

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor Tarihi:
17.01.2017
Değer Tarihi:
31.12.2016

Rapor No:
2016A1063

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

**KARTAL'DA 12 ADET
ARSA**

KARTAL / İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.** için **30.12.2016** tarihinde **2016A1063** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- 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;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."
Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, Meşeli Ayazma mevkii, Sanayi Caddesi ve Namık Kemal Caddesi, Türker Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Tesisleri, Kartal / İSTANBUL.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Üzerinde birer adet bina bulunan 2 adet ve boş durumda 10 adet olmak üzere toplam 12 adet parsel.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

İMAR DURUMU

Gayrimenkullere ait imar durumu bilgileri, raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

161.191.000-TL

(Yüzaltmışbirmilyondokuzyüzdoksanbirbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

190.205.380.- TL

(Yüzdoksanmilyonikiyüzbeşbinüçyüzseksen -Türk Lirası)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Baran ALPHAN

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404244)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402293)

RAPOR NO: 2016A1063

RAPOR TARİHİ: 17.01.2017

*GİZLİDİR

2

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	9
2.1 Değerleme Yöntemleri	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	9
Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.2 Değer Tanımları	10
2.2.1 Pazar Değeri	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	12
3.1 Demografik Veriler	12
3.2 Ekonomik Veriler	13
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	17
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	20
BÖLÜM 5	22
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	23
5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	25
BÖLÜM 6	28
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	28
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	28
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	28
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	28
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	32
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	32
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	33
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi	33
6.2.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	33
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
BÖLÜM 7	36
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	36
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36

7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
BÖLÜM 8.....	38
SONUÇ.....	38
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
8.2 Nihai Değer Takdiri	38
BÖLÜM 9.....	40
EKLER	40

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016A1063 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıda detayları belirtilen taşınmazların 30.12.2016 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	-
Köyü	:	-
Mahallesi	:	Çavuşoğlu
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Meşeli Ayazma
Pafta No	:	177
Ada No	:	2370
Malik-Hisse	:	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. (Tam Hisse)
Parsel No	Vasfı No	Yüz Ölçümü
763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19
350	Arsa	322,68
612	Tarla	2.180,00
727	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00
623	Arsa	428,00
624	Arsa	441,00
625	Arsa	441,00
626	Arsa	446,00
627	Arsa	449,00
628	Arsa	449,00
672	Arsa	39.263,61
638	Arsa	20.981,64

Konu değerlendirme çalışması; taşınmazın şirket aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Baran ALPHAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 05.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 17.01.2016 tarihi itibarı ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve 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 3038 no'lu ve 08.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin 06.12.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar değerleme çalışması kapsamı dışında bırakılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu aşağıdadır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.01.2014	29.01.2015	10.02.2016
Rapor Numarası	2014REV_32	2015REV_39	2016A7
Raporu Hazırlayanlar	Simge SEVİN AKSAN - Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN - Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN - Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	146.140.000	152.630.000	157.930.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – 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.

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

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 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı, A Blok, D:222, Acıbadem, Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" bir "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" alt yöntemi olan "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili pazar verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli Pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

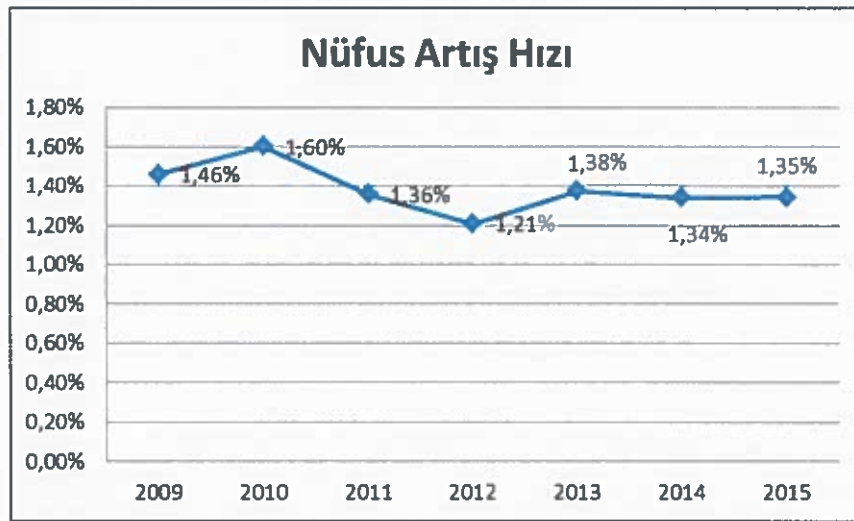
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14. 657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

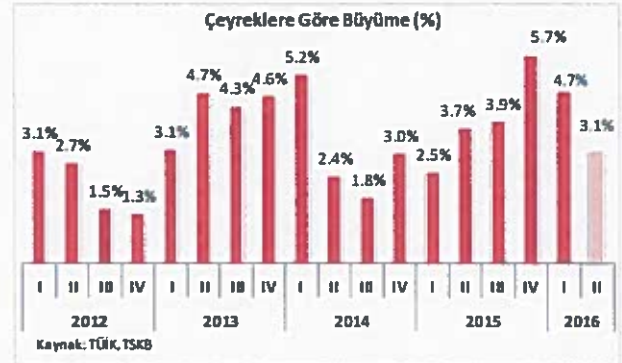
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1



Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

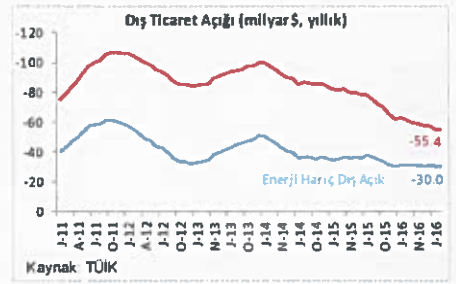
¹ TSKB A.Ş.

RAPOR NO: 2016A1063

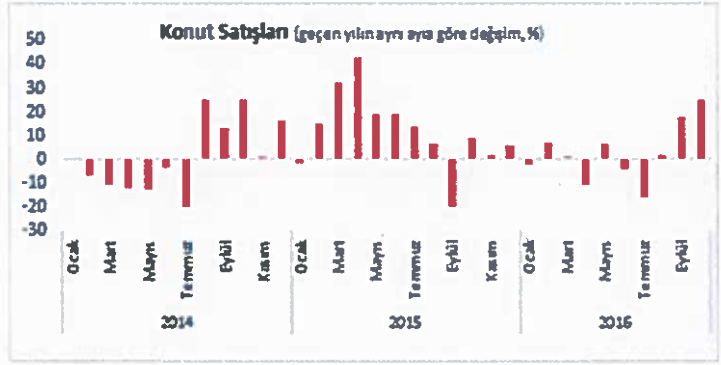
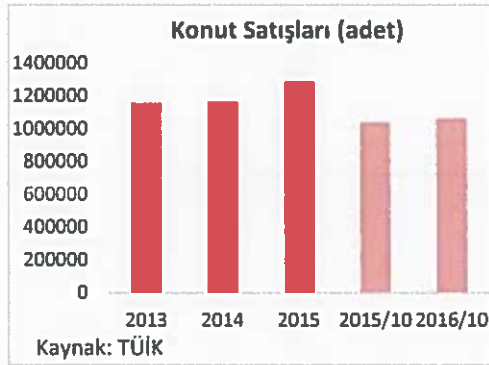
RAPOR TARİHİ: 17.01.2017

*GİZLİDİR

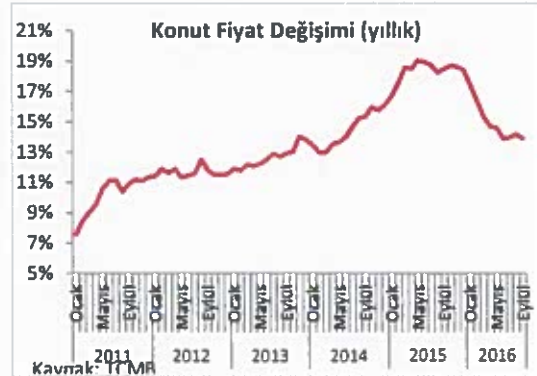
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüşle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılar konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüşle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Bucağı	:	-
Köyü	:	-
Mahallesi	:	Çavuşoğlu
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Meşeliyazma
Pafta No	:	177
Ada No	:	2370
Malik-Hisse	:	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Parsel No	Vasfı No	Yüzölçümü
763	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	1.979,19
350	Arsa	322,68
612	Tarla	2.180,00
727	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	2.290,00
623	Arsa	428
624	Arsa	441
625	Arsa	441
626	Arsa	446
627	Arsa	449
628	Arsa	449
672	Arsa	39.263,61
638	Arsa	20.981,64

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Kartal ilçesi Tapu Müdürlüğü'nde 30.12.2016 tarih, saat 09:05 itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte sunulan 10.01.2017 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre;

Değerleme konusu taşınmazların tamamında müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (19.03.2013 tarih ve 5415 yevmiye numaralı)
- Düğer (Konusu: Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. (19.07.2013 tarih ve 15008 yevmiye numaralı, terkin sebebi: ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması – 19.07.2013 tarih ve 15028 yevmiye numaralı)

2370 Ada, 672 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- İ.E.T.T. İşletmesi Umum Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 15 sene müddetle kira mukavelesi şerhi 27.09.1971 tarih ve 10458 yevmiye numaralı)

2370 Ada, 763 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 398 Parsel 1872 ila 1893 sayfelerdeki parseller beyanında müşterektir. (19.09.1961 tarih ve 3155 yevmiye numaralı)

2370 Ada, 638 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Mecurdur. (10.08.1930 tarih)
- Kontrat tescili. (08.01.1946 tarih ve 16 yevmiye numaralı)
- İst. Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Umum Müdürlüğü lehine 15 yıl müddetle kira mukavelesi (Başlama tarihi: 18.03.1966)(18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye numaralı)

2370 Ada, 727 Parsel No'lu Taşınmaz Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 398 Parsel diğer parsellerle bu parsel beyninde müşterektir. (Tarih ve yevmiye numarası belirtilmemiş)

Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı takyidat belgeleri raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için müştereken;

Söz konusu taşınmazların tamamı 11.06.2015 tarihinde, "Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." mülkiyetinden "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" sebebiyle "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme" mülkiyetine geçmiştir. (11.06.2015 tarih, 14180 yevmiye numaralı)

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 16.12.2016 tarihinde yapılan incelemelere ve 28.12.2016 tarihli onaylı imar durum belgesi sonucunda edinilen bilgilere göre taşınmazların imar durumu aşağıdaki gibidir;

✓ İmar Durumu:

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ait 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı hazırlanmış olup plan askı süreci bitmiştir. Söz konusu plan 28.09.2015 tarihli olarak onaylanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın onaylanması akabinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının başladığı bilgisi alınmıştır. Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlar 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda aşağıda belirtilen lejantlarda kalmaktadırlar. Söz konusu plana ait plan notları raporun ekler bölümüne eklenmiştir.

2370 ada, 763 no'lu parsel; S-10 bölgesinde, TİCTK-1* alanı, kısmen 15 m yol alanında,

2370 ada, 727 no'lu parsel; S-10 bölgesinde, TİCTK-1 alanında, kısmen 15 m yol alanında,

2370 ada, 612 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, TİCTK-1 alanında, kısmen park alanı, kısmen 26 m yol alanı

2370 ada, 350 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, TİCTK-1 alanında,

2370 ada, 623 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, park alanı, kısmen 15 m yol alanında,
2370 ada, 624 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, park alanı, kısmen 15 m yol alanında,
2370 ada, 625 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, park alanında,
2370 ada, 626 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, eğitim alanı, kısmen park alanında,
2370 ada, 627 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, park alanı, kısmen 15 m yol alanı, kısmen eğitim alanında,
2370 ada, 628 no'lu parsel; S-9 bölgesinde park alanında,
2370 ada, 638 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, TİCTK-1 alanı, kısmen 26 m yol alanı, kısmen park alanında,
2370 ada, 672 no'lu parsel; S-9 bölgesinde, eğitim alanı, kısmen 15 m yol alanı, kısmen 26 m yol alanı,
kısmen TİCTK-1 alanı, kısmen park alanında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılmadan ve 1/1.000 ölçekli imar planları onanmadan uygulama yapılamaz durumdadır.

*TİCTK-1 lejantı, Ticaret+Turizm+Konut lejantını simgelemektedir.

Evrak Tarih ve Sayısı: 28/12/2016-E.34122



T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :37169365-310- -
Konu :İMAR DURUMU BELGESİ

Sayın MEHMET HEKİM
ACIBADEM AKASYA SİT. A/1 222 ÜSKÜDAR

İlgi :27/12/2016 tarihli 75064 kayıtlı dilekçeniz.

Kartal İlçesi, 178 pafta, 2370 ada, 672 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Eğitim Alanında, kısmen TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen Park alanında, kısmen de 15.00 m'lik ve 26.00 m'lik imar yollarında; 2370 ada, 638 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen Park alanında, kısmen de 26.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 612 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen Park alanında, kısmen de 26.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 350 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut); 2370 ada, 623 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında, kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 624 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında, kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 625 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında; 2370 ada, 626 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Eğitim Alanında, kısmen de Park alanında; 2370 ada, 627 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında, kısmen Eğitim Alanında, kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 628 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında; 2370 ada, 763 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-10 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 727 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'tli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-10 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda kalmakta olup, plan notu gereği İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılacaktır. 18. madde uygulaması yapılmadan ve 1/1000 ölçekli imar planları onanmadan uygulama yapılamamaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Ali APAYDIN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Evrakı Değerlemek İçin : http://ehys.kartal.bel.tr/en/Vision/V/validste_Doc.aspx?V=BENU62RTU

Kartal Belediyesi Yeni Hizmet Binası
Adres: Yıkıcı Mahalle Belediye Cad. No: 6 Kartal/İstanbul
Telefon: 444 4 578 (444 4KRT) Faks:2162805261

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Cansu Altın

Elektronik Ağı: <http://www.kartal.bel.tr>

Evrak Pın Kodu: 59312

KURUM KEP ADRESİ: kartalbelediyesi@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1

İmar Kanunu'na göre Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

297 x 210 mm

Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

- Değerlemeye konu parsellerden 727 ve 763 no'lu parseller üzerinde üç katlı birer bina bulunmakta olup müşteri talebi doğrultusunda bu yapılar kapsam dışı tutulmuştur. Bu yüzden söz konusu yapılara ait ruhsat ve proje bilgilerine rapor içerisinde yer verilmemiştir.

Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

- Değerleme konusu taşınmazların 727 ve 763 no'lu parseller üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda kapsam dışı bırakıldığından, yapılara ait yapı denetim bilgilerine rapor içerisinde yer verilmemiştir.

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

- Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; 18.12.2009 onay tarihli 1/5000 ölçekli "Kartal Merkez Nazım İmar Planı" kapsamında kalan değerleme konusu 12 adet parsel, 03.06.2011 tarihli 1/5000 ölçekli "Kartal Merkez Nazım İmar Planı" kapsamına alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 16.05.2012 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kartal Merkez Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almakta iken plan iptal edilmiştir. İptal olan 1/1.000 ölçekli bu plana göre değerlendirme konusu taşınmazlar "Kentsel Dönüşüm Alanı" lejandında, 727 ve 763 no'lu parseller "S-11", geri kalan parseller ise "S-10" alt bölgesinde kalmaktadır. Konu taşınmazlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre işlem görecektir ve yapılaşma izni söz konusu işlemler tamamlandıktan sonra verilecektir. Konu taşınmazlara ait, bu tarihten önce onaylanmış 1/1.000 ölçekli bir uygulama projesi mevcut değildir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 28.09.2015 tarihi itibarıyla onaylanmış durumdadır. Söz konusu taşınmazlar 727 ve 763 no'lu parseller S-10 alt bölgesinde, geri kalan parseller ise S-9 alt bölgesinde kalmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılaşma şartlarına itiraz edilmiş olmasına rağmen söz konusu konuyla alakalı resmi kurumlardan gelen herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Bölge genelinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın hazırlanması akabinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre işlem görecektir ve net parsel alanları belirlenebilecektir.
- Taşınmazlara 18. Madde uygulaması yapılmadan ve taşınmazların 1/1.000 ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz durumdadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin açık adresi: Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Meşeli Ayazma Mevkii, Türker Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Tesisleri, Kartal/İSTANBUL.

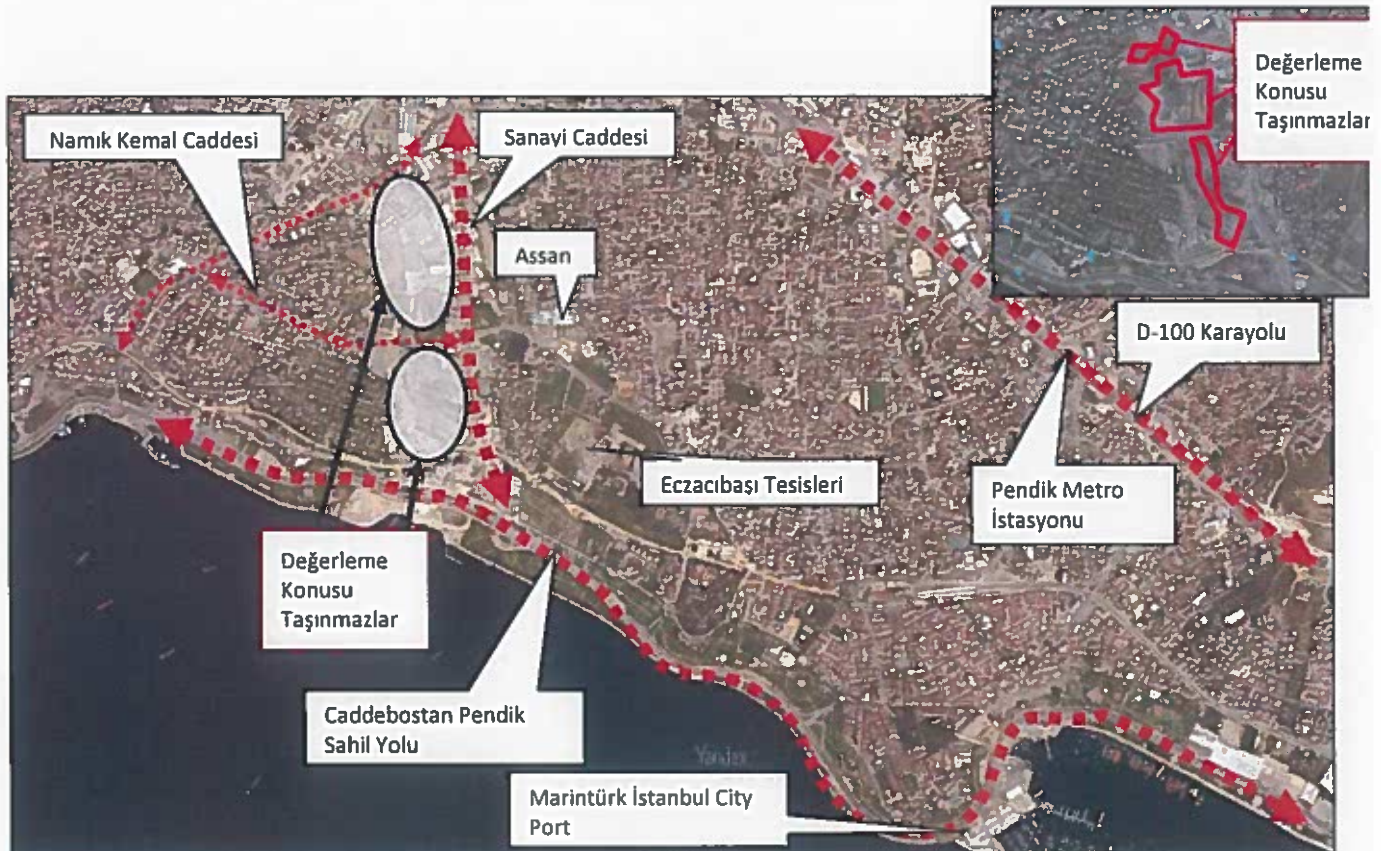
Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşmak için, E-5 karayolundan Gebze istikametine ilerlerken, eski Kartal Taş ocağının yanındaki Kartal sapağından girilir. Pendik istikameti tabelaları izlenirken ulaşılan Sanayi Caddesi'nde konumlanmış Shell benzin istasyonundan sağa, Namık Kemal Caddesi'ne dönülür. Bu caddede yaklaşık 190 m ilerlendikten sonra konu taşınmazlardan 638 no'lu parsel sol kolda, diğer 11 parselse sağ kolda konumlandırılır.

Konu taşınmazlar konum olarak Kartal ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ulaşılabilirliğin yüksek olduğu bir mevkide bulunan taşınmazların yakın çevresinde faaliyette olan ve faaliyetine son vermiş birçok fabrika ve sanayi tesisi ile konut nitelikli yapılar bulunmaktadır. Bölgede son yıllarda kentsel dönüşüm çalışmalarında etkisiyle konut ve ticaret fonksiyonu ağırlıklı olarak gelişim göstermektedir.

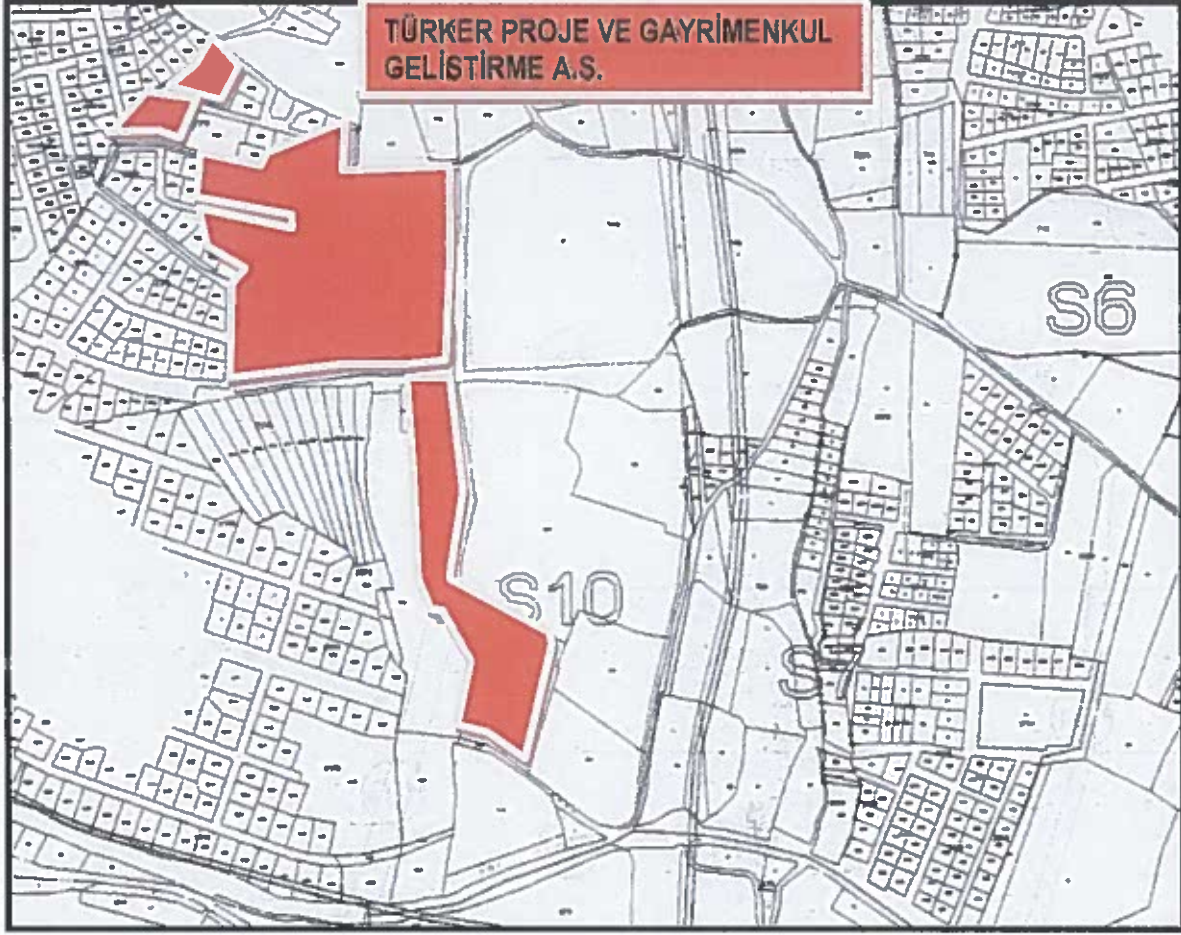
Değerleme konusu parseller toplam 69.671,12 m² alana sahip, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlardır. Taşınmazlar aralarından karayolunun geçmesi sebebiyle iki gruba bölünmüş olup 11 adet parselin birleşmesiyle oluşmuş grup Namık Kemal Caddesi'nin E-5 tarafında, 638 no'lu parsel ise caddenin deniz tarafında konumlandırılır. Parseller denize kısmen yakın konumlandırılır ve parsellerin büyük bir kısmının deniz manzarası bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım oldukça kolaydır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalmaktadır. Proje alanında konumlu parsellerin büyük çoğunluğu, Kartal Kentsel Geliştirme Derneği üyesi Eczacıbaşı, Siemens, Doğuş Gayrimenkul, Metal Holding, Kibar Holding gibi büyük ve orta ölçekli şirketlerin mülkiyetinde bulunmaktadır.



Söz konusu parseller yaklaşık olarak gösterilmiş olup net parsel sınırlarını ifade etmemektedir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu parseller hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiplerdir ve zemin yüzeyleri kısmen doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazlardan 727 ve 763 no'lu parseller üzerinde, Türker Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. personeli tarafından lojman olarak kullanılmakta olan iki adet 3 katlı, 12'şer daireye sahip bina, diğer parseller üzerinde ise yıkılmış olan tesislere ait inşaat kalıntıları yer almaktadır.

Değerleme konusu parsellerden, üzerinde 3 katlı birer bina bulunan 727 ve 763 no'lu parsellerin çevresi beton duvar ile çevrili olup bu parsellerin Seddülbahir Caddesi'ne sırasıyla 55 m ve 60 m cepheleri bulunmaktadır. 638 no'lu parselin Namık Kemal Caddesi'ne yaklaşık 40 m cephesi bulunmaktadır ve parsel bu caddenin deniz tarafında konumlanmıştır. Ayrıca, taşınmazın çevresi beton duvar ile çevrilidir. Değerleme konusu taşınmazların büyük bölümü Namık Kemal Caddesi'nin E-5 Karayolu tarafında konumlanmıştır. Bu parsel grubunda bulunan 350 ve 672 no'lu parsellerin Namık Kemal Caddesi'ne sırasıyla yaklaşık olarak 30 m ve 200 m cepheleri bulunmaktadır. Bu parsellerin çevresi beton duvar ile çevrili olup girişinde demir bir kapı ve güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu parsellerin toplam alanı 69.671,12 m²' dir.

Konu parsellerin büyük bölümü, deniz manzarasına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların uydu görüntüleri ve yüz ölçümleri aşağıda yer almaktadır;



Değerleme konusu 2370 ada, 623, 624, 625, 626, 627, 628 parsel no'lu taşınmazlar komşu durumunda olup Namık Kemal Caddesi'nin kuzeyinde yer almaktadırlar. Söz konusu parseller kareye yakın geometrik formlara ve hafif eğimli topoğrafyaya sahiplerdir. Taşınmazların ana yol cephesi olmaması sebebiyle erişilebilirlikleri sınırlıdır.



Değerleme konusu 2370 ada, 763 ve 727 parsel no'lu taşınmazlar birbirine yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazların belirli geometrik şekli olmamakla birlikte hafif eğimli topoğrafyaya sahiplerdir. Söz konusu taşınmazların Seddülbahir Caddesi'ne cepheleri vardır. Taşınmazların üzerinde değerleme tarihi itibarıyla değerleme çalışması kapsamına alınmayan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar Namık Kemal Caddesi'nin kuzeyinde yer almaktadırlar.



Değerleme konusu 2370 ada, 672, 350 ve 612 parsel no'lu taşınmazlar komşu durumundadır. Söz konusu taşınmazlar Namık Kemal Caddesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlardan 672 ve 350 no'lu parseller Namık Kemal Caddesi cephelidir. Söz konusu taşınmazların belirli bir geometrik formu bulunmamakta olup hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Değerleme konusu 612 no'lu parsel ise 672 parsel no'lu taşınmazın kuzeydoğusunda konumlu olup tali yola yaklaşık 90 m cephesi vardır.



Değerleme konusu 2370 ada, 638 parsel no'lu taşınmaz Namık Kemal Caddesi'nin güneyinde yer almakta olup Namık Kemal Caddesi cephelidir. Taşınmaz hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olmasına rağmen belirli bir geometrik şekle sahip değildir.

Ada/Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)
2370/763	1.979,19
2370/350	322,68
2370/612	2.180,00
2370/727	2.290,00
2370/623	428
2370/624	441
2370/625	441
2370/626	446
2370/627	449
2370/628	449
2370/672	39.263,61
2370/638	20.981,64
TOPLAM	69.671,12

5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları dahilinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde Oralitsa Eternit Fabrikası, Ertel Çelik Fabrikası, Karyapsan Asfalt Fabrikası gibi sanayi tesisleri ile konut nitelikli yapılardan oluşan yerleşim alanları bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalmaktadır.

- Ulaşılabilirliğin yüksek olduğu bir mevkiide bulunan taşınmazların yakın çevresinde faaliyette olan ve faaliyetine son vermiş birçok fabrika ve sanayi tesisi ile konut nitelikli yapılar bulunmaktadır. Bölgede son yıllarda kentsel dönüşüm çalışmalarında etkisiyle konut ve ticaret fonksiyonu ağırlıklı olarak gelişim göstermektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan üzerinde 3 katlı birer bina bulunan 727 ve 763 no'lu parsellerin çevresi beton duvar ile çevrili olup, bu parsellerin Seddülbahir Caddesi'ne cepheleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 727 ve 763 no'lu parseller dışında kalan tüm parsellerin üzerleri boş durumda olup, kısmen doğal bitki örtüsü, kısmen betonla kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 672 ve 350 no'lu parseller, Namık Kemal Caddesi'ne cephelilerdir. Söz konusu parseller Namık Kemal Caddesi'nin Kuzeyinde yer almaktadırlar.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 638 no'lu parsel, Namık Kemal Caddesi'ne cepheli olup bu caddenin deniz tarafında konumludur ve parselden deniz manzarası bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628 ve 672 no'lu parsellerden oluşan parsel grubu, Namık Kemal Caddesi'nin E-5 Karayolu tarafında konumlu olup, bu parsel grubunun çevresi beton duvarla çevrilidir ve girişte bekçi kulübesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış durumdadır. Söz konusu planın yapılaşma şartlarına itirazlar devam etmesine rağmen Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre söz konusu planın geçerliliği devam etmektedir. Bölgede 1/1.000 ölçekli planların hazırlanmaya başlandığı, 1/1.000 ölçekli planların hazırlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazların imar uygulaması görerek net parsel büyüklüklerine ulaşacakları bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bir bölümü 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında kamulaştırmaya konu olabilecek imar lejantlarına sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmazların büyük bölümünün deniz manzarası vardır.
- Değerleme konusu taşınmazların geometrik şekilleri değişiklik göstermektedir ve taşınmazlar hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

BÖLÜM 6

 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Taşınmazlar konum olarak merkezi bir noktada bulunmaktadır. + Taşınmazların sahil yoluna ve E-5 karayoluna erişilebilirliği oldukça yüksektir. + Parsellerin büyük bir bölümü yüksek noktada yer aldıklarından deniz manzarasına sahiptir. + Parseller az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.	- Taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1.000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir ve hazırlık aşamasındadır. Söz konusu planlar onaylanmadan bölgede herhangi bir inşai faaliyet yapılamaz durumdadır. - Değerleme konusu taşınmazların bir bölümü 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında kamulaştırmaya konu olabilecek imar lejantlarına sahiptir.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Değerlemeye konu parsellerin birbirine komşu olması sayesinde, parseller üzerinde büyük çapta bir proje geliştirmek kolay olacaktır. ✓ Değerleme konusu taşınmazlar Kartal Kentsel Dönüşüm Bölgesi içinde yer almaktadır. ✓ Taşınmazlara yakın konumlu nitelikli residence ve ofis projeleri ile konut projeleri inşa edilmeye devam etmektedir. ✓ Yakın zaman önce faaliyete geçen Anadolu Adalet Sarayı ve Kadıköy-Kartal metrosu bölgeye hareket kazandırmıştır.	× Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar, tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir. × Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarında belirsizliğin bulunması uygulamada

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında taşınmazların değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemi kullanılmıştır.

 6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira
 Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

TÜRKER PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, brüt 1.000 m ² yüz ölçümlü, plansız durumda olan arsanın 1.000.000 USD bedelle satış görüldüğü bilgisi edinilmiştir.	İmarsız	Satılmış	1.000	3.531.800	3.532	1.000.000	1.000	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + Söz konusu taşınmazlara kıyasla D-100 Karayoluna daha yakındır. +Küçük yüz ölçümüne sahip olduğundan birim satış fiyatı artmaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Topsovi mevkisinde brüt 3.500 m ² yüz ölçümlü, plansız durumda olan arsanın 3.000.000 USD bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	Plansız Alan	Satılık	3.500	10.595.400	3.027	3.000.000	857	+Küçük yüz ölçümüne sahip olduğundan birim satış fiyatı artmaktadır. +Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + Pazarlık payının olduğu bilgisi edinilmiştir.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, brüt 3.200 m ² yüz ölçümlü, plansız durumda olan arsanın 3.250.000 USD bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	İmarsız	Satılık	3.200	11.478.350	3.587	3.250.000	1.016	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + Pazarlık payının olduğu bilgisi edinilmiştir.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, brüt 2.907 m ² yüz ölçümlü, plansız durumda olan arsanın 5.000.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	İmarsız	Satılık	2.907	5.000.000	1.720	1.413.148	486	-Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. -Konut alanlarının arasında kalmaktadır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, brüt 600 m ² yüz ölçümlü, plansız durumda olan arsanın 2.150.000 TL bedelle satılık durumda olduğu bilgisi edinilmiştir.	İmarsız	Satılık	600	2.150.000	3.583	607.654	1.013	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. +Küçük yüz ölçümüne sahip olduğundan birim satış fiyatı artmaktadır. + Pazarlık payının olduğu bilgisi edinilmiştir.

RAPOR NO: 2016A1063

*GİZLİDİR

RAPOR TARİHİ: 17.01.2017

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Kiralık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Kira Fiyatı (USD/ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Kaynarca Sahil'e yakın konumda, "Muhtelif Alan" imarlı, 1.100 m ² arsa 6.500 TL/ay bedelle kiralıktır.	Arsa	Kiralık	1.100,00	6.500	5,9091	1.837	1,6701	+Anayola yakındır ve ticari hareketliliğin yaşandığı bir bölgede yer almaktadır. +Sahile yakındır ve deniz manzarası vardır. -Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Yakacak'a yakın konumda, "Ticaret Alanı" imarlı, 2.200 m ² arsa 12.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	Arsa	Kiralık	2.200,00	12.000	5,4545	3.392	1,5416	+Yapılaşma hakkı vardır. -Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır.
3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Esentepe'de yer alan, "Ticaret Alanı" imarlı, 1.700 m ² arsa 10.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	Arsa	Kiralık	1.700,00	10.000	5,8824	2.826	1,6625	+Yapılaşma hakkı vardır. -Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır.

Kiralık ve Satılık Arsa Emsalleri:

✓ Satılık Tarla Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bölgede emlakçılar ile yapılan görüşmeler sonucunda Çavuşoğlu Mahallesi Sanayi Caddesi ve Namık Kemal Caddesi üzerinde yer alan ve belediye tarafından plansız olarak belirtilen Kentsel Dönüşüm alanında konumlu arsaların çeşitli inşaat şirketleri tarafından imar durumu değişikliği ve yapılaşma hakkı tanınması beklentileri ile bölgedeki arsaları satın aldıkları öğrenilmiştir. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış olmasına rağmen bölge emlakçılarından edinilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz gibi 1/1.000 ölçekli planı bulunmayan alanda kalan arsa değerlerinin konum, cephe ve büyüklüğüne göre 2.300 TL/m² - 2.500 TL/m² seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda imar lejantı kamusal alanlar üzerine denk gelen parsellerin %40'ına kadar olan bölümlerinin bedelsiz kamuya terki yapılmasının söz konusu olduğu, kalan bölümleri için ise mevcut piyasa rayiçleri üzerinden kamulaştırılacağı bilgisi edinilmiştir.

Kiralık Tarla Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda yakın konumlu kiralık emsal bilgisine ulaşılamamıştır. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde taşınmazın bulunduğu bölgede, arsaların kira birim fiyatlarının 6,5 – 7,5 TL/m² bandında olabileceği görüşü alınmıştır. Ancak, taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa kiralama oranı oldukça düşük seviyededir.

Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller Satış				
			1	2	3	4	5
		Satış Fiyatı (USD)	3.532	3.027	3.587	1.720	3.853
		Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	0%	-10%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
		Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	5%	5%	0%	0%	0%
		Lokasyon	-10%	-5%	-15%	25%	-10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-10%	-5%	-20%	
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	0%	15%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		2.333	2.217	2.499	2.322	2.419	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			Kira		
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler		Satış Fiyatı (USD)	5,90	5,45	5,88
		Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%
		Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
		Lokasyon	10%	20%	15%
		Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
		Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%
		Fiziksel Özellikleri	10%	5%	5%
		Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
		Düzeltilmiş Değer	6,45	6,20	6,42

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

- Değerleme konusu taşınmazların Balıkesir Edremit Yolu'na göre konumları,
- Taşınmazların kadastral yola cephe durumları,
- Taşınmazların yüz ölçümleri,
- Taşınmazların konumu,
- Taşınmazların 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kaldıkları imar lejantları,
- Taşınmazların topoğrafik yapısı ve geometrik şekli düşünülerek taşınmazlara değer takdir edilmiştir.
- Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Ada/Parsel	Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
2370/763	1.979	2.300,0	4.552.137
2370/350	323	2.100,0	677.628
2370/612	2.180	2.300,0	5.014.000
2370/727	2.290	2.300,0	5.267.000
2370/623*	428	1.100,0	470.800
2370/624*	441	1.100,0	485.100
2370/625*	441	1.100,0	485.100
2370/626*	446	1.100,0	490.600
2370/627*	449	1.100,0	493.900
2370/628*	449	1.100,0	493.900
2370/638	20.982	2.500,0	52.454.100
2370/672	39.264	2.300,0	90.306.303
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ		TL	161.191.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ		USD	45.539.000

29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak, 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

*Konu taşınmazlar 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında yol alanı ve park alanı imar lejantlarında kalmaları sebebiyle 18. Madde uygulaması sonrasında %40 oranında bedelsiz kamulaştırmaya konu olabileceklerdir.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerleme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

• Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Kira Geliri / Gayrimenkulün Satış Değeri

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Kaynarca Sahil'e yakın konumda, "Muhtelif Alan" imarlı, 1.100 m² arsa 6.500 TL/ay bedelle kiralıktır. Söz konusu taşınmazın 2.250.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 6.500 TL / Ay / 2.250.000 TL = 0,034

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
2370/625	1.979	6,5	12.864,74	154.376,82	3,50%	4.410.766
2370/626	323	5,75	1.855,41	22.264,92	3,50%	636.141
2370/627	2.180	6,5	14.170,00	170.040,00	3,50%	4.858.286
2370/625	2.290	6,5	14.885,00	178.620,00	3,50%	5.103.429
2370/626	428	3,0	1.284,00	15.408,00	3,50%	440.229
2370/627	441	3,0	1.323,00	15.876,00	3,50%	453.600
2370/625	441	3,0	1.323,00	15.876,00	3,50%	453.600
2370/626	446	3,0	1.338,00	16.056,00	3,50%	458.743
2370/627	449	3,0	1.347,00	16.164,00	3,50%	461.829
2370/628	449	3,0	1.347,00	16.164,00	3,50%	461.829
2370/638	20.982	7,0	146.871,48	1.762.457,76	3,50%	50.355.936
2370/672	39.264	6,5	255.213,47	3.062.561,58	3,50%	87.501.759
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					TL	155.596.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					USD	43.960.000

29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak, 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

*Belirtilen taşınmazların 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında yol alanı ve yeşil alan imar lejantlarında kalmaları sebebiyle %40 oranında bedelsiz kamulaştırmaya konu olabileceklerdir. Bu nedenle söz konusu taşınmazların birim satış değerleri bölge piyasa rayıçlerinin altında takdir edilmiştir.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama 1/5.000 ölçekli "Kartal Merkez Nazım İmar Planı"ndaki" lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak; 2370 ada, 763 no'lu parsel için "TİCTK-1 Alanı, Kısmen 15 m Yol Alanı", 2370 ada, 727 no'lu parsel için "TİCTK-1 Alanı, Kısmen 15 m Yol Alanı", 2370 ada, 612 no'lu parsel için "TİCTK-1 Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen 26 m Yol Alanı", 2370 ada, 350 no'lu parsel için "TİCTK-1 Alanı", 2370 ada, 623 no'lu parsel "Park Alanı, Kısmen 15 m Yol Alanı", 2370 ada, 624 no'lu parsel için "Park Alanı, Kısmen 15 m Yol Alanı", 2370 ada, 625 no'lu parsel için "Park Alanı", 2370 ada, 626 no'lu parsel için "Eğitim Alanı, Kısmen Park Alanı", 2370 ada, 627 no'lu parsel için "Park Alanı, Kısmen 15 m Yol Alanı, Kısmen Eğitim Alanı", 2370 ada, 628 no'lu parsel için "Park Alanı", 2370 ada, 638 parsel no'lu taşınmaz için "TİCTK-1 Alanı, Kısmen 26 m Yol Alanı, Kısmen Park Alanı", 2370 ada, 672 no'lu parsel için "Eğitim Alanı, Kısmen 15 m Yol Alanı, Kısmen 26 m Yol Alanı Kısmen TİCTK-1 Alanı, Kısmen Park Alanı" amaçlı kullanımlarıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu parsellerin ayrı ayrı parsel bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm taşınmazların mülkiyeti Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'ne aittir.

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazların toplam pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL
Emsal Karşılaştırma	161.191.000
Direkt Kapitalizasyon	155.596.000

Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazlara emsal karşılaştırma analizi yöntemi ile hesaplanan taşınmazların toplam pazar değeri olan **161.191.000-TL (Yüzaltmışbirmilyonyüzdoksanbirbin.-TL)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.4 Yasal Gerekliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ait 1/5.000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 28.09.2015 tarihi itibarıyla onaylanmış durumdadır. Söz konusu taşınmazlar 727 ve 763 no'lu parseller S-10 alt bölgesinde, geri kalan parseller ise S-9 alt bölgesinde kalmaktadır. Bölge genelinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın hazırlanması akabinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre işlem görecektir ve net parsel alanları belirlenebilecektir. Değerleme konusu taşınmazların bulundukları bölgede 18. Madde uygulaması geçirmeden ve 1/1.000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz durumdadır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI			
İşyeri Teslimlerinde;			18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;			8%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri-;	499 TL' ye kadar ise	1%
		500 - 999 TL arasında ise	8%
		1.000 TL ve üzeri	8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8**SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

161.191.000-TL

(Yüzaltmışbirmilyondokuzyüzdoksanbirbin.- Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)

190.205.380.- TL

(Yüzdoksanmilyonikiyüzbeşbinüçyüzseksen -Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Baran ALPHAN

Doğuşcan İÇDİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404244)

Ozan KOLGUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 402293)

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

1	Onaylı Takyidat Belgeleri
2	Onaylı İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları

EK 1: ONAYLI TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 23706120		
Zemin No	: 1933/094	Yatırım	: 321,68 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Şah	: ARSA		
Kararın Adı	: Karar TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.				
Mevki	: MESELİ AYAZMA				
Çizim / Bayrak No	: 5 / 491				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK					
SBI	Ankara	Malik / Lehder	Tarih - Yürürlük	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.	
Beyan	İmar Durumunun Adayı		1983/2013 - 015		
Beyan	Diğer (Kampanya: MUTLU YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ADINA AYRILAN SERMAYE KESİRMAŞI TAAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayı		1983/2013 - 19008	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.	1983/2013 - 19008
MÜLKIYET BİLGİLERİ					
Sicil No	Malik	Emlak/Şah No	İmar Tapu/Şah No	Emlak Sicil No - Tarih - Yür.	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.
1933/094	MUTLU AND VE MAZARİTİŞİM KAPATILAN ANONİM ŞİRKETİ	YAS	321,68	Emlak Sicil No - Tarih - Yür.	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.
1933/094	MUTLU YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAS	321,68	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.
1933/094	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAS	321,68	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 23706120		
Zemin No	: 1933/094	Yatırım	: 2180,88 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Şah	: TABLA		
Kararın Adı	: Karar TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.				
Mevki	: MESELİ AYAZMA				
Çizim / Bayrak No	: 23 / 234				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK					
SBI	Ankara	Malik / Lehder	Tarih - Yürürlük	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.	
Beyan	İmar Durumunun Adayı		1983/2013 - 015		
Beyan	Diğer (Kampanya: MUTLU YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ADINA AYRILAN SERMAYE KESİRMAŞI TAAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayı		1983/2013 - 19008	Ticaret Sicil No - Tarih - Yür.	1983/2013 - 19008

Beyan	İmar Daire/İmaratın Adı	1943/2013 - 5413	--
Beyan	Diğer (Kamusal MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR) Tarih - Sayı -	1943/2013 - 1308	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma-1943/2013-1308

MÜLKIYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Edinilme Tarihi	İmar Payı/Oran	Mevzuatı	Edinme Tarihi - Tarih - Yeri	Tarife Sektörü - Tarih - Yeri
1431004	MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308
1431005	MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308
1431006	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİMF Malikler için Değerli - ŞÖ var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	1. An Tapınak	Ado/Pasif	21,00
Zemin No	1943/2013	Yatırım	44,00 m2
B / İly	1. STAMBUKARTAL	Ano Tap. No/İly	ARSA
Kurum Adı	1. Kari T4		
Makale / Kily Adı	1. CAYUĞLU İm		
Mevki	1. MİTİLLİ AYAZMA		
CR / Sayfa No	1. 24 / 2116		
Kayıt Durum	1. Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lehin	Tarih - Yeri	Tarife Sektörü - Tarih - Yeri
Beyan	İmar Daire/İmaratın Adı		1943/2013 - 5413	--
Beyan	Diğer (Kamusal MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR) Tarih - Sayı -		1943/2013 - 1308	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma-1943/2013-1308

MÜLKIYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Edinilme Tarihi	İmar Payı/Oran	Mevzuatı	Edinme Tarihi - Tarih - Yeri	Tarife Sektörü - Tarih - Yeri
1431007	MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308
1431008	MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308

Rapor Tarihi : 10.01.2017 10:42

1431009	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAT	21,00	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma-1943/2013-1308
---------	---	-----	-------	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİMF Malikler için Değerli - ŞÖ var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	1. An Tapınak	Ado/Pasif	21,00
Zemin No	1943/2013	Yatırım	44,00 m2
B / İly	1. STAMBUKARTAL	Ano Tap. No/İly	ARSA
Kurum Adı	1. Kari T4		
Makale / Kily Adı	1. CAYUĞLU İm		
Mevki	1. MİTİLLİ AYAZMA		
CR / Sayfa No	1. 24 / 2116		
Kayıt Durum	1. Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lehin	Tarih - Yeri	Tarife Sektörü - Tarih - Yeri
Beyan	İmar Daire/İmaratın Adı		1943/2013 - 5413	--
Beyan	Diğer (Kamusal MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR) Tarih - Sayı -		1943/2013 - 1308	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma-1943/2013-1308

MÜLKIYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Edinilme Tarihi	İmar Payı/Oran	Mevzuatı	Edinme Tarihi - Tarih - Yeri	Tarife Sektörü - Tarih - Yeri
1431010	MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308
1431011	MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308
1431012	MÜTLÜ YATIRIM PROJESİ VE GAYRİMENKUL ALINMA AYNI SERMAYE KONTROLÜ TAAHHÜDÜ YARIR	YAT	21,00	21,00	14/01/2013 - 5413	Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Kamulaştırma - 1943/2013 - 1308

Rapor Tarihi : 10.01.2017 10:42

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 2370/227			
Zemin No	: 19352946	Yüzölçüm	: 249,80 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Blk.	: ARSA			
Kurum Adı	: Kartal TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.					
Mevki	: MESELİ AYAZMA					
Çizim / Sayfa No	: 24 / 2313					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BA	Açıklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yevmiye	Tarika Sicil No	Tarih - Yev.	
Beyan	İmar Etimlemesiyle oluşmuştur.		1903/2013 - 5413	-		
Beyan	Diğer (Kamusal: MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNI SERHAYE KURULMASI TAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayf.		1907/2013 - 13008	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ekim/İst. No	İmar Pay/Fayda	Metrage	Edinme Sektörü - Tarih - Yev.	Tarika Sektörü - Tarih - Yev.
44831491	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
24162000	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
30489946	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	149,80	149,80	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 2370/227			
Zemin No	: 19352947	Yüzölçüm	: 249,80 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Blk.	: ARSA			
Kurum Adı	: Kartal TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.					
Mevki	: MESELİ AYAZMA					
Çizim / Sayfa No	: 24 / 2314					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BA	Açıklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yevmiye	Tarika Sektörü	Tarih - Yev.	
Beyan	İmar Etimlemesiyle oluşmuştur.		1903/2013 - 5413	-		
Beyan	Diğer (Kamusal: MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNI SERHAYE KURULMASI TAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayf.		1907/2013 - 13008	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ekim/İst. No	İmar Pay/Fayda	Metrage	Edinme Sektörü - Tarih - Yev.	Tarika Sektörü - Tarih - Yev.
44831491	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
24162000	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
30489946	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	149,80	149,80	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 2370/227			
Zemin No	: 19376630	Yüzölçüm	: 428,80 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Blk.	: ARSA			
Kurum Adı	: Kartal TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.					
Mevki	: MESELİ AYAZMA					
Çizim / Sayfa No	: 24 / 2308					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BA	Açıklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yevmiye	Tarika Sektörü	Tarih - Yev.	
Beyan	İmar Etimlemesiyle oluşmuştur.		1903/2013 - 5413	-		
Beyan	Diğer (Kamusal: MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNI SERHAYE KURULMASI TAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayf.		1907/2013 - 13008	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ekim/İst. No	İmar Pay/Fayda	Metrage	Edinme Sektörü - Tarih - Yev.	Tarika Sektörü - Tarih - Yev.
44831491	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
24162000	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
30489946	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	149,80	149,80	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 2370/227			
Zemin No	: 19376630	Yüzölçüm	: 428,80 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Blk.	: ARSA			
Kurum Adı	: Kartal TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.					
Mevki	: MESELİ AYAZMA					
Çizim / Sayfa No	: 24 / 2308					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BA	Açıklama	Mülk / Lehine	Tarih - Yevmiye	Tarika Sektörü	Tarih - Yev.	
Beyan	İmar Etimlemesiyle oluşmuştur.		1903/2013 - 5413	-		
Beyan	Diğer (Kamusal: MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNI SERHAYE KURULMASI TAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayf.		1907/2013 - 13008	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ekim/İst. No	İmar Pay/Fayda	Metrage	Edinme Sektörü - Tarih - Yev.	Tarika Sektörü - Tarih - Yev.
44831491	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
24162000	MÜTLÜ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	100,00	100,00	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028
30489946	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2370/227	149,80	149,80	İmar - 1903/2013 - 5413	Ticaret Sicilinden Ayni Sermaye Kurulması: 1907/2013 - 13028

34499472	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	215,20	Yeni Kaplıtama (Sıra) 1962/140 11/06/2013 - 14180-
----------	---	-----	--------	---

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AMİF Mülkler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rehberler)				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2370623	
Zemin No	: 19376431	Yüzölçümü	: 44/38 m2	
İ / İy	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Şh	: A25A	
Koruma Adı	: Kartal TM			
Muhafız / Kily Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.			
Mevki	: MESELİ AYAZMA			
CB / Sayfa No	: 24 / 2311			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞBİ	Açıklama	Mülk / Rehber	Tarih - Yr.veye	Yerleşim Sahibi - Tarih - Yr.
Beşer	İmar Şartnamesine istinaden.		1962/2013 - 1411	
Beşer	Diğer (Konut: MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNI SERHAYE KİMLİKLERİ TAHHÜDÜ YARDIR) Tarih - Sayf.		1967/2013 - 15008	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kamudana - 1967/2013 - 15029

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ekimci No	İmar Pay/Payda	Mevkileri	Edinim Sahibi - Tarih - Yr.	Yerleşim Sahibi - Tarih - Yr.
1442572	MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA ANONİM ŞİRKETİ	TAM	44/38	Kartal	05/02/1967 - 677-	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kamudana - 1967/2013 - 15029
34499472	MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA ANONİM ŞİRKETİ	TAM	44/38	Kartal	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kamudana - 1967/2013 - 15029	Yeni Kaplıtama (Sıra) 1962/140 11/06/2013 - 14180-
34499472	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	44/38	Kartal	Yeni Kaplıtama (Sıra) 1962/140 11/06/2013 - 14180-	

34499472	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	215,20	Yeni Kaplıtama (Sıra) 1962/140 11/06/2013 - 14180-
----------	---	-----	--------	---

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AMİF Mülkler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rehberler)				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2370623	
Zemin No	: 19376431	Yüzölçümü	: 44/38 m2	
İ / İy	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/Şh	: A25A	
Koruma Adı	: Kartal TM			
Muhafız / Kily Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.			
Mevki	: MESELİ AYAZMA			
CB / Sayfa No	: 27 / 2641			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞBİ	Açıklama	Mülk / Rehber	Tarih - Yr.veye	Yerleşim Sahibi - Tarih - Yr.
Beşer	İmar Şartnamesine istinaden.		1962/2013 - 1411	
Beşer	Diğer (Konut: MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNI SERHAYE KİMLİKLERİ TAHHÜDÜ YARDIR) Tarih - Sayf.		1967/2013 - 15008	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kamudana - 1967/2013 - 15029

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ekimci No	İmar Pay/Payda	Mevkileri	Edinim Sahibi - Tarih - Yr.	Yerleşim Sahibi - Tarih - Yr.
1442572	MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA ANONİM ŞİRKETİ	TAM	44/38	Kartal	Konutlar Kamudana - 05/02/1967 - 677-	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kamudana - 1967/2013 - 15029
34499472	MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA ANONİM ŞİRKETİ	TAM	44/38	Kartal	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kamudana - 1967/2013 - 15029	Yeni Kaplıtama (Sıra) 1962/140 11/06/2013 - 14180-
34499472	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	44/38	Kartal	Yeni Kaplıtama (Sıra) 1962/140 11/06/2013 - 14180-	

Sıra	KONTRAT TESKİLİ 06/01/1966 Y.16	MUTLU AKI VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1966/1966 - 1996
Sıra	İST. EKİTİK TRAFİK VE TUNEL İNŞAATLARI İNŞAAT MÜHÜRLEME 13 YIL MÜDDETLİ KİRA MUKAVELESİ 18/01/1964 Y.1396 (Beyan Tarih: 18/01/1966 Sayı:)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	1964/1964 - 1996

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler İçin Detaylı - ŞİH var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	1. Ana Toprak	Ada/Parcel	2370763
Zemin No	1. 1937774	Yatırım	1. 1.976,31 m2
İli / İlçe	1. İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/İht.	1. 04' KATLI (NEKİ) DİREKLİ BAĞÇILI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	1. Kartal TM		
Mahalle / Köy Adı	1. ÇAVUŞOĞLU Mah.		
Merkül	1. MESELİ AYAZMA		
ÇM / Sayfa No	1. 56 / 5481		
Kayıt Durum	1. Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Venciy	Tarih - Venciy
Beyan	380 PARSEL 1872 İLA 1961 SAI İPEKLERDEKİ PARSELLER BEYANINDA		1966/1961 - 3125	-
Beyan	İnşa etmemiş olduğu alanlar		14/03/2013 - 3040	-
Beyan	Diğer (Kamusal MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNE SERHAYE KIRILIMLAR TAAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayı		1967/2013 - 15008	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 1967/2013 - 15029

MÜLKİYET BELGİLERİ					
Sıra No	Malik	Ekim No	Şerh / Lehder	Tarih - Venciy	Tarih - Venciy
2463216	MESELİ AYAZMA MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.976,31	15/09/2004 - 9115	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 1967/2013 - 15029
2463216	MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.976,31	15/09/2004 - 9115	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 1967/2013 - 15029
2463216	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.976,31	11/06/2013 - 14189	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 11/06/2013 - 14189

Sıra	KONTRAT TESKİLİ 06/01/1966 Y.16	MUTLU AKI VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1966/1966 - 1996
Sıra	İST. EKİTİK TRAFİK VE TUNEL İNŞAATLARI İNŞAAT MÜHÜRLEME 13 YIL MÜDDETLİ KİRA MUKAVELESİ 18/01/1964 Y.1396 (Beyan Tarih: 18/01/1966 Sayı:)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	1964/1964 - 1996

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler İçin Detaylı - ŞİH var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	1. Ana Toprak	Ada/Parcel	2370763
Zemin No	1. 1937774	Yatırım	1. 1.976,31 m2
İli / İlçe	1. İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. No/İht.	1. 04' KATLI (NEKİ) DİREKLİ BAĞÇILI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	1. Kartal TM		
Mahalle / Köy Adı	1. ÇAVUŞOĞLU Mah.		
Merkül	1. MESELİ AYAZMA		
ÇM / Sayfa No	1. 56 / 5481		
Kayıt Durum	1. Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Venciy	Tarih - Venciy
Beyan	380 PARSEL 1872 İLA 1961 SAI İPEKLERDEKİ PARSELLER BEYANINDA		1966/1961 - 3125	-
Beyan	İnşa etmemiş olduğu alanlar		14/03/2013 - 3040	-
Beyan	Diğer (Kamusal MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ADINA AYNE SERHAYE KIRILIMLAR TAAHHÜDÜ VARDIR) Tarih - Sayı		1967/2013 - 15008	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 1967/2013 - 15029

MÜLKİYET BELGİLERİ					
Sıra No	Malik	Ekim No	Şerh / Lehder	Tarih - Venciy	Tarih - Venciy
2463216	MESELİ AYAZMA MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.976,31	15/09/2004 - 9115	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 1967/2013 - 15029
2463216	MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.976,31	15/09/2004 - 9115	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 1967/2013 - 15029
2463216	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.976,31	11/06/2013 - 14189	Ticaret Sicilinde Ayni Serhaye Kayıtlıdır - 11/06/2013 - 14189

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Mülkler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rahimler)			
Zemin Tipi	: Asm. Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2370/227
Zemin No	: 19152940	Yatırım	: 2.290,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Asm. Tas. Mülk	: DÇ KATLI ON İKİ DAKİKLİ BAĞIŞLI KARGIN APARTMAN
Koruma Adı	: Kanal TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYIROĞLU Mah.		
Mevki	: MESELİ AYAZMA		
Cik / Sayfa No	: 24 / 2301		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / DEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lohde	Tarih - Tutar	Tarih - Tutar - Yer
1	290 PARSEL ÖĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYMHOF MÜSTERİKTİR			
2	İmar altınlanmasına elverişlidir.		14/03/2013 - 5049	
3	Diğer (Kamusal) MÜLTLİ YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL ARZINA AYNI SERHAT VE KENDİLEMEŞİ TAAHHÜDÜ VARDIR (Tutar: - Sayf: -		14/03/2013 - 15000	Ticaret Sicilinde Ayrı Kayıtlı Kendili-1907/2013-15028

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Mülk	Edinildiği No	Notlar	Edinme Tarihi - Tarih - Yer	Tarih - Tutar - Yer
1	ŞİRKETİNİN VE ŞİRKETİNİN İKİNCİ KATLI APARTMAN	1.000	1.000	14/03/2013 - 5049	Ticaret Sicilinde Ayrı Kayıtlı Kendili-1907/2013-15028
2	ŞİRKETİNİN VE ŞİRKETİNİN İKİNCİ KATLI APARTMAN	1.000	1.000	14/03/2013 - 5049	Ticaret Sicilinde Ayrı Kayıtlı Kendili-1907/2013-15028
3	ŞİRKETİNİN VE ŞİRKETİNİN İKİNCİ KATLI APARTMAN	1.000	1.000	14/03/2013 - 5049	Ticaret Sicilinde Ayrı Kayıtlı Kendili-1907/2013-15028
4	ŞİRKETİNİN VE ŞİRKETİNİN İKİNCİ KATLI APARTMAN	1.000	1.000	14/03/2013 - 5049	Ticaret Sicilinde Ayrı Kayıtlı Kendili-1907/2013-15028

* Tesis edilen yerler ve beyanlar saklı elektronik ortamda tutulmaktadır.



EK 2: İMAR DURUMU PLAN NOTLARI

Evrak Tarih ve Sayısı: 28/12/2016-E.34122


 T.C.
 KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

 Sayı :37169365-310- -
 Konu :İMAR DURUMU BELGESİ

 Sayın MEHMET HEKİM
 ACIBADEM AKASYA SİT. A/1 222 ÜSKÜDAR

İlgi :27/12/2016 tarihli 75064 kayıtlı dilekçeniz.

Kartal İlçesi, 178 pafta, 2370 ada, 672 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Eğitim Alanında, kısmen TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen Park alanında, kısmen de 15.00 m'lik ve 26.00 m'lik imar yollarında; 2370 ada, 638 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen Park alanında, kısmen de 26.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 612 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen Park alanında, kısmen de 26.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 350 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut); 2370 ada, 623 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında, kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 624 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında, kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 625 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında; 2370 ada, 626 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Eğitim Alanında, kısmen de Park alanında; 2370 ada, 627 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında, kısmen Eğitim Alanında, kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 628 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-9 alt bölgesinde, Park alanında; 2370 ada, 763 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-10 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda; 2370 ada, 727 parsel, 1/5000 ölçekli, 28.09.2015 t'li Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında S-10 alt bölgesinde, TİCTK-1 lejantında (Ticaret+Turizm+Konut), kısmen de 15.00 m'lik imar yolunda kalmakta olup, plan notu gereği İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılacaktır. 18. madde uygulaması yapılmadan ve 1/1000 ölçekli imar planları onanmadan uygulama yapılamamaktadır.

Bilgilerinizi rica olunur.

 Ali APAYDIN
 Belediye Başkanı a.
 Başkan Yardımcısı
Evrak Doğrulamak İçin : http://ehys.kartal.bel.tr/en/Vision/Validate_Doc.aspx?V=BENU62R7U
 Kartal Belediyesi Yeni Hizmet Binası
 Adres: Yukarı Mahalle Belediye Cad. No: 6 Kartal/İstanbul
 Telefon: 444 4 578 (444 KART) Faks: 2162803261
 Elektronik Ağ: <http://www.kartal.bel.tr>
 KURUM KEP ADRESİ: kartalbelediyesi@karto1.kep.tr

Ayrıntılı bilgi için aradın: Cansu Altın

Evrak Pın Kodu: 59312

Sayfa 1 / 1

Evrak 4070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi eerebiace güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

297 x 210 mm

EK 3: FOTOĞRAFLAR



EK 4: ÖZGEÇMİŞLER

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR						
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987						
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi						
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
Eğitim Durumu	- Yıldız Teknik Üniversitesi, Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-2013), Yüksek Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve fotogrametri Mühendisliği (2005-2011), Lisans - Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica , (2009-2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi ,Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Okulu - Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim						
Çalışmalar/Projeler	- Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, 2011, Stajyer) - Kıraç Bölgesi 18. madde uygulaması çalışması (Gözlem Harita, İstanbul, 2008, Stajyer) - Üniversite Lisans eğitimi süresince çeşitli turizm ve konser organizasyonları						
İş Tecrübesi	<table border="0"> <tr> <td>2011- 2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr> <tr> <td>2013-2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr> <tr> <td>2016-</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı</td></tr> </table>	2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı
2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı						
Seminer ve Kurslar	- İspanyolca Kursu, Universidad Politecnica De Valencia, İspanya, (2010) - İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2010) - Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi, (2013) - Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar, (2014)						
Dernek Üyeliği	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası						
Yabancı Dil	- İngilizce - İspanyolca						

Adı Soyadı	Ozan Kolcuoğlu
Doğum Yeri ve Tarihi	İstanbul, 17.11.1981
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK
Eğitim	- YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği (2004) – Lisans - İstanbul Üniversitesi, MBA (2005-2007) – Yüksek Lisans -University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, Sertifika Programı (2013-2014)
Tecrübeler	• TEKFEN Tower Şantiyesi • KC Group Bahçeşehir Şantiyesi • TSKB Gayrimenkul Değerleme-uzman • Proje koordinatörü, rapor kontrolleri, • Çeşitli gayrimenkullerin ekspertiz raporlarının hazırlanması, • Alışveriş merkezi, konut, residence, otel, ofis, marina, liman ve tersane gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerlendirme ve fizibilite çalışmaları, • Çok sayıda halka arz çalışmalarında gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması • HES ve RES'lerin teknik takip ve değerlendirme raporlarının kontrol edilmesi • Yurtdışı gayrimenkul değerlendirme ve fuar gezisi çalışmaları ile çeşitli firmalara teknik eğitim faaliyetleri
İş Tecrübeleri	9 yıl 2015 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Genel Müdür Yardımcısı 2014 - 2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür 2012 - 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici 2010 - 2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı 2006 - 2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı 2006 - 2006 KC Group / Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)
Lisans ve Yetkinlikler	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)

EK 5: SPK LİSANSLARI



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluru

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR