kattan meydana geleceği varsayılmış ve bu doğrultuda paçal birim değer hesaplanmıştır. Ticari ünitelere ait paçal birim hesaplanırken bodrum

ve asma kat kullanımlarının yanı sıra ünitelerin şerefiye faktörleri de göz önünde bulundurulmuştur. Bu doğrultuda ticari ünitelerin birim satış fiyatının 160.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

- Projede konutların 2+1, 3+1, 4+1 tipli olacağı ve toplam 500 adet ünite olacağı varsayılmıştır. Varsayıma yönelik olarak daire tiplerinin büyüklükleri ve oransal dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Daire Tipi	Dağılım	Daire Adetleri	Brüt Daire Büyüklüğü (m ²)
2+1	20%	150	72,78
3+1	60%	280	116,96
4+1	20%	70	155,95

- Ticaret fonksiyonunda satışların 2029 yılında başlayacağı, ticaret fonksiyonu için satışların iki yıl süreceği varsayılmıştır.
- Konut fonksiyonunda satışların 2027 yılında başlayacağı, satışların dört yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projede %1,00 oranında pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	12780 Ada 1 Parsel 12767 ada 3 parsel 12769 ada 1 parsel 2370 ada 727 parsel 2370 ada 763 parsel
İmar Durumu	TİCTK-1
Brüt Parsel Alanı (m ²)	40.797,72
Emsale Konu Net Parsel Alanı (m ²)	38.876,58
Emsal / KAKS	1,80
TAKS	0,40
Hmax (m)	80,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	15.550,63
Emsale Dahil Alanı (m ²)	69.977,85
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	90.971,21
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	90.971,21
Konut Alanı (m ²)	54.582,72
Ticaret Alanı (m ²)	36.388,48

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	54.582,72	45.000	2.456.222.609
Ticaret Fonksiyonu	36.388,48	40.000	1.455.539.324
Otopark	31.635,04	18.000	569.430.700
Ortak Alan	2.959,56	18.000	53.272.027
Toplam	125.565,80		4.534.464.659

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.534.464.658,81	5%	226.723.233

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.534.464.658,81	1,5%	68.016.970

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	4.534.464.658,81
Altyapı Maliyeti	226.723.232,94
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	68.016.969,88
Toplam (TL)	4.829.204.861,64

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.829.204.861,64	5%	241.460.243

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	4.534.464.659
Altyapı Maliyeti	226.723.233
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	68.016.970
Proje Genel Giderleri	241.460.243
Toplam (TL)	5.070.665.105

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029
Oran	0%	30%	40%	30%
Maliyet (TL)	0	1.521.199.531	2.459.272.576	1.783.606.451

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	145.000,00

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	160.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	54.582,72	54.582,72	54.582,72	54.582,72	54.582,72
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	25,00%	35,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	5.458,27	13.645,68	19.103,95	16.374,82
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		145.000,00	175.812,50	206.140,16	237.576,53
Toplam Ofis Gelirleri	0	791.449.507	2.399.081.319	3.938.091.985	3.890.272.297
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	36.388,48	36.388,48	36.388,48	36.388,48	36.388,48
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	18.194,24	18.194,24
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		160.000,00	194.000,00	227.465,00	262.153,41
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	0	4.138.553.153	4.769.682.509
Proje Toplam Gelirleri	0	791.449.507	2.399.081.319	8.076.645.138	8.659.954.806
İnşaat Maliyeti	0	1.521.199.531	2.459.272.576	1.783.606.451	0
Pazarlama Gideri	0	7.914.495	23.990.813	40.383.226	43.299.774
Net Nakit Akışları	0	-737.664.519	-84.182.070	6.252.655.462	8.616.655.032
Arsa Sahibi Gelirleri	0	329.084.705	997.538.012	3.375.230.003	3.618.995.113
Müteahhit Gelirleri	0	-1.066.749.224	-1.081.720.083	2.877.425.459	4.997.659.918

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	27,56%	27,56%	27,56%
Risk Primi	2,94%	3,44%	3,94%
İndirgeme Oranı	30,50%	31,00%	31,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.165.496.424	5.090.836.343	5.017.495.150
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.165.000.000	5.091.000.000	5.017.000.000

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	27,56%	27,56%	27,56%
Risk Primi	2,94%	3,44%	3,94%
İndirgeme Oranı	30,50%	31,00%	31,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	1.563.521.191	1.530.556.411	1.498.231.380

Arsa Değeri (TL)	3.560.279.932
Müteahhit Geliri (TL)	1.530.556.411
Brüt Birim Arsa Değeri (TL/m²)	87.267
Brüt Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	87.250
Net Birim Arsa Değeri (TL/m²)	91.579
Net Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	91.600

Alternatif-2 (KAKS: 2,00): Ofis+Ticari Üniteler**Proje Genel Varsayımları:**

- Projede yer alması planlanan ofis fonksiyonu için birim değerinin 140.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Birim değer hesaplanırken ofislerin projedeki şerefiyelerine göre paçal birim değere sahip olacağı varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin depolu dükkân olarak bodrum kat, zemin kattan meydana geleceği varsayılmış ve bu doğrultuda paçal birim değer hesaplanmıştır. Ticari ünitelere ait paçal birim hesaplanırken bodrum ve asma kat kullanımlarının yanı sıra ünitelerin şerefiye faktörleri de göz önünde bulundurulmuştur. Bu doğrultuda ticari ünitelerin birim satış fiyatının 160.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Ticaret fonksiyonunda satışların 2028 yılında başlayacağı, ticaret fonksiyonu için satışların dört yıl süreceği varsayılmıştır.
- Ofis fonksiyonunda satışların 2027 yılında başlayacağı, ticaret fonksiyonu için satışların dört yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projede %1,00 oranında pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	12780 Ada 1 Parsel 12767 ada 3 parsel 12769 ada 1 parsel 2370 ada 727 parsel 2370 ada 763 parsel
İmar Durumu	TİCTK-1
Brüt Parsel Alanı (m²)	40.797,72
Emsale Konu Net Parsel Alanı (m²)	38.876,58
Emsal / KAKS	2,00
TAKS	0,50
Hmax (m)	80,00
Toplam Taban Alanı (m²)	19.438,29
Emsale Dahil Alanı (m²)	77.753,17
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	101.079,12
Toplam İnşaat Alanı (m²)	101.079,12
Ofis Alanı (m²)	50.539,56
Ticaret Alanı (m²)	50.539,56

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	50.539,56	40.000	2.021.582.394
Ticaret Fonksiyonu	50.539,56	40.000	2.021.582.394
Otopark	45.356,02	18.000	816.408.275
Ortak Alan	4.077,66	18.000	73.397.852
Toplam	150.512,79		4.932.970.915

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.932.970.914,60	5%	246.648.546

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.932.970.914,60	1,5%	73.994.564

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	4.932.970.914,60
Altyapı Maliyeti	246.648.545,73
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	73.994.563,72
Toplam (TL)	5.253.614.024,05

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
5.253.614.024,05	5%	262.680.701

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	4.932.970.915
Altyapı Maliyeti	246.648.546
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	73.994.564
Proje Genel Giderleri	262.680.701
Toplam (TL)	5.516.294.725

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029
Oran	0%	25%	40%	35%
Maliyet (TL)	0	1.379.073.681	2.675.402.942	2.263.749.448

Ofis Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m²)	140.000,00
-----------------------------------	------------

Ticaret Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m²)	160.000,00
-----------------------------------	------------

Diğer Oranlar

Pazarlama Gideri Oranı	1,0%
-------------------------------	------

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031
Ofis Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	50.539,56	50.539,56	50.539,56	50.539,56	50.539,56	50.539,56
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	30,00%	35,00%	20,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	7.580,93	15.161,87	17.688,85	10.107,91	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		140.000,00	169.750,00	199.031,88	229.384,24	259.204,19
Toplam Ofis Gelirleri	0	1.061.330.757	2.573.727.085	3.520.644.176	2.318.595.664	0
Ticaret Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	50.539,56	50.539,56	50.539,56	50.539,56	50.539,56	50.539,56
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	15,00%	25,00%	35,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	7.580,93	12.634,89	17.688,85	12.634,89
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		160.000,00	194.000,00	227.465,00	262.153,41	296.233,36
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	1.470.701.192	2.873.995.245	4.637.191.328	3.742.875.858
Proje Toplam Gelirleri	0	1.061.330.757	4.044.428.277	6.394.639.421	6.955.786.992	3.742.875.858
İnşaat Maliyeti	0	1.379.073.681	2.675.402.942	2.263.749.448	0	0
Pazarlama Gideri	0	10.613.308	40.444.283	31.973.197	34.778.935	18.714.379
Net Nakit Akışları	0	-328.356.232	1.328.581.052	4.098.916.776	6.921.008.058	3.724.161.479
Arsa Sahibi Gelirleri	0	441.301.329	1.681.673.278	2.672.319.814	2.906.823.384	1.564.147.821
Müteahhit Gelirleri	0	-769.657.561	-353.092.225	1.426.596.962	4.014.184.673	2.160.013.658

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	27,56%	27,56%	27,56%
Risk Primi	2,94%	3,44%	3,94%
İndirgeme Oranı	30,50%	31,00%	31,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.738.740.161	5.657.857.525	5.578.461.497
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.739.000.000	5.658.000.000	5.578.000.000

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	27,56%	27,56%	27,56%
Risk Primi	2,94%	3,44%	3,94%
İndirgeme Oranı	30,50%	31,00%	31,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	1.797.809.334	1.762.502.460	1.727.913.614

Arsa Değeri (TL)	3.895.355.065
Müteahhit Geliri (TL)	1.762.502.460
Brüt Birim Arsa Değeri (TL/m²)	95.480
Brüt Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	95.500
Net Birim Arsa Değeri (TL/m²)	100.198
Net Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	100.200

7.4 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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandları ve mevcut kullanımları dikkate alınarak “**Konut, Ticaret ve Turizm**” amaçlı kullanımıdır

7.5 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 taşınmazlar 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	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 24.03.2022 onanlı 1/1.000 ölçekli Kartal Merkez S-9 ve S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 12763 ada 3 parsel, 12769 ada 1 parsel ve 12780 ada 1 no.lu parselin 09.04.2026 tarih 15617 yevmiye no.lu karar ile tescil olarak net parsel haline gelmiş olup alınması gereken izin ve belgeler tamamlanmıştır.

Konu taşınmazlardan 2370 ada 763 ve 727 no.lu parsellerin henüz 18. Madde Uygulaması'nın tamamlanmadığı sürecin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Söz konusu 18. Madde uygulamasına ilişkin parsellasyon planı ve tescile esas dağıtım cetveli çalışmaları tamamlanması durumunda değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde inşai faaliyet gerçekleştirilebilecektir. Tescil süreci tamamlandığında ve yeni bir inşai faaliyet yapılması durumunda mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenerek ilgili yasal prosedürlerin tamamlanması gerekmektedir.

Ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 Ada 727 ve 763 no.lu parsellerin takbis kayıtlarında 25.03.2024 tarih 11784 yevmiye numaralı "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyan kaydı bulunmaktadır.

Taşınmazlardan 2370 ada 727 ve 763 no.lu parsellerin tapu kayıtlarında sırasıyla 11.10.2022 tarih 41908 yevmiye ve 14.10.2022 tarih 42346 yevmiye numaralı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyan kaydı bulunmaktadır. Ancak taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 12763 ada 3 no.lu parsel ile 12769 ada 1 no.lu parselin takbis kaydında sırasıyla bila tarih ve bila yevmiye numaralı "Mecurdur.", bila tarih ve bila yevmiye numaralı "Kontrat Tescili", 18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye numaralı "İst. Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Umum Müd. 15 Yıl Müddetle Kira Mukavelesi" şerh kayıtları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 ada 727 no.lu parselin takbis kaydında bila tarih ve bila yevmiye numaralı "398 parsel diğer parsellerle bu parsel beyninde müşterektir." ve 2370 ada 763 no.lu parselin tapu kaydında ise 19.09.1961 tarih ve 3155 yevmiye numaralı "398 parsel 1872 ila 1893 sahifelerdeki parseller beyanında müşterektir." beyan kayıtları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 12763 ada 3 parsel, 12769 ada 1 parsel ve 12780 ada 1 no.lu parselin takbis kayıtlarında 09.04.2026 tarih 15617 yevmiye no.lu "Eski 2370/725 parseldeki kargir fabrika tecavüzlüdür." beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazların üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı yer almamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamakta olup tüm taşınmazlar üzerinde "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunduğundan imar düzenlemesinin

tamamlanması akabinde taşınmazların yüz ölçümünde değişiklikler olması muhtemeldir. Bu nedenle uygulamanın tamamlanması akabinde değerinde değişebileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan söz konusu şerhler ve beyanlar, taşınmazların değerine etki etmemekte ve devrine engel teşkil etmemektedir.

8.5 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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan şerhler ve beyanlar taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

8.6 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 taşınmazların alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 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.

8.8 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 akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	3.509.800.000
Gelir Yaklaşımı (E:1,80)	3.560.000.000
Gelir Yaklaşımı (E:2,00)	3.895.000.000

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

Gelir yaklaşımında ise söz konusu taşınmazın mevcut imar planına göre ve müşteri talebi doğrultusunda imar planı tadilatıyla öneri imar lejandları ve yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle 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.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	10.08.2026	
Değer Tarihi	30.06.2026	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.509.800.000.-TL	Üçmilyarbeşyüzdokuzmilyonsekiyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.860.780.000.-TL	Üçmilyarsekiyüzaltmışmilyonyediyüzseksenbin.-TL

Ezine Feyza DURU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 919105

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 411337

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

* Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgelerinin müşteri tarafından iletilmesi beklenilmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2026-15:31



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181926519629	20260728-2793-F01058	51962

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/727
Tasınmaz Kimlik No:	19352840	AT Yüzölçümü(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:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2301	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ÜÇ KATLI ON İKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan				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	
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	Şirketlerin 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) SCZ0AwIPEFv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2026-15:34

**Kayıd Oluşturan: YAŞAR ÇARK (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181926519629	20260728-2793-F01058	51962

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/763
Taşınmaz Kimlik No:	19377774	AT Yüzölçümü(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:	MEŞELİ AYAZMA	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-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 3

Beyan				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 - 42346	
Beyan	398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 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	Şirketlerin 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) -Nd-gqCGw4S kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2026-15:31



Kayıt Oluşturan: YAŞAR ÇARK (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181926519629	20260728-2793-F01058	51962

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12767/3
Taşınmaz Kimlik No:	139833140	AT Yüzölçüm(m2):	5464.47
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	69/6780	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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	MECURDUR. 10.08 1930(Şablon: Diğer)			
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7776057) İSTANBUL VALİLİĞİ	Kartal - 09-04-2026 10:24 - 15617	

1 / 3

		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
949191364	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	503989/54 6447	5039.89	5464.47	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191365	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	42458/546 447	424.58	5464.47	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin 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	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-1971 00:00 - 10458	
Serh	İST. ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL	TÜRKER PROJE	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1.Bölge(Kapatildi)	

2 / 3

	MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396	GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 18-03-1966 00:00 - 1396	
Serh	KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8320522) MUTLU AKÜ VE MALZEMELERİ SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:6260013299		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rk3-0XCGİPE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2026-15:30



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181926519629	20260728-2793-F01058	51962

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12769/1
Taşınmaz Kimlik No:	139833146	AT Yüzölçümü(m2):	11115.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	69/6784	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	kuyusu olan 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	Diğer (Konusu: -) Eski 2370/725 parseldeki kargir fabrika tecavüzlüdür(Şablon: Diğer)	(SN:7776057) İSTANBUL VALİLİĞİ	Kartal - 09-04-2026 10:24 - 15617	

1 / 3

		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	-------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
949191369	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11115.32	11115.32	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İST. ELKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-03-1966 00:00 - 1396	
Serh	KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME	(SN:8320522) MUTLU AKÜ VE MALZEMELERİ SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:6260013299		

2 / 3

		ANONİM ŞİRKETİ VKN		
--	--	-----------------------	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZUe0TfMVwHa kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2026-15:34



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181926519629	20260728-2793-F01058	51962

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12780/1
Taşınmaz Kimlik No:	139833183	AT Yüzölçümü(m2):	19948.74
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	69/6794	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	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7776057) İSTANBUL VALİLİĞİ KADASTRO	Kartal - 09-04-2026 10:24 - 15617	

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	
--	--	-------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
949191412	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	280731/33 2479	16843.86	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191413	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	17747/199 4874	177.47	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191414	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	59950/997 437	1199.00	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191415	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	9291/6649 58	278.73	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191416	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	14360/997 437	287.20	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191417	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	14360/997 437	287.20	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191418	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	4841/3324 79	290.46	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
949191419	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	9747/6649 58	292.41	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-

2 / 3

949191420	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	9747/6649 58	292.41	19948.74	İmar (TSM) 09-04-2026 15617	-
-----------	--	---	--------------	--------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-1971 00:00 - 10458	

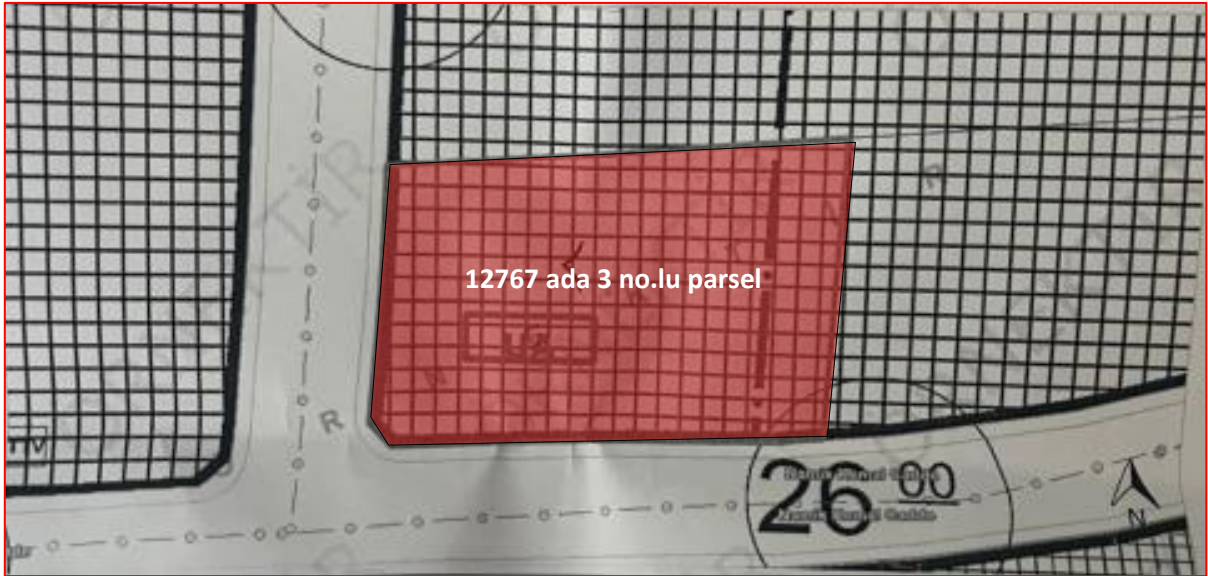
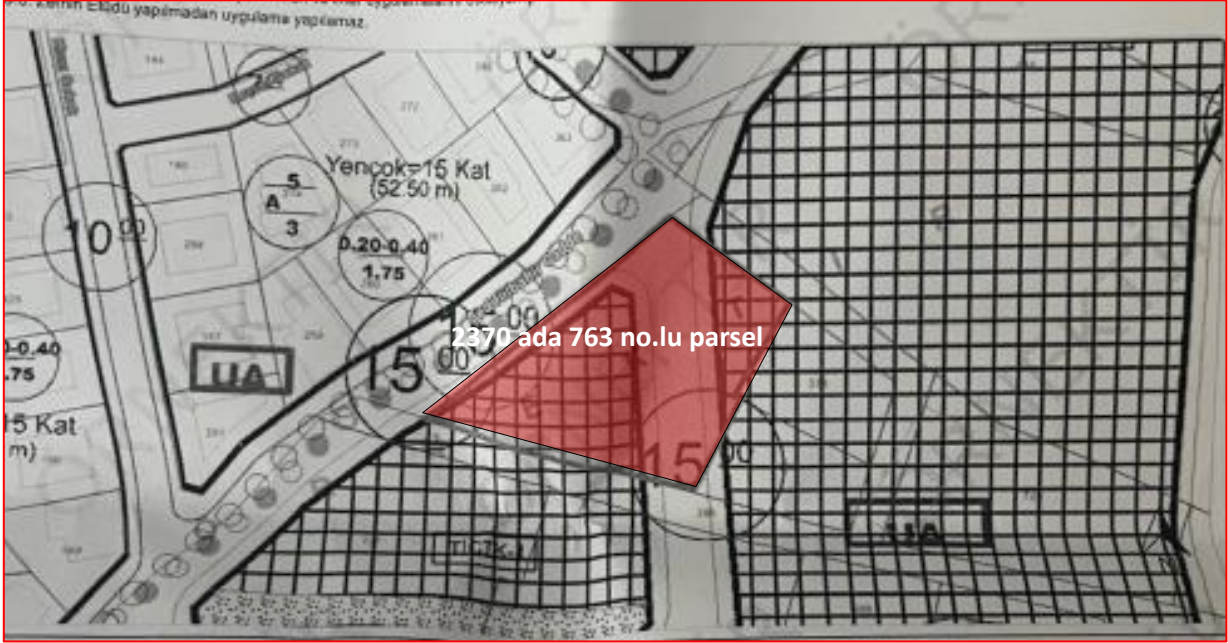
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

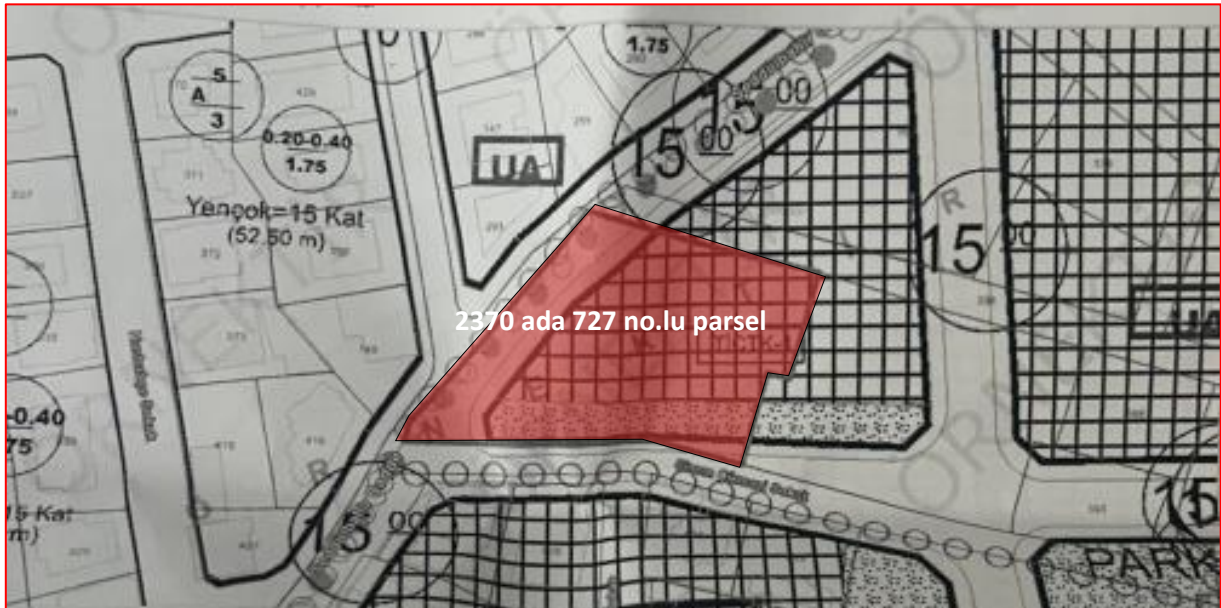
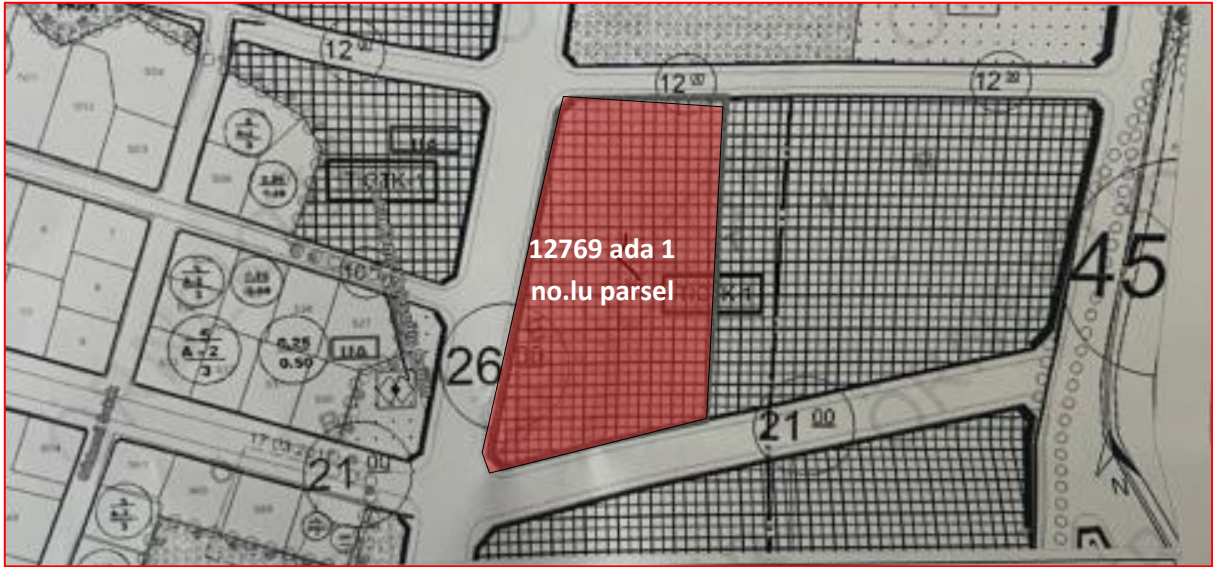
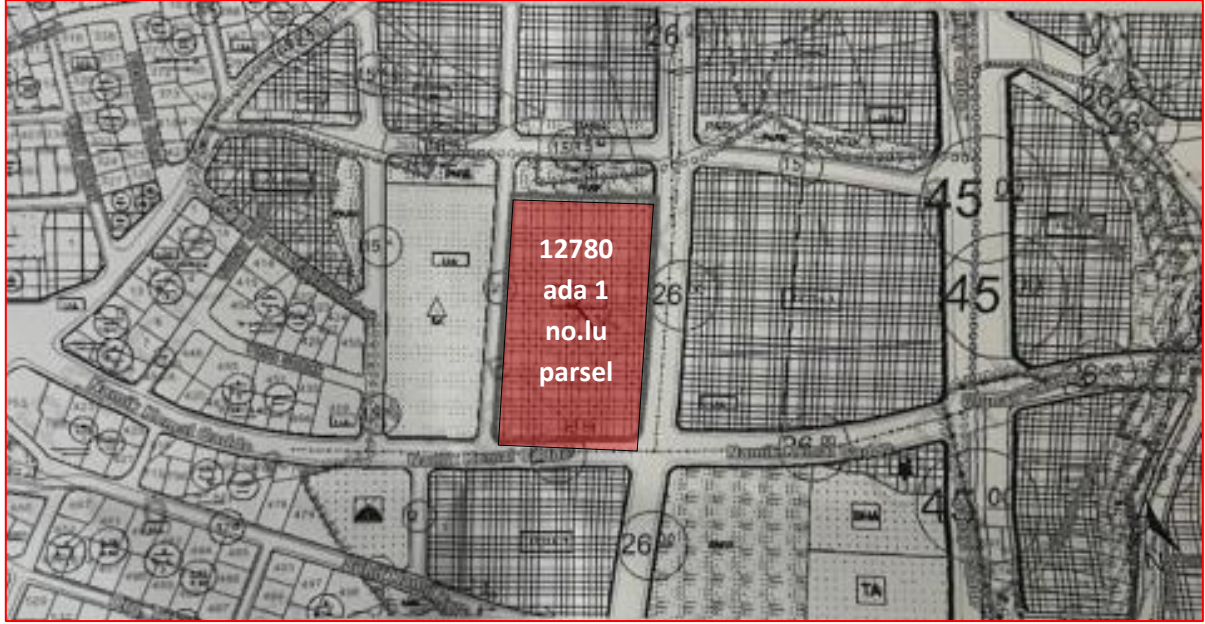
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **UM-yTimDL5R** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Ek 3: İmar Durumu





Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ezine Feyza DURU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 04.04.1997		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / 2015-2020		
İş Tecrübesi	2024-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A. Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2022-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A. Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2021-2022	1A Grup Gayrimenkul Değerleme A. Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TMMOB Şehir Plancıları Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:919105		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	-12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2022-12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2020-01.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	03.2017- 01.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
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	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Direktör		
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 2026-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Direktör
	Ocak 2023-Aralık 2025	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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.09.2021

Belge No: 919105

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

EZİNE FEYZA DURU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 27.12.2018

No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.12.2024

Belge No: 2024-02.13780

Sayın Ezine Feyza DURU

(T.C. Kimlik No: 60778315096- Lisans No: 919105)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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: 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