

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

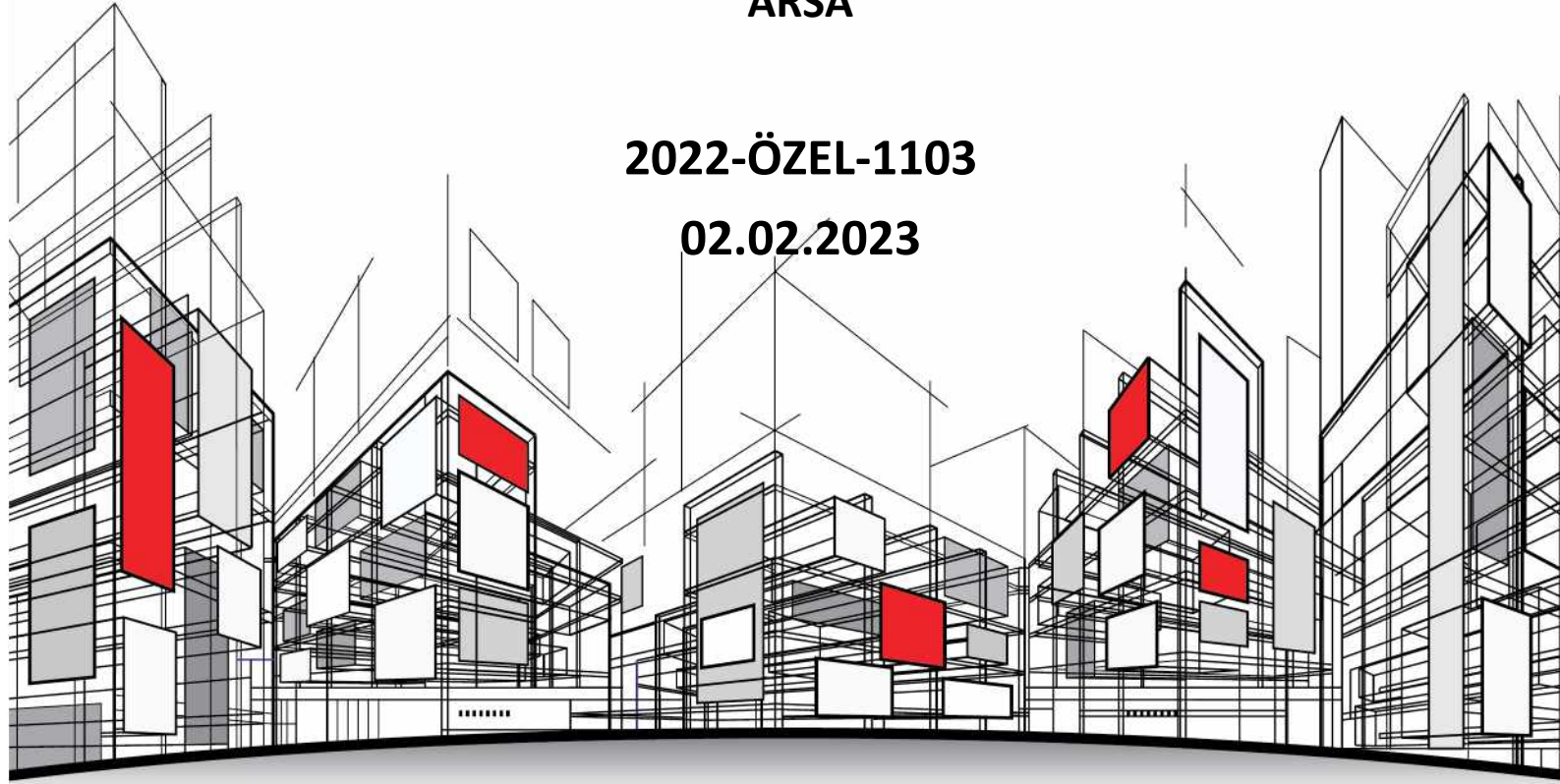
İSTANBUL– KARTAL– ÇAVUŞOĞLU

**2370 ADA 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628,
638, 672, 727 VE 763 PARSELLER**

ARSA

2022-ÖZEL-1103

02.02.2023



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 16 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 17 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 18 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 21 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 21 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 21 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 21 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 22 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 25 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 25 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 25 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 25 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 25 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 26 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 28 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 28 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 28 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 28 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 34 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 34 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 39 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 39 -
7. SONUÇ	- 41 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 41 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 41 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 41 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 41 -
8. RAPOR EKLERİ	- 43 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 43 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 48 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 59 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SERTİFİKASI	- 63 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 64 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 65 -
8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 66 -

8.8. LİSANS BELGELERİ

- 67 -

8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

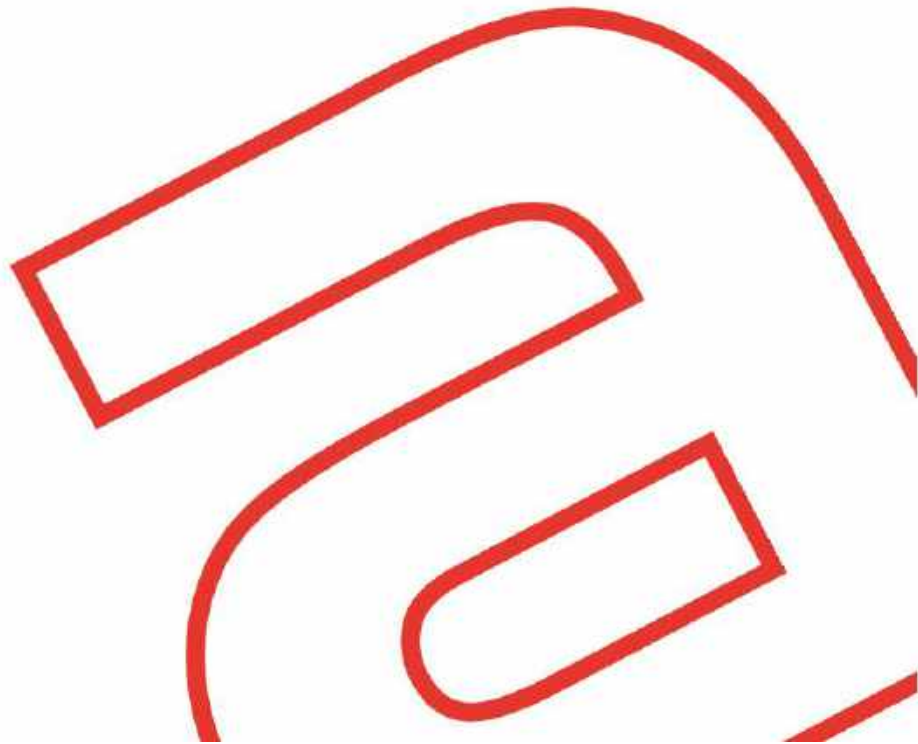
- 70 -

UYGUNLUK BEYANI

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

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 15.12.2022, 2022/A358
Değer Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Tarihi	: 02.02.2023
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-1103
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada-350 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 612 parsel numaralı Tarla vasıflı taşınmaz, 2370 ada 727 parsel numaralı Üç Katlı 12 Daireli Bahçeli Kargir Apartman vasıflı taşınmaz, 2370 ada-624 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 626 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 627 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 628 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 638 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 623 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 625 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz, 2370 ada- 763 parsel numaralı Üç Katlı 12 Daireli Bahçeli Kargir Apt. vasıflı taşınmaz ve 2370 ada- 672 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmazların değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazlar üzerinde yer alan inşai yapılar kapsam dışı bırakılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 660.000.000-TL AltıYüzAltmışMilyon-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 712.800.000-TL YediYüzOnikiMilyonSekizYüzBin- Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 35.233.824-USD OtuzBeşMilyonikiYüzOtuzÜçBinSekizYüzYirmiDört-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 38.052.530-USD OtuzSekizMilyonEllikiBinBeşYüzOtuz -Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş..
Müşteri Adresi	: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar/ İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

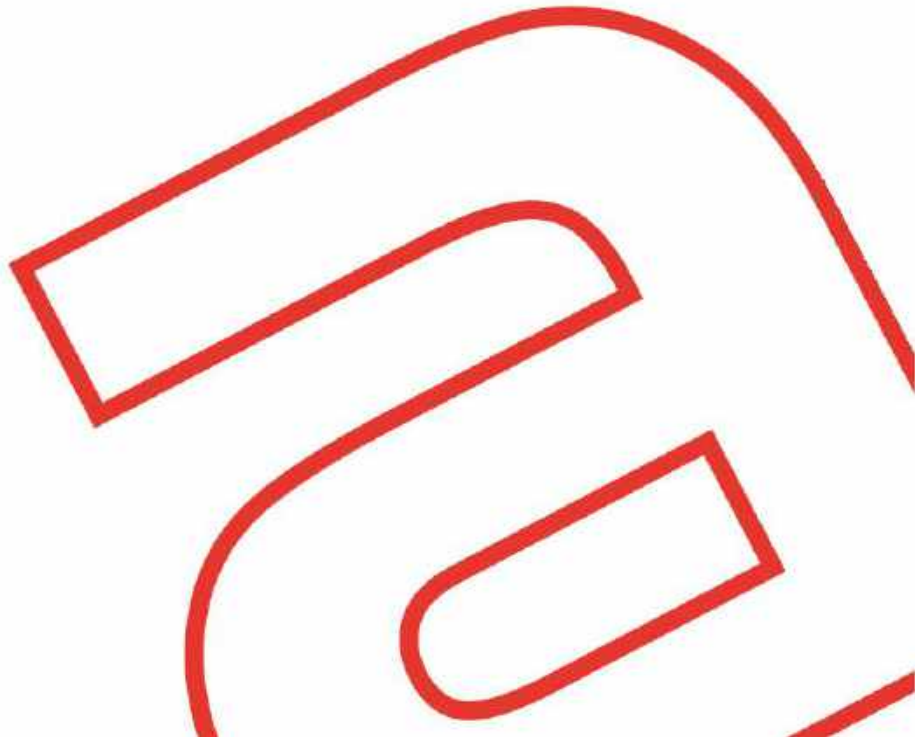
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %8, olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 30.12.2022 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD satış kuru 18,7320 TL, EUR satış kuru 19,9708 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

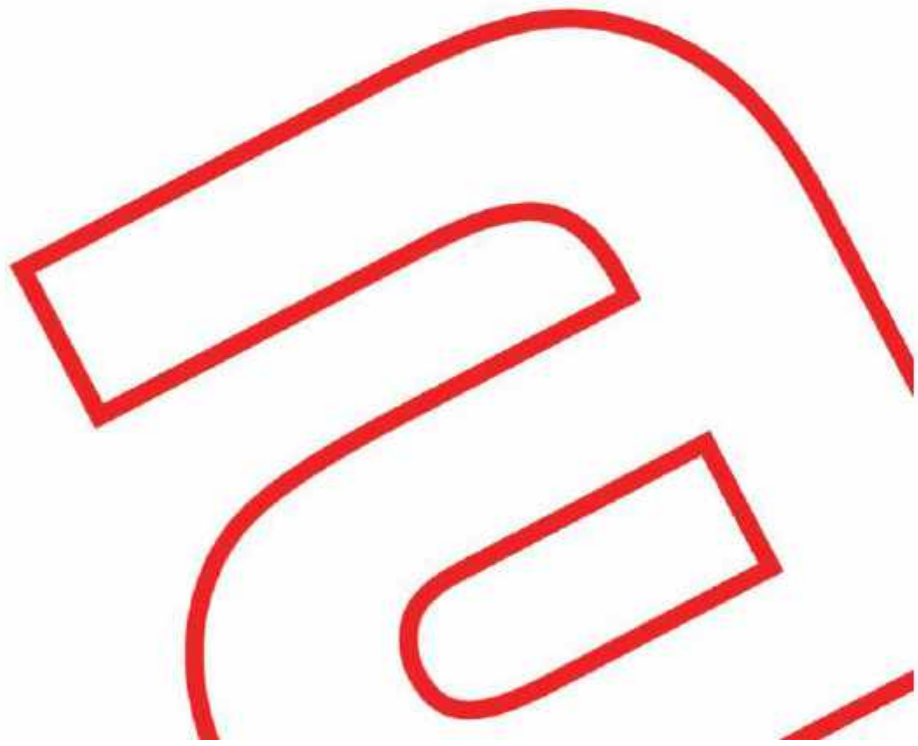


2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



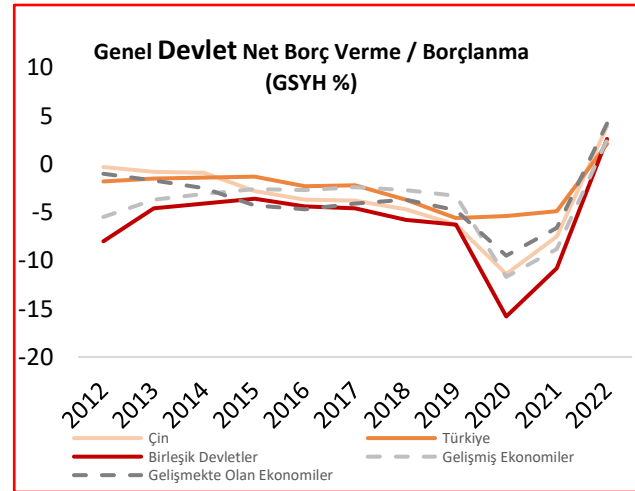
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

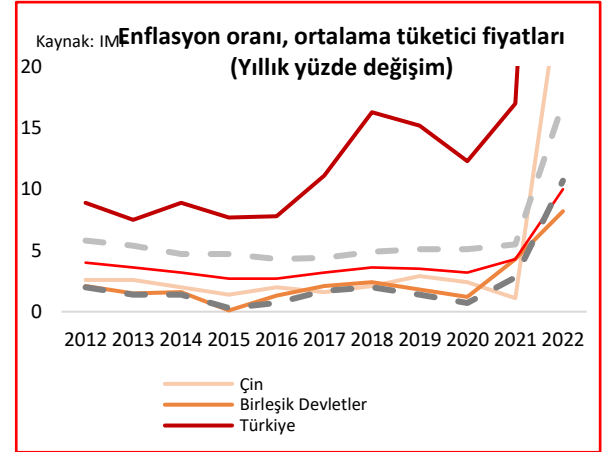
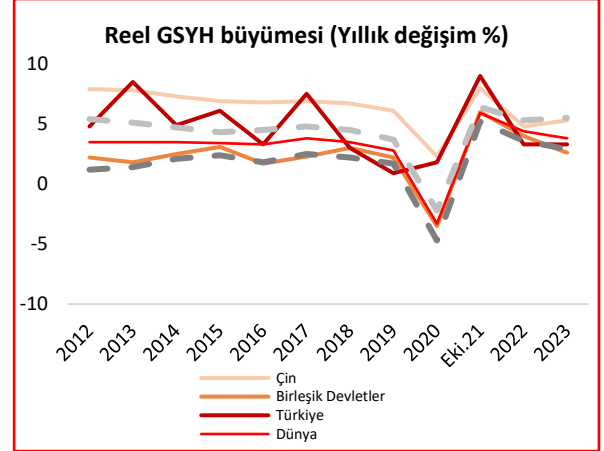
Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaşan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

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



bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.



Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 artmıştır. İnşaat sektörü ise %14,1 azalmıştır.

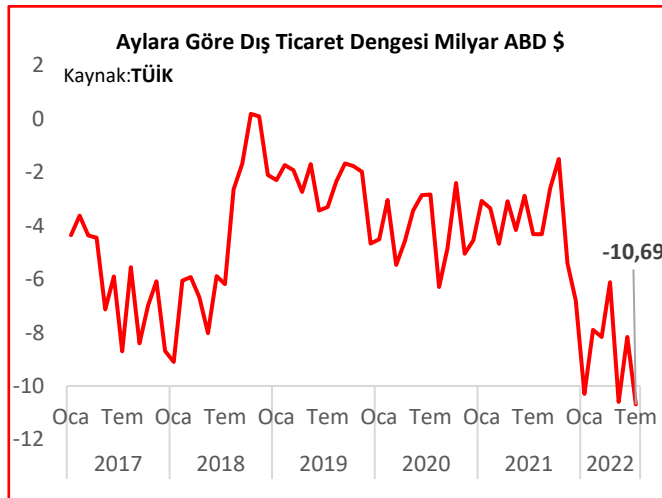
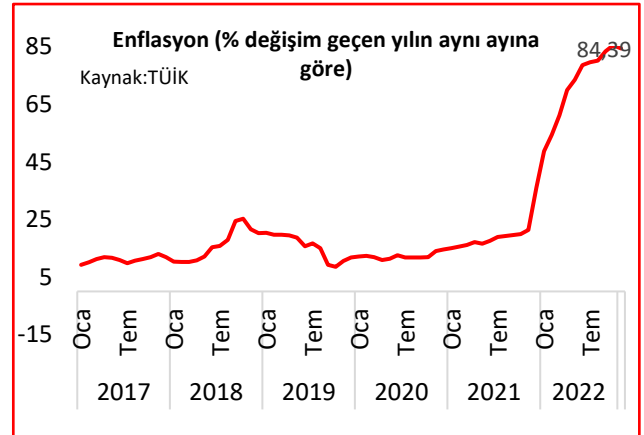
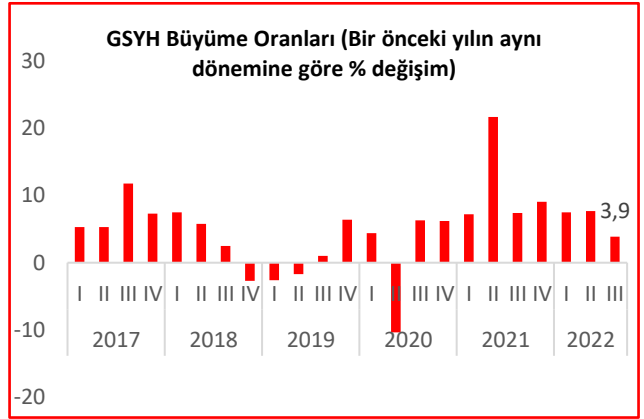
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 421,7 artarak 1 milyar 509 milyon dolardan, 7 milyar 874 milyon dolara yükselmiştir.

Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %168,3 artarak 33 milyar 933 milyon dolardan, 91 milyar 49 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ekim döneminde %84,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,7'ye gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur. Ocak-Ekim döneminde ekonomik faaliyetlere göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,9, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Geniş ekonomik gruplar sınıflamasına göre ithalatta, 2022 Ekim ayında ara mallarının payı %79,3, sermaye mallarının payı %11,5 ve tüketim mallarının payı %9,1 olmuştur. İthalatta, 2022 Ocak-Ekim döneminde ara mallarının payı %81,2, sermaye mallarının payı %10,8 ve tüketim mallarının payı %8,0 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 688 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 418 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 308 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 146 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 107 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 989 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 850 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 384 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 963 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 215 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %45,9'unu oluşturmuştur.

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

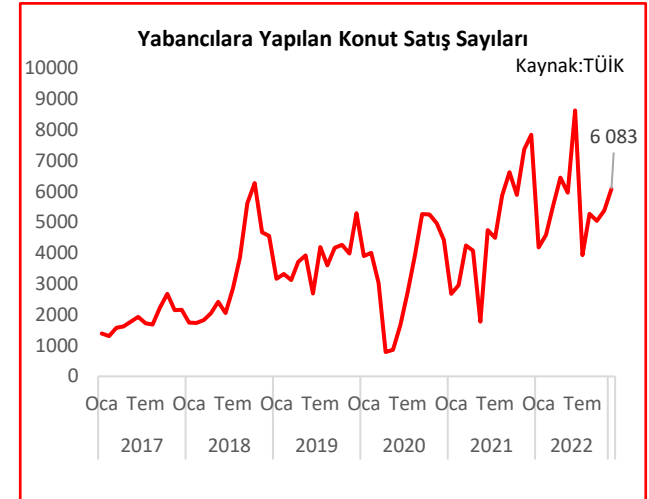
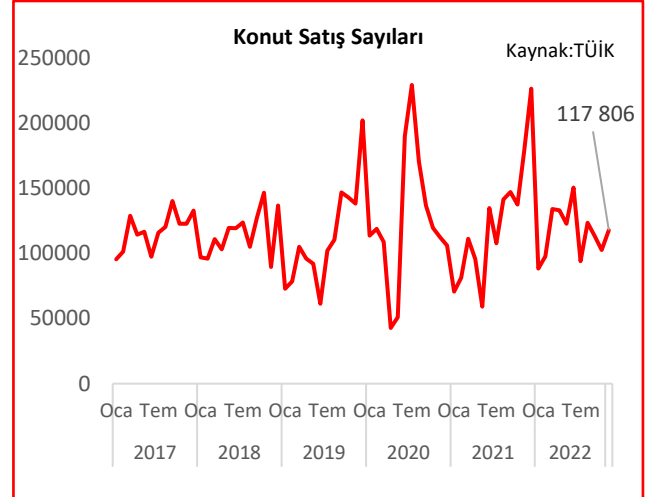
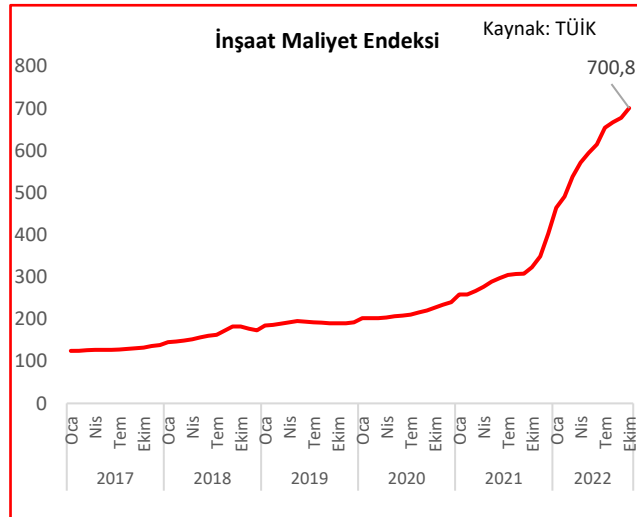
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan, 58 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %27,5 azalarak 101 bin 151 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %32,9 azalış göstererek 37 bin 380 ikinci el konut satışları ise %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul, 567 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 olmuştur.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

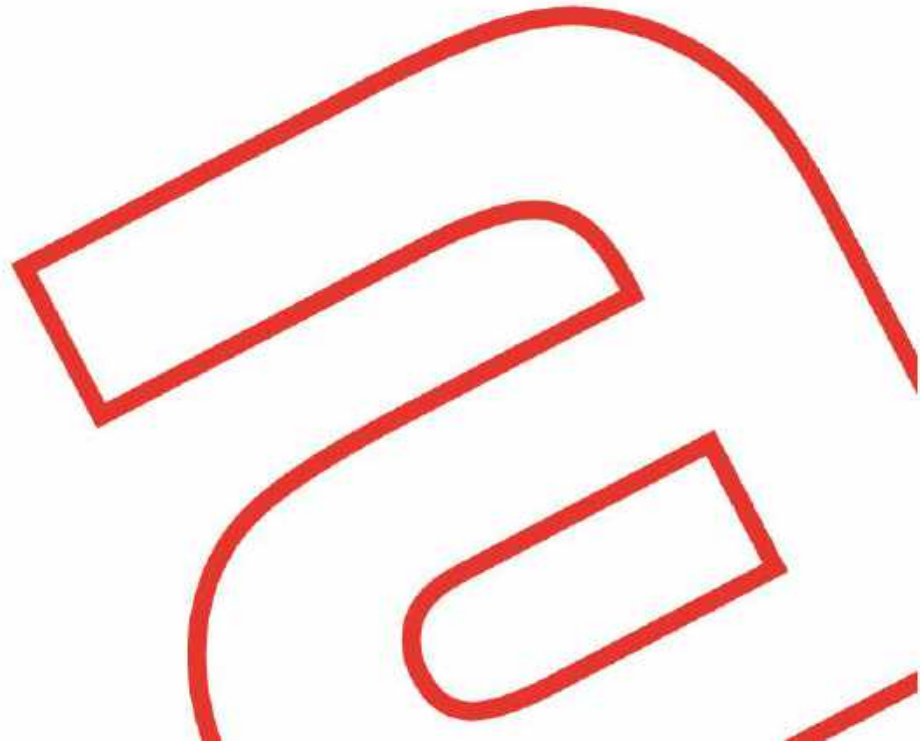
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,07 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,88 işçilik endeksi %1,94 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,41, işçilik endeksi %85,65 artmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %114,49 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 artmış işçilik endeksi %1,91 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %125,08, işçilik endeksi %85,84 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %125,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,12 işçilik endeksi %2,07 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %139,40 işçilik endeksi %84,93 artmıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	322,68
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	5
Parsel	350	Sayfa No	451
Koordinat	40.8898, 29.2038		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	2.180,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	23
Parsel	612	Sayfa No	2244
Koordinat	40.8905, 29.2044		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	428,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	24
Parsel	623	Sayfa No	2309
Koordinat	40.8913, 29.2019		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	441,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	24
Parsel	624	Sayfa No	2310
Koordinat	40.8912, 29.2021		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	441,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	24
Parsel	625	Sayfa No	2311
Koordinat	40.8912, 29.2023		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	446,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	24
Parsel	626	Sayfa No	2312
Koordinat	40.8910, 29.2023		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	449,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	24
Parsel	627	Sayfa No	2313
Koordinat	40.8910, 29.2020		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	449,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	24
Parsel	628	Sayfa No	2314
Koordinat	40.8911, 29.2018		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	20.981,64
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	25
Parsel	638	Sayfa No	2413
Koordinat	40.8873, 29.2045		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	39.263,61
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	27
Parsel	672	Sayfa No	2643
Koordinat	40.8897, 29.2030		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	2.290,00
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	24
Parsel	727	Sayfa No	2301
Koordinat	40.8917, 29.2007		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman
İlçesi	Kartal	Yüzölçümü	1.979,19
Mevkii	Meşeli Ayazma	Tapu Tarihi	11.06.2015
Mahallesi	Çavuşoğlu	Yevmiye No	14180
Ada	2370	Cilt No	56
Parsel	763	Sayfa No	5481
Koordinat	40.8923, 29.2022		
Malik (Hisse)	Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi (1/1)		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2023 tarihli belgelerde değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu bilgisi alınmıştır. Yapılan incelemelerde değerleme konusu 2370/350, 612, 623, 624, 625, 626, 627 ve 628 numaralı parseller üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notların bulunduğu bilgisi alınmış olup 2370/638, 2370/672, 2370/727 ve 2370/763 numaralı parsellere ait notlara da aşağıda yer verilmiştir.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2023 tarihli belge
Ada/Parsel	2370/350, 612, 623, 624, 625, 626, 627 ve 628
İnceleme Tarih ve Saati	9.01.2023 13:54
Beyanlar Bölümü	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Tarih:19.03.2013 Yevmiye:5415)
Şerhler Bölümü	-Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2023 tarihli belge
Ada/Parsel	2370/638
İnceleme Tarih ve Saati	9.01.2023 13:54
Beyanlar Bölümü	İmar düzenlemesine alınmıştır. 19.03.2013-5415
	Mecurdur. 10.08.1930
Şerhler Bölümü	Kontrat Tescili 08.01.1949 Y.16 (Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii Anonim Şirketi) İst. Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Umum Müd. 15 Yıl Müddetle Kira Mukavelesi 18.03.1966 Y.1396 (Başlama Tarih:18.03.1966 Süre:) (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (Tarih: 18.03.1966 Yevmiye: 1396)
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2023 tarihli belge
Ada/Parsel	2370/672
İnceleme Tarih ve Saati	9.01.2023 13:54
Beyanlar Bölümü	İmar düzenlemesine alınmıştır. 19.03.2013-5415
Şerhler Bölümü	İ.E.T.T. İşletmesi Umum Müdürlüğü Lehine Seneliği 1 Liradan 15 Sene Müddetle Kira Mukavelesi Şerhi: 27.09.1971 Yev:10458 (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) (Tarih:27.09.1971 Yevmiye: 10458)
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2023 tarihli belge
Ada/Parsel	2370/727
İnceleme Tarih ve Saati	9.01.2023 13:54
Beyanlar Bölümü	398 Parsel Diğer Parsellerle Bu Parsel Beyninde Müşterektir 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.10.2022- 41908) İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013-5049)
Şerhler Bölümü	-Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2023 tarihli belge
Ada/Parsel	2370/763
İnceleme Tarih ve Saati	9.01.2023 13:54
Beyanlar Bölümü	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Tarih: 14.03.2013 Yevmiye: 5049)
	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (14.10.2022- 42346)
	398 Parsel 1872 İla 1893 Sahifelerdeki Parseller Beyanında Müşterektir 19.09.1961 Y:3155 (Tarih:19.09.1961 Yevmiye: 3155)
Şerhler Bölümü	-Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
Rehinler Bölümü	-Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2023 tarihli belgelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazların son 3 yıl içerisinde herhangi bir işleme tabi tutulmamış olduğu tespit edilmiştir. Tapu Kayıtlarında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 16.01.2023 tarih ve E-65108353-310-274595 sayılı yazılı imar durumu belgesinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili şu bilgiler mevcuttur.

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

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

Yukarıda yer alan bilgilere ek olarak plan notları incelendiğinde ilgili taşınmazların 18. Madde Uygulaması’ na tabii tutulacağı, minimum %40 oranında “Ticaret” fonksiyonuna sahip bir yapılaşma zorunluluğunun bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için parselin tamamı “Ticaret” fonksiyonuna uygun olarak yapılaşma gerçekleştirilecekse Emsal Değeri=2.00 ve Yençok= 80 metredir. Değerleme konusu taşınmazlar için parsel “Konut + Ticaret” fonksiyonuna uygun olarak yapılaşma gerçekleştirilecekse Emsal Değeri=1.80 ve Yençok= 15 Kat olmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu parseller belediye tarafından kadastral çalışma görecektir olup planlar doğrultusunda belirlenmiş alanlar kadar kesintiye maruz tutulacaktır. Yapılacak bu çalışma neticesinde ilgili parsellerin terklerini tamamladıktan sonra kalan net parsel alanları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ada	Parsel	ALAN (m ²)	NET PARSEL ALANI (m ²)
2370	350	322,68	178
2370	612	2.180,00	1.199
2370	623	428,00	279
2370	624	441,00	287
2370	625	441,00	287
2370	626	446,00	290
2370	627	449,00	293
2370	628	449,00	293
2370	638	20.981,64	11.540
2370	672	39.263,61	21.897
2370	727	2.290,00	1.260
2370	763	1.979,19	1.110



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

Değerleme konusu taşınmazların 24.03.2022 tarihinde 1/1000 ölçekli Kartal Mekez S-9, S-10 Alt Bölgrsi Uygulama İmar Planı'nın onaylanmış olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteri bilgisi ve isteği doğrultusunda sadece arsa değeri çalışması gerçekleştirilmiştir bu sebeple taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili bir inceleme yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı vb. bir belgeye rastlanmamış olup üzerinde yapı bulunan 2370 ada 727 parsel numaralı taşınmaz için "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Tarih: 11.10.2022, Yevmiye: 41908." ve 2370 ada 763 parsel numaralı taşınmaz için "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Tarih: 14.10.2022, Yevmiye: 42346)." beyanı mevcuttur. Beyanların yer aldığı ilgili tapu kayıt belgeleri eklerde bulunmaktadır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteri bilgisi ve isteği doğrultusunda sadece arsa değeri çalışması gerçekleştirilmiştir bu sebeple taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili bir inceleme yapılmamıştır.

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

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

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

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde yer alan 2370 ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel numaralı taşınmazlardır. İlgili taşınmazlar içerisinde olan 2370 ada 350, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 numaralı parseller "Arsa" vasıflı olmakta ve sırası ile alanları 322,68 m², 428,00 m², 441,00 m², 441,00 m², 446,00 m², 449,00 m², 449,00 m², 20.981,64 m², 39.263,61 m² şeklindedir. 2370 ada 612 parsel numaralı taşınmaz "Tarla" vasıflı ve 2.180,00 m²'dir. 2370 ada 727 parsel numaralı taşınmaz "Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" vasfına ve 2.290,00 m² alana sahiptir. İlgili parsel üzerine konumlu üç katlı bir yapı bulunmaktadır. 2370 ada 763 parsel numaralı taşınmaz "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" vasfına sahip olup 1.979, 19 m² alana sahiptir. İlgili parsel üzerine konumlu üç katlı ve Kartal Gözlemevi isimli bir yapı mevcuttur.

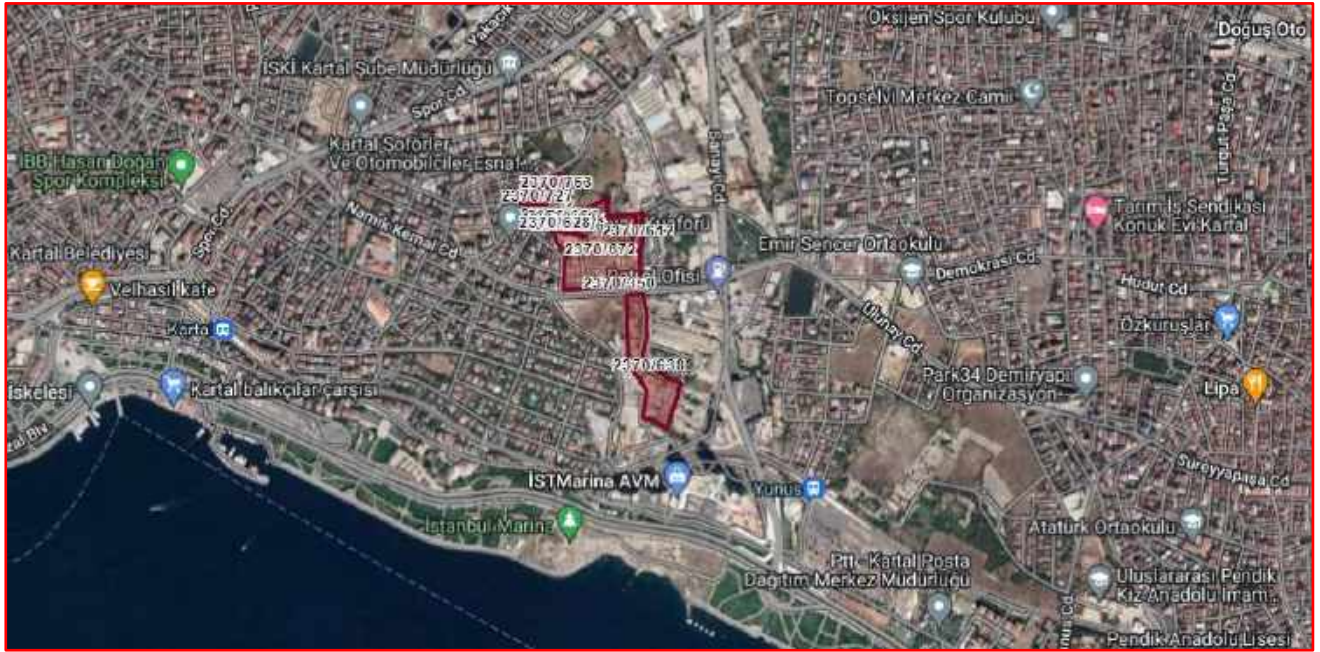
4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteri bilgisi ve isteği doğrultusunda sadece arsa değeri çalışması gerçekleştirilmiştir bu sebeple taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili bir inceleme yapılmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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

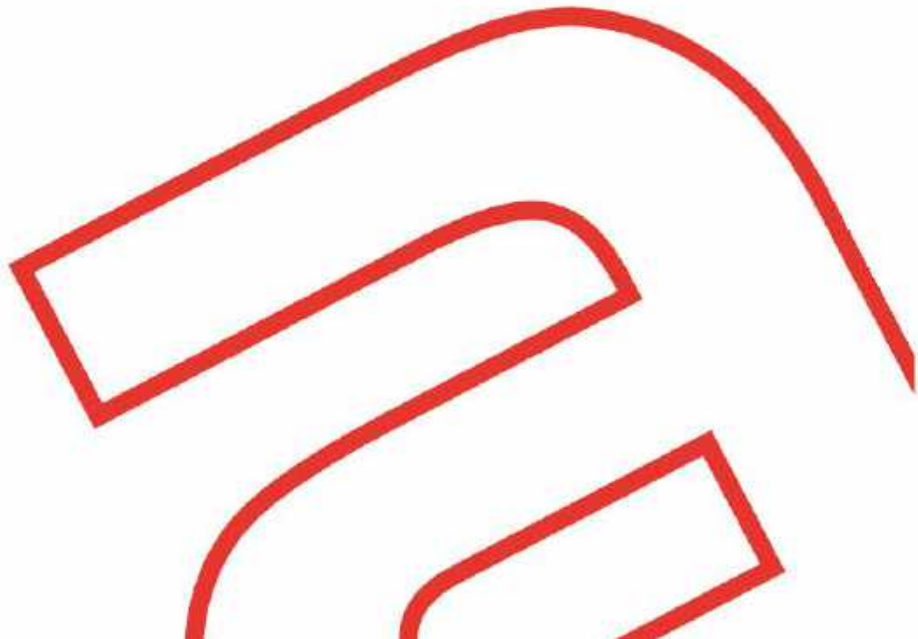
Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan D-100 karayolu üzerinden Kartal istikametine doğru ilerlerken Kartal Köprüsü üzerinden sahil şeridine doğru dönülür. Sanayi Caddesi üzerinden yaklaşık 1,9 km ilerlendikten sonra Seddülbahir Caddesi yönüne doğru dönülür. Buradan yaklaşık 600 m ilerlenerek Kartal Gözlemevinin üzerinde yer aldığı taşınmaza ulaşmak mümkündür. Kartal Gözlemevi'nin bulunduğu 2370 ada 763 numaralı parsel, değerleme konusu diğer parsellere komşu ve yakın konumlu olmaktadır.





5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

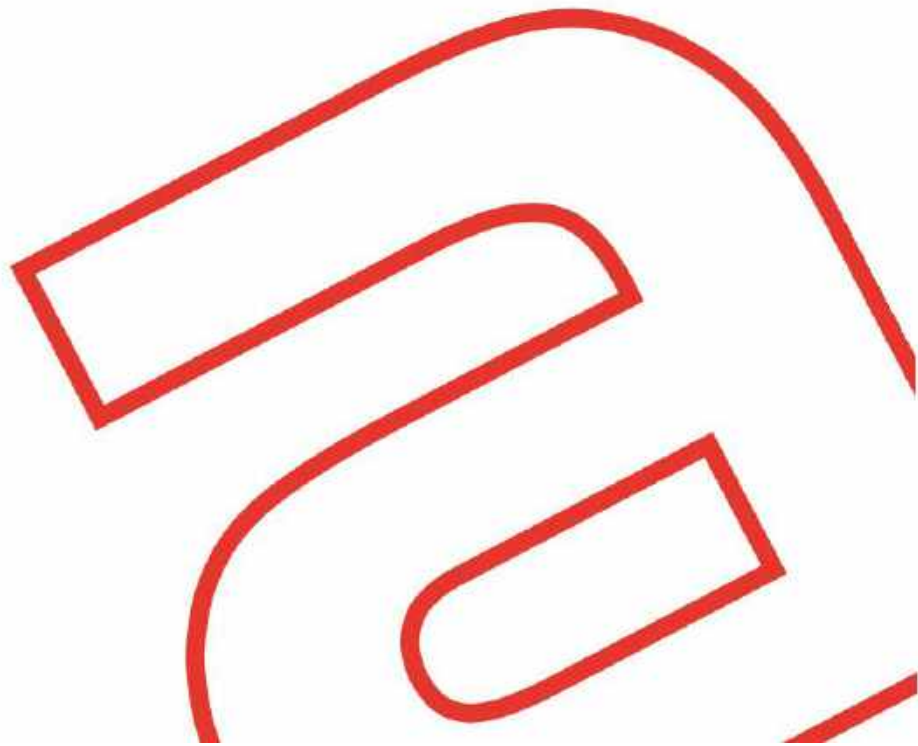
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

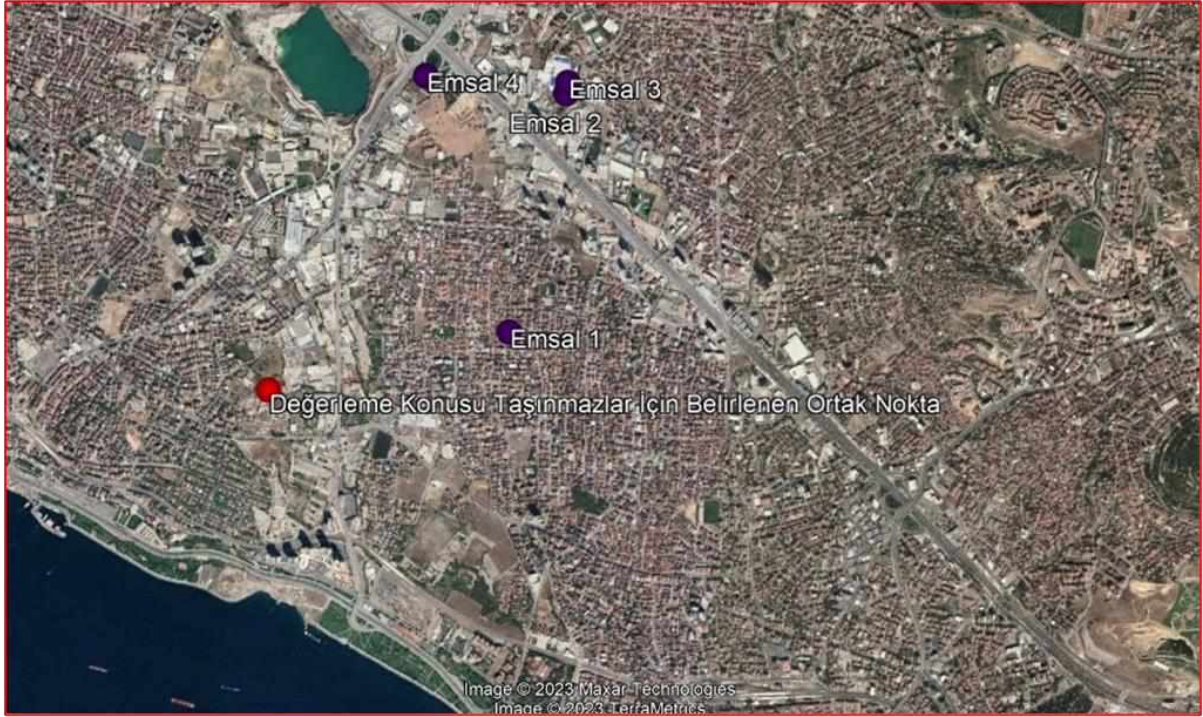
SATILIK ARSA EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan(m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede yer alan 14.000 m ² alana ve Konut+Ticaret fonksiyonuna sahip arsa 373.000.000 TL bedel ile satılıktır. Bölgede aktif emlak hizmeti veren yetkili ile yapılan görüşmede, taşınmaz için istenen fiyatın bölgede gerçekleştirilen satışların çok üzerinde olduğu ve konu taşınmazın m ² birim fiyatının 20.000 TL olabileceği görüşü alınmıştır (Re/Max Nokta: 0545 345 49 40).	Konut+Ticaret	14.000	373.000.000	26.643	280.000.000	20.000
2	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede yer alan 222 m ² alana ve Konut+Ticaret fonksiyonuna sahip arsa 5.250.000 TL bedel ile satılıktır. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Mehmet Üstün: 0544 399 22 61).	Konut+Ticaret	222	5.250.000	23.649	4.800.000	21.622
3	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede konumlu 225 m ² alana ve Konut fonksiyonuna sahip arsa 4.550.000 TL bedel ile satılıktır. Bahsi geçen değerde pazarlık payı mevcuttur (Yiğitoğlu Emlak: 0532 510 08 50).	Konut	225	4.550.000	20.222	4.200.000	18.667
4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede bulunan 128 m ² alana ve Konut fonksiyonuna sahip arsa 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Remax Deha: 0532 425 00 99).	Konut	128	2.500.000	19.531	2.300.000	17.969

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	20.000	21.622	18.667	17.969
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-10%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	18.000	19.459	15.867	15.273
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	17.000			



Sonuç; Bölgedeki satılık benzer nitelikteki arsalar araştırılmış olup değerlendirme konusu parsellerin konum, alan ve yapılaşma şartlarının emsallerle karşılaştırılması sonucu konu taşınmazların m² birim fiyatları **17.000-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

NOT: Yapılan incelemelerde belirtilen satılık arsa emsallerinin kadastral çalışmalarını tamamlamış ve gerekli alansal kesintilerini görmüş oldukları bilgisi alınmıştır. Emsaller yardımıyla belirtilen 17.000 TL/m² birim satış fiyatı terkleri yapılmış net parseller için belirtilmiştir. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazlar için belirtilen değer taşınmazların terkleri yapılmış net alanları üzerinden hesaplanmış, taşınmazların tapu kayıtlarında belirtilen alanları üzerinden gösterilmiştir.

2370 Ada 350 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	322,68
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.377,71
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	3.026.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	3.026.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*178,00m²)/322,68 m²].

2370 Ada 612 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.180,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.350,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	20.383.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	20.383.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*1.199,00m²)/2.180,00 m²].

2370 Ada 623 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	428,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.081,78
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.743.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.743.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*279,00 m²)/428 m²].

2370 Ada 624 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	441,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.063,49
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.879.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.879.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*287,00 m²)/441,00 m²].

2370 Ada 625 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	441,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.063,49
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.879.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.879.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*287,00 m²)/441,00 m²].

2370 Ada 626 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	446,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.053,81
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.930.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.930.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*290,00 m²)/446,00 m²].

2370 Ada 627 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	449,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.093,54
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.981.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.981.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*293,00 m²)/449,00 m²].

2370 Ada 628 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	449,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.093,54
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.981.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.981.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*293,00 m²)/449,00 m²].

2370 Ada 638 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	20.981,64
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.350,08
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	196.180.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	196.180.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*11.540,00m²)/20.918,64 m²].

2370 Ada 672 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	39.263,61
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.480,76
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	372.249.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	372.249.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*21.897,00 m²)/39.263,61 m²].

2370 Ada 727 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.290,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.353,71
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	21.420.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	21.420.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*1.260,00 m²)/2.290,00 m²].

2370 Ada 763 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	1.979,19
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.534,20
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	18.870.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	18.870.000

*Taşınmaz için taktir edilen değer, taşınmazın net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır [(17.000 TL*1.110m²)/1.979,19 m²].

NOT: Bölgede incelenen satılık konut emsalleri kendi içlerinde daire tiplerine göre kategorize edilmiştir. Aşağıda 2+1 ve 3+1 daire tipleri ile ilgili satılık konut emsallerine ait tablolar bulunmaktadır;

2+1 KONUT EMSALLERİ

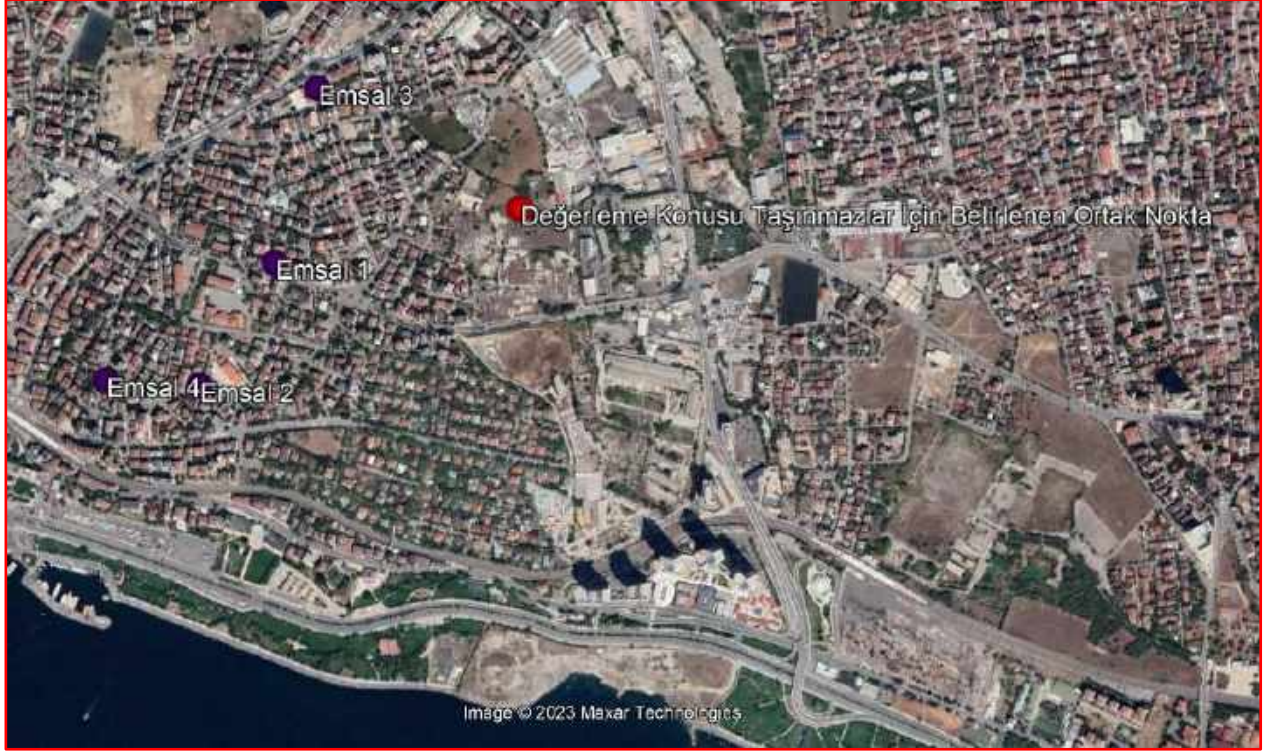
No	Açıklama	Daire Tipi	Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, net 65 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 2.950.000 TL fiyat ile satılıktır. (Remax Goal:0555 611 20 16)	2+1	Giriş kat	65	2.950.000	45.385	2.550.000	39.231
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, net 80 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 2.950.000 TL fiyat ile satılıktır. (Premar Nobis:0501 352 34 34)	2+1	1	80	2.950.000	36.875	2.550.000	31.875
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, net 65 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 2.400.000 TL fiyat ile satılıktır. (Coldwell Banker:0530 970 07 08)	2+1	5	65	2.400.000	36.923	2.000.000	30.769
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, net 70 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 2.490.000 TL fiyat ile satılıktır. (Reyting Gm:0532 233 10 18)	2+1	1	70	2.490.000	35.571	2.150.000	30.714

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	39.231	31.875	30.769	30.714
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	31.777	25.819	24.923	24.879
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	26.800			

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

Satışa Konu 2+1 Daire Tipine Sahip Konutlara İlişkin Harita



3+1 KONUT EMSALLERİ

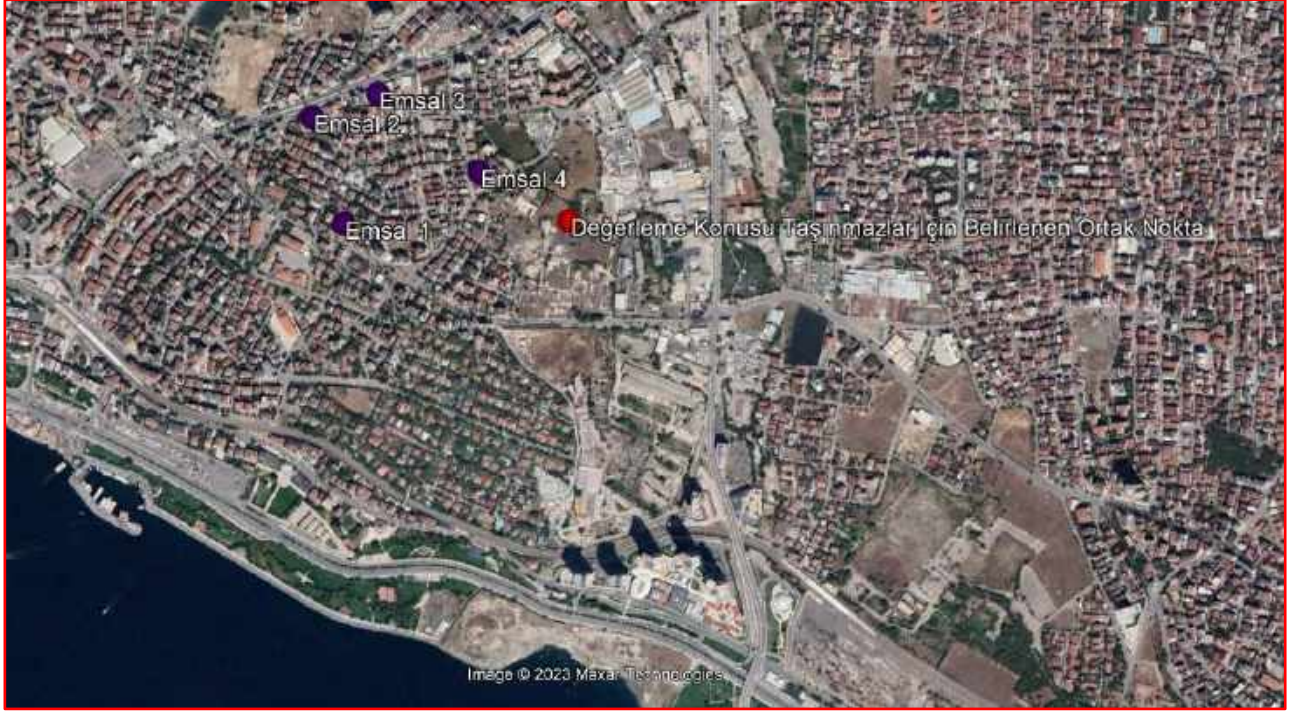
No	Açıklama	Daire Tipi	Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, net 80 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 3.800.000 TL fiyat ile satılıktır. (Remax Goal:0555 611 20 16)	3+1	4	80	3.800.000	47.500	3.300.000	41.250
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, net 96 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 3.700.000 TL fiyat ile satılıktır. (Realty World CZM:0506 479 78 17)	3+1	1	96	3.700.000	38.542	3.250.000	33.854
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, net 115 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 3.900.000 TL fiyat ile satılıktır. (Agifa Gm:0541 760 05 85)	3+1	3	115	3.900.000	33.913	3.400.000	29.565
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+2, net 120 m ² alana sahip olduğu beyan edilen konut 4.300.000 TL fiyat ile satılıktır. (Coldwell Banker Prestij Plus:0532 250 01 76)	3+2	6	120	4.300.000	35.833	3.750.000	31.250

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	41.250	33.854	29.565	31.250
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-5%	-5%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	33.413	27.422	25.278	26.719
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	28.200			

Satışa Konu 3+1 Daire Tipine Sahip Konutlara İlişkin Harita



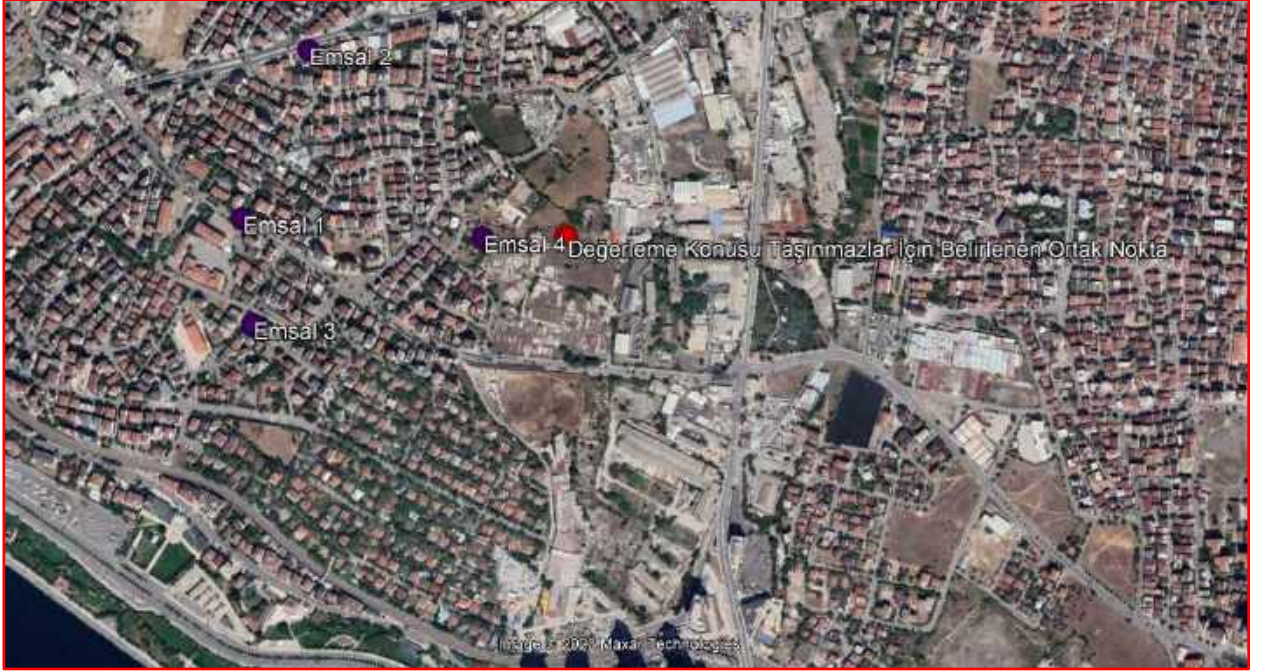
SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30 m ² depo ve 150 m ² kullanılabilir alan olduğu beyan edilen dükkan 6.850.000 TL fiyat ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. Depo alanı 1/3 oranında indirgenerek zemin kat alanına eklenmiştir. (Zemin kat birim satış fiyatı: 40.687 TL/m ² , depo birim satış fiyatı: 13.563 TL/m ²) (Evim Emlak:0532 594 93 51)	160	6.850.000	42.813	6.200.000	38.750
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, deposu bulunmayan ve 160 m ² kullanılabilir alan olduğu beyan edilen dükkan 7.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Point Gm:0534 672 83 79)	160	7.000.000	43.750	6.300.000	39.375
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 20 m ² depo ve 80 m ² kullanılabilir alan olduğu beyan edilen dükkan 4.250.000 TL fiyat ile satılıktır. Fiyatta pazarlık mevcuttur. Depo alanı 1/3 oranında indirgenerek zemin kat alanına eklenmiştir. (Zemin kat birim satış fiyatı 46.500 TL/m ² , depo birim satış fiyatı 15.500 TL/m ²) (Yılmaz İnşaat:0532 230 97 96)	87	4.250.000	48.851	3.800.000	43.678
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, deposu bulunmayan ve 90 m ² kullanılabilir alan olduğu beyan edilen dükkan 3.250.000 TL fiyat ile satılıktır. (Coldwell Banker Prestij:0501 360 06 65)	90	3.250.000	36.111	2.900.000	32.222

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	38.750	39.375	43.678	32.222
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	34.875	35.438	39.310	29.000
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	34.700			

Satışa Konu Dükkanlara İlişkin Harita**6.3.1. Maliyet Yaklaşımı**

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar için Kartal Belediyesi ile görüşülmüş ve yapılaşma koşulu olarak minimum %40 oranında ticaret fonksiyonu üretmek zorunluluğu bilgisi edinilmiştir. İlgili taşınmazlar için “Konut+Ticaret” fonksiyonunda yapılaşma koşuluna karar kılınmış olup taşınmazların proje geliştirmeye uygun şartlar sağlaması sebebi ile arsa değerinin tespitinde proje geliştirme yaklaşımının kullanılması uygun görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlanan ve proje geliştirme çalışmasına emsal teşkil edebilecek projeler araştırılmıştır.

Sektör Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleştirilen pazar araştırması neticesinde ilgili taşınmazların, konut ve ticaret fonksiyonlarını bir arada barındıran yaşam alanlarının bulunduğu bir lokasyonda konumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple oluşturulan geliştirme çalışmasında “Konut+Ticaret” fonksiyonu baz alınarak çalışılmıştır.

Konut + Ticaret Fonksiyonu

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

Alan Hesabı:

Ada/Parsel No	0/100
İmar Durumu	Konut+Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	38.913
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,80
Toplam Taban Alanı (m ²)	15.565
Emsale Dahil Alanı (m ²)	70.043
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	91.056
Konut Alanı (m ²)	54.633
Ticaret Alanı (m ²)	36.422
Ofis Alanı (m ²)	0
Otopark (m ²)	27.440
Ortak Alan (m ²)	3.517
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	122.013

Projede yer alacak otoparkın sayı ve alanının hesaplanması aşağıdaki gibidir:

- Söz konusu projedeki konutların alansal ve adetsel dağılımı aşağıdaki şekilde öngörülmüştür. Alansal dağılımlar, mimari tasarım aşamasında tasarıma göre yeniden şekillenebilecektir.

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

İnşaat Maliyetleri Hesabı

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	54.633,85	9.000	491.704.668
Ticaret Fonksiyonu	36.422,57	7.000	254.957.976
Otopark	27.440,00	4.000	109.760.000
Ortak Alan	3.517,17	4.000	14.068.680
Toplam	122.013,59		870.491.324

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
870.491.324,00	5%	43.524.566

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
870.491.324,00	5,0%	43.524.566

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	870.491.324
Altyapı Maliyeti	43.524.566
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	43.524.566
Toplam (TL)	957.540.456

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
957.540.456,40	5%	47.877.023
Toplam Maliyet (TL)		
İnşaat Maliyeti		870.491.324
Altyapı Maliyeti		43.524.566
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti		43.524.566
Proje Genel Giderleri		47.877.023
Toplam (TL)		1.005.417.479

Proje bünyesinde geliştirilen fonksiyonların proje zaman skalası ve bunlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Oran	0%	30%	50%	20%
Maliyet (TL)	0	301.625.244	502.708.740	201.083.496
Toplam İnşaat Alanının Yıllara Dağılımı (122.014 m ²)		36.604	61.007	24.403
Toplam	100%	1.005.417.479		

- Projenin inşaatının 2023 yılında başlayacağı ve 2025 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Gerekli proje-izinlerin 2022 yıl sonuna kadar alınacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışlarının 2023 yılında başlayarak, 2028 yılına kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ticaret fonksiyonu için 2023 yılında satışın başlayacağı ve 2027’de biteceği varsayılmıştır.
- Projede katlara ait emsal harici alanlar olarak; emsale dâhil inşaat alanının, %30’u oranında bir alanın ışıklık, hava bacaları, merdiven, vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.
- Birim satış değerleri 2022 yılı için aşağıdaki gibi öngörülmüş olup, ortalama m² birim satış değeri konut fonksiyonu için 27.500 TL, ticaret fonksiyonu için 34.700 TL olarak hesaplanmıştır.
- Birim satış değeri artış oranının hesaplanmasında Aralık 2022 yılında yayınlanan piyasa katılımcıları anketi toplu sonuçlarından yararlanılmış olup detaylar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	27.500
1. yıl	34,92%
2. yıl	20,56%
3. yıl	12,00%
4. yıl	10,00%
5.yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	6,00%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	34.700
1. yıl	34,92%
2. yıl	20,56%
3. yıl	12,00%
4. yıl	10,00%
5.yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	6,00%

Konutlar İçin Hazırlanan Satış Projeksiyonu

Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Konut Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	20,00%	25,00%	20,00%	10,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.195,08	10.926,77	13.658,46	10.926,77	5.463,39	5.463,39
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	-	27.500,00	37.103,00	44.731,38	50.099,14	55.109,06	60.129,49
Toplam Konut Gelirleri	0	225.364.640	405.415.962	610.961.855	547.421.822	301.082.002	328.510.573

2023 yılı sonunda toplam **225.364.640-TL**, 2024 yılı sonunda toplam **405.415.962-TL**, 2025 yılı sonunda toplam **610.961.855-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **547.421.822-TL**, 2027 yılı sonunda toplam **301.082.002-TL**, 2028 yılı sonunda toplam **328.510.573-TL** konut satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Ticaret Fonksiyonu İçin Hazırlanan Satış Projeksiyonu

Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Ticaret Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	7.284,51	7.284,51	10.926,77	10.926,77
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		34.700	46.817	56.443	63.216	69.538	75.872
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		0	0	411.158.814	460.497.872	759.821.489	829.041.227

2025 yılı sonunda toplam **411.158.814-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **460.497.872-TL**, 2027 yılı sonunda toplam **759.821.489-TL**, 2028 yılı sonunda toplam **829.041.227-TL** ticari ünite satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Konut ve ticari üniteler için hazırlanan nakit akış tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Konut Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85	54.633,85
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	20,00%	25,00%	20,00%	10,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.195,08	10.926,77	13.658,46	10.926,77	5.463,39	5.463,39
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		27.500,00	37.103,00	44.731,38	50.099,14	55.109,06	60.129,49
Toplam Konut Gelirleri	0	225.364.640	405.415.962	610.961.855	547.421.822	301.082.002	328.510.573
Ticaret Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57	36.422,57
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	7.284,51	7.284,51	10.926,77	10.926,77
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		34.700	46.817	56.443	63.216	69.538	75.872
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	0	411.158.814	460.497.872	759.821.489	829.041.227
Proje Toplam Gelirleri	0	225.364.640	405.415.962	1.022.120.669	1.007.919.694	1.060.903.491	1.157.551.799
İnşaat Maliyeti	0	301.625.244	678.254.631	242.426.263	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	6.760.939	12.162.479	30.663.620	30.237.591	31.827.105	34.726.554
Net Nakit Akışları	0	-83.021.543	-285.001.148	749.030.787	977.682.103	1.029.076.386	1.122.825.245
Değerleme Tablosu							
İndirgeme Oranı	25,00%						
Net Bugünkü Değer (TL)	1.165.760.618						
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	1.165.760.000						

- %25,00 indirgeme oranına göre; “Konut + Ticari Alan Projesi” nin yaklaşık net bugünkü değeri; **1.165.760.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje geliştirme çalışması sonucunda hesaplanan arsa değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri (TL)	687.723.704
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	687.730.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	17.673
Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m²)	17.600

Gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda proje geliştirme yöntemine göre yuvarlatılmış arsa birim değeri **17.600 TL/m²**, toplam arsa değeri ise **687.730.000 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı (TL)	660.000.000
Geliştirme Yaklaşımı (TL)	687.730.000
Takdir Edilen Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	660.000.000

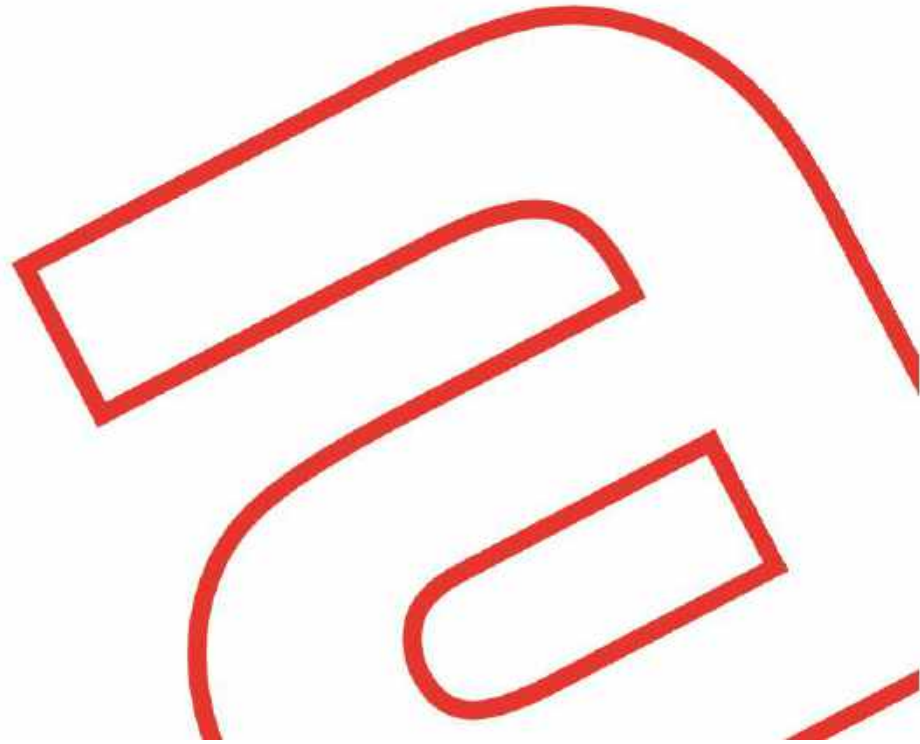
6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazın Konut + Ticaret imarlı olması + Taşınmazın merkezi konumda yer alması + Taşınmazın ana cadde üzerinde yer alması	– Taşınmazın amorf (biçimsiz) bir şekle sahip olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + Taşınmazın cadde üzerinde köşe parsel olarak konumlu olması + Ulaşım sorunu bulunmaması | <ul style="list-style-type: none"> – Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması. |
|--|--|

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2022	
Rapor Tarihi	02.02.2023	
Kur Bilgisi	30.12.2022- TCMB verilerine göre 1 Euro = 19.9708 TL, 1 USD = 18.7320 TL’dir.	
ÖZET TABLO	(TL)	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	660.000.000	35.233.824
Pazar Değeri (KDV Dahil)	712.800.000	38.052.530

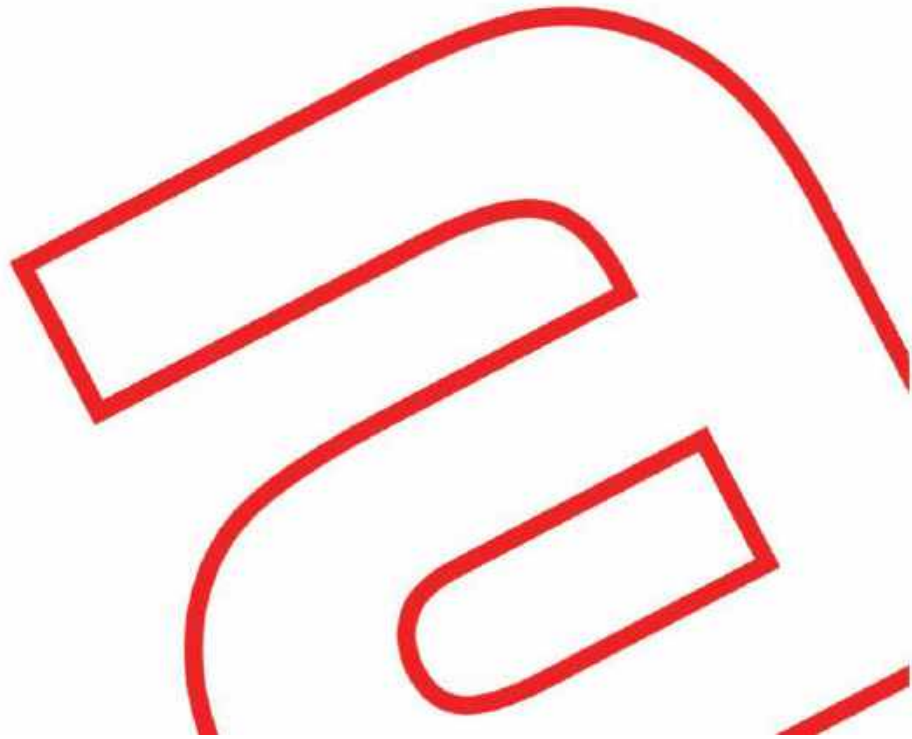
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %8 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Uluslararası İlişkiler Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar











8.2. İmar Durum Belgesi

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595



**T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü**

Sayı :E-65108353-310-274595
Konu :2370 Ada 350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-727-763 Parseller

16.01.2023

İlgi : 12.01.2023 tarih ve 273584 kayıtlı dilekçeniz.

İlgi yazınıza konu Kartal, Çavuşoğlu, 2370 Ada 350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-727-763 Parseller; 28.09.2015-13.10.2017-24.07.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve Değişiklikleri ve bu doğrultuda hazırlanan 24.03.2022 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9, S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planlarında çoğunlukla TİCTK-1 (Turizm+Ticaret+Konut) lejantı ve Donatı Alanlarında kalmaktadır. 24.03.2022 t.t.'li Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 1.2. maddesinde; "...Planlama alanında (TİCTK-2 Alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 18. Madde uygulama sınırları Kartal Belediyesi tarafından belirlenecektir. Planlama alanı içinde uygulama etaplar halinde yapılabilir..." hükmü yer almaktadır. Bilgi edinilmesi rica olunur.

Bayram Ali BAŞTAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

EK :

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSCC53HCCS Pin Kodu :19052

Evrak Doğrulama İçin :
https://ebys.kartal.bel.tr/en/Vision/Validate_Doc.aspx?eD=BSUC53HR9S&eS=274595

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

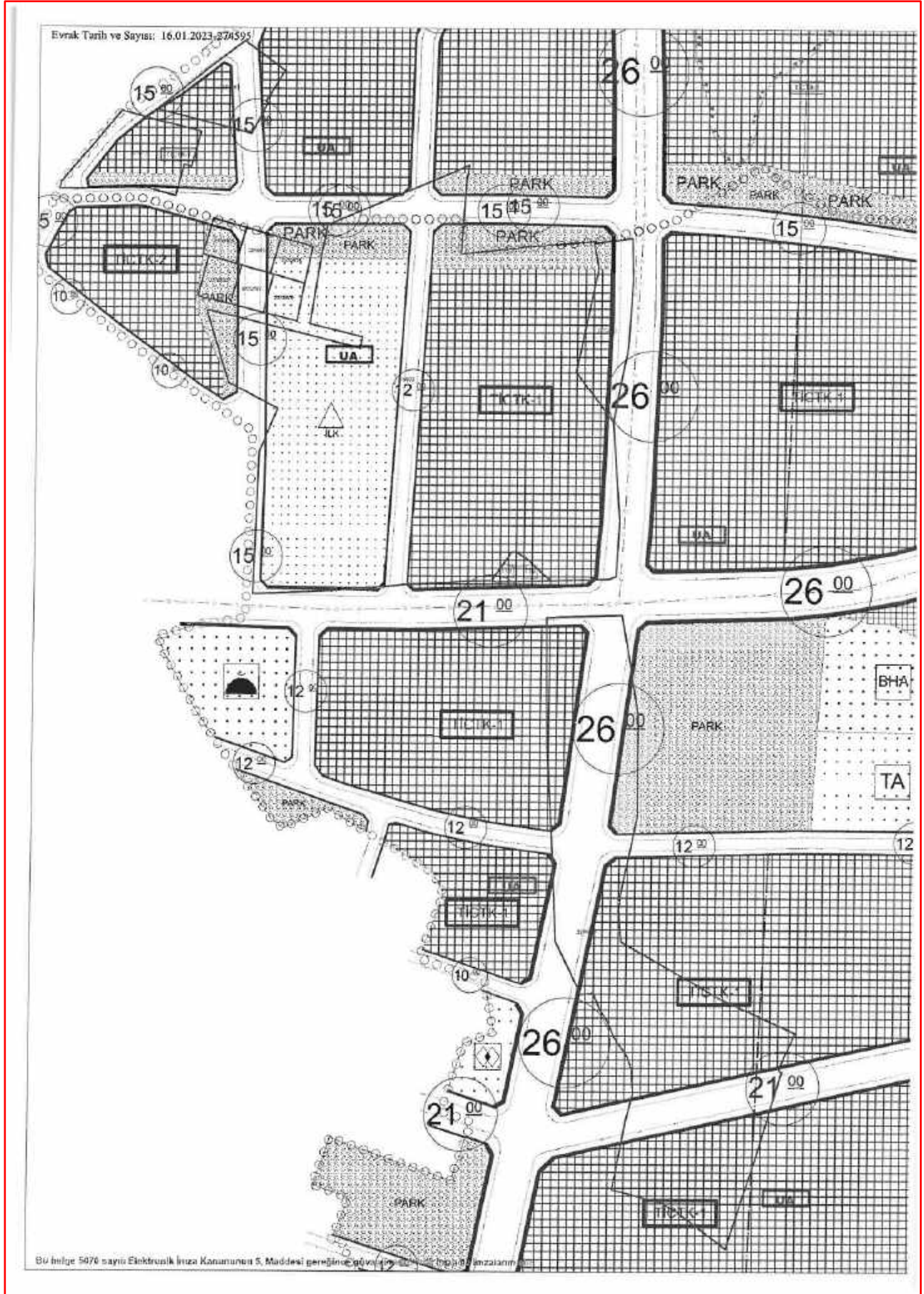
Ayrıntılı bilgi için iritiibat: Pelin Akın Yerim

Evrak Pin Kodu: 19052
Sayfa 1 / 1



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





Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

PLAN NOTLARI

1. TANIMLAR

1.1. 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı; Planlama alanı genelinde yer alacak işlevlerin mekânsal dağılımı ve yoğunlukları hakkında genel prensipleri ve planlama alt bölgelerini tarif eden; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları için ise referans teşkil eden ve İBB tarafından onaylanmış olan plan belgesidir.

1.2. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planları; 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planında 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.

1.3. TİCTK-2 Alanları; Mevcut Yerleşik Alanlar içinde kalan parsellerde oluşacak Ticaret, Turizm ve Konut bölgeleridir.

1.4. 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 Kanununun 18.madde uygulaması ile elde edilecektir.

1.5. Kentsel Tasarım Kodları; Kartal Merkez Nazım İmar Planı hükümlerinde tanımlandığı üzere plan açıklama raporu ekinde yer alan, mimari projelerin hazırlanmasında tasarımcılara ve uygulayıcılara yol gösterici nitelikte, genel kentsel tasarım prensiplerini belirleyen dokümandır. Yol boylarında, ticaret akslarında sürekliliğin sağlanması, alanın bütününe merkez olarak kullanımının teşvik edilmesi, kesintisiz yaya dolaşım alanlarının oluşturulabilmesi, donatı alanlarının çevresiyle uyumu, cephe uyumu, peyzaj düzenlemeleri vb. konularla ilgili tasarım kriterlerinin belirlenmesi amacıyla, yazılı ve görsel anlatımlardan oluşan kentsel tasarım kurallarını içerir.

1.5.1. Karakter Bölgesi Sınırları: Kartal Merkez Nazım İmar Planı sınırları içinde, konum özellikleri dikkate alınarak belirlenen ve farklı komşuluk tipi, oturma hakları, ada tipolojisi vb. özelliklerine göre ayrılmış olan 4 farklı nitelikteki bölgenin gösterildiği sınırlardır.

1.5.2. Açık Alanlar: Kartal Merkez Planı içinde kalan özel mülkiyete konu alanlarda, alan içindeki hava koridorlarını açık bırakmak, görsel süreklilik oluşturmak ve yaya dolaşımını kolaylaştırmak üzere taban kullanımını yönlendiren açık alanlar oluşturulması önerilmektedir. Bu amaçla özel mülkiyetteki parsellerde Kentsel Tasarım Kodlarında tanımlanan Yeşil Akslar, Dikişler ve Pahlar belirlenmiştir.

1.6. Karayolları Kamulaştırma Sınırı; Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda kamulaştırma işlemlerinin yapıldığı alan sınırıdır.

1.7. Yerleşime Uygunluk Değerlendirme Sınırı; Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve İmar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili koşulları belirten alan sınırıdır.

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

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

1.8. Donatı Alanları; Kartal Merkez Nazım İmar Planı alanı içerisinde ikamet edecek ve çalışacak nüfusun ihtiyaç duyacağı yol, yeşil, eğitim, ibadet, yönetim, teknik altyapı, sağlık, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal kullanım (DOP) alanlarıdır.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ve raporun eki olan Kentsel Tasarım Kodları ile bir bütündür.

2.2. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölge Uygulama İmar Planı Planlama alanında (TİCTK-2 Alanları hariç); 18. Madde uygulama sınırları, Kartal Belediyesi tarafından belirlenecek olup 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. Alt bölgelerde kamu mülkiyetinde olan parseller uygulama sınırı dışında bırakılabilir.

1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ile tanımlanan mekânsal gelişimin ve tarif edilen işlevlerin gerektirdiği ulaşım, elektrik, içme suyu, atık su, yağmur suyu, doğalgaz, telekomünikasyon sistemleri gibi teknik altyapı bileşenlerinin uygulama detaylarının yer aldığı ve bu sistemleri ivedilikle uygulanabilir kılmak için uygulama ve imalatların yapım aşamalarını, yapım sürelerini yapımı üstlenecek olan kurumu ve diğer uygulama detaylarını içeren Altyapı Master Planı, İBB ve Kartal Belediyesi tarafından hazırlanacak ya da hazırlanacaktır. Bu kapsamda yeni alt yapı tesislerinin yapılmasına veya mevcut altyapı tesislerinin deplasmanına ilişkin giderler, ilgili yasalar çerçevesinde düzenlemeye konu parsel sahiplerine aittir.

2.3. Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ada bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Bina tipolojilerine ilişkin öneriler Plan Açıklama Raporu ekinde yer alan Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilmiştir.

2.4. 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.

2.5. Bulvar (A bölgesi), Kenar (B bölgesi), Sahil (C bölgesi), E-5 (D bölgesi) olarak isimlendirilen karakter bölgelerinin özellikleri Kentsel Tasarım Kodlarında tanımlanmaktadır. S-9 Alt Bölgesi Bulvar (A) Bölgesi, Kenar (B) Bölgesi ve Sahil (C) Bölgesinde kalmaktadır.

2.6. Sokak-cadde mekânları oluşturmak amacıyla sürekliliği sağlamak üzere 45 m.lik Bulvara cephesi olan adalarda yapılacak yapıların cephe uzunluğu, parsel cephe uzunluğunun %60'ından az olamaz.

2.7. Kentsel Tasarım Kodlarında Yeşil Aks olarak belirlenen ve planda yapı yaklaşma sınırı ile gösterilen çizgi şematik olup Yeşil Aksın her iki tarafında 8'er metre yapı yaklaşma mesafesi çekilmelidir. Bu çizginin kesin yeri Kentsel Tasarım Kodlarında belirlenen kriterlere uygun olarak hazırlanacak mimari proje konsepti doğrultusunda Kartal Belediyesi Estetik Komisyonu tarafından belirlenecektir. Donatı alanlarında Yeşil Aks aranmaz.

2.8. Kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (ibadet, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, belediye hizmet alanı vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

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

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

- 2.9.** Çelik Doğal Gaz hatlarına minimum 2.50 m. boru aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğalgaz hatlarına minimum 1.50 m. boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), yapılaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.
- 2.10.** Planlama alanı sınırı içinde gösterilen kavşak noktaları ve yol iç düzenlemeleri şematik olup, uygulamalar plan raporunda belirtilen kriterlere ve Kentsel Tasarım Kodlarına göre yaya ve bisiklet dolaşımını kolaylaştıracak şekilde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlerince onanacak uygulama projeleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 2.11.** Park alanı ve pasif yeşil alanlarda ilgili kurumun görüşü alınarak trafo, elektronik ve haberleşme istasyonları, İGDAŞ vana odası ve bölge regülatörü (5.50 m x 5 m ebatlarında basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) yer alabilir. Bu alanlarda Kartal Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır
- 2.12.** Yaya dolaşımına açık alanlarda ve zemin üstü otopark alanlarında yağmur suyunu geçiren zemin döşeme malzemeleri kullanılacaktır.
- 2.13.** Toprak kirliliğinin giderildiğine dair belge ÇED raporu ile birlikte sunulacaktır. Toprak kirliliği tespit edilen yerlerde hafredilen toprak dolgu olarak kullanılamaz.
- 2.14.** Yıkım aşamasında yapılarıdaki asbest vb. zararlı unsurların tespitine dair belge Kartal Belediyesi İlgili Müdürlüğünce verilmeden yıkım ruhsatı alınamaz. Yıkım sürecinde ortaya çıkacak her türlü kirliliğinin önlenmesi amacıyla gerekli işlemler yapılacaktır.
- 2.15.** Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma için jeoloji ve geoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz
- 2.16.** Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikro Bölgeleme Projesi Kapsamındaki İmar Planlarına Esas Olan 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2.17.** Su Kanalı Koruma Kuşakları ve Taşkın Önemli Yapılaşma Alanlarında mer'i yönetmelikler ve İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 2.18.** Planda belirtilmeyen hususlarda İmar Planlarına ilişkin ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)

3.1.1. 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.

3.1.2. Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.

3.1.3. Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülemediği zorunlu durumlarda parsel

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

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

3.1.4. 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.

3.1.5. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parsellerde Konut ve Ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı ve konut ve ticaret ve fonksiyon oranını haklarını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1.80 olarak hesaplanacaktır.

3.1.6. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parseller arası imar hakkı konut ve ticaret fonksiyon oranı değiştirilmeden tamamen transfer edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda, imar hakkının taşındığı parselin inşaat alanı en fazla %20 oranında arttırılabilir. İmar hakkı terk edilen parsel, yeşil alan olarak imar planı değişikliği yapılması ve kullanılması şartıyla bilabedel Kartal Belediyesi'ne devredilecektir.

3.1.7. Minimum ve maksimum TAKS değerleri karakter bölgelerine göre belirlenmiş olup aşağıda gösterildiği gibidir.

BULVAR	0.30 – 0.50
KENAR	0.30 – 0.50
SAHİL	0.20 – 0.50
E-5	0.20 – 0.40

3.1.8. Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve Yençok : 6 katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.

3.1.9. Planlama alanında minimum ön çekme mesafesi 5 m. dir. 45 m., 26 m. ve 21 m. yollardan 5 m., 18 m. ve 15 m., 12 m. ve 10. m yollardan 7 m. yapı çekme mesafesi uygulanır. D-100 karayoluna cepheli bütün parsellerin D-100 karayoluna cephesi olan kısımdan 10 m. Yapı çekme mesafesi uygulanacaktır.

3.1.10. Hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok= 80 metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Yençok=15 kattır. Ancak 45 m.lik Bulvara cephesi olan binalarda yükseklik 30 metreyi geçemez.

3.1.11. TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır.

3.2. Ticaret- Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2)

3.2.1. Bu alanlarda; Konut, Ticaret, Turizm+Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut kullanımları aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir.

- a) Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir.

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

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

- b) Parsel büyüklüğü brüt 201-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.50, Yençok=8 kattır.
- c) Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.60 Yençok=10 kattır.
- d) Parsel büyüklüğü brüt 2500 m² ve üzeri olanlar için emsal: 1.75'tir. Yençok=15 kattır.
- e) Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde veya 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır.
- f) Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulama yapılır.
- g) Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhitte önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir.
- h) 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller yapılması 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalananak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.
- i) TAKS Değeri: 0.20-0.60 aralığında olup, ön bahçe mesafesi 5 m.'dir.
- j) Arazi toplulaştırılması ile elde edilen, (e) ve (f) maddelerinde tanımlanan ek emsal artışları planın kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl süreyle geçerlidir.

3.2.2. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut alanlarında Konut kullanımları alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.

3.2.3. TİCTK-2 alanlarında; emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Eğer parselin brüt parsel alanı, kadastral parselin %60 alanından küçük ise kadastral parselin %60'ı üzerinden uygulama yapılır.

3.2.4. Daha önceden İmar Kanunun 15., 16., 17. ve 18. maddelerine göre uygulaması görmüş parseller kısmen ya da tamamen donatı alanında kalıyorsa bu parsellerin, brüt parsel alanıyla birlikte komşuluğundaki Mevcut Yerleşik Alan sınırı içindeki TİCTK-2 alanına transferi yapılır.

3.2.5. İmar Kanunun 15. ve 16. maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda kamuya ayrılan tüm donatı alanları kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

3.3. Taşınma Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kesinleşmesini takiben planlama alanı içindeki mevcut sanayi tesislerinin taşınması esastır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesine göre kendi parsellerinde ve/veya sosyal ve teknik altyapı alanında kalan faal sanayi tesisleri;

- a) İletmiş oldukları taşınma planına göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Taahhüt ettiği sürede taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir.
- b) Taşınma planı hâlihazırda bulunmayan sanayi tesisleri birinci 3 yıl içinde taşınma planını hazırlayarak ilçe belediyesine iletecek olup, en geç ikinci 3 yılın sonunda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır.

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

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

Birinci 3 yılın sonunda taşınma planını hazırlamayan sanayi tesisleri ile ikinci 3 yılın sonunda taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı iptal edilecektir.

- c) 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması ile oluşacak yeni parsellerde tapu devrinin gerçekleşmesi için mülkiyet sahiplerinin öncelikle eski tapu alanlarında kalan işletmeleri boşaltılmış ve mevcut binalarının yıkımını gerçekleştirmiş olmaları gerekmektedir.

3.4. İlköğretim Alanları

Planda ilköğretim okulu olarak belirtilmiş alanlardır. Bu alanlarda Emsal değeri 1.50 ve yükseklik en çok 6 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

İmar planında ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eğitim tesisleri içinde düzenlenen ek-1-a tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi, vb. lejantlar arasında İBB ilgili birimleri ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.

3.5. Anaokulu Alanı

Bu alanlarda Emsal değeri 1.50 ve yükseklik en çok 3 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

3.6. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan alanlardır. Bu alanlarda Emsal değeri 1.50 ve yükseklik en çok 5 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.7. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, otopark alanı, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt

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

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda yükseklik en çok 6 kat olup bütün cephelerden minimum 5 metre çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.8. Cami Alanı

Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5 m. çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alandaki uygulama Kentsel Tasarım Kodlarında belirtilen kriterlere ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile Kartal Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.9. Akaryakıt ve İstasyon Alanı

İşyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin yönetmeliğine tabi alanlardır. Bu alanlarda TAKS:0.15, maksimum emsal 0.30'u aşamaz. Uygulama ilgili kurum görüşleri (Ruhsat Denetim Müdürlüğü, UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında uygulama, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununda belirtilen TSE Standartları ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak avan projeye göre yapılacaktır.

Bu planda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı içingerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.

Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su ve içme suyu borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile boruların eksen arasında en az 7 metre mesafe bırakılacaktır.

3.10. Açık Ve Yeşil Alanlar

3.10.1. Park Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek kamusal açık alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Nitelikli ağaçlar korunacaktır. Bu alanlarda maks. E=0.03 ve maks. 6.50 mt.'yi geçmemek kaydıyla sökülüp takılabilir malzemeden gerekli tedbirler alınmak koşuluyla çay bahçeleri, büfe, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.

3.10.2. Pasif Yeşil Alanlar

Yol boyu düzenlenmiş, ağaçlandırılacak yeşil alanlardır. Pasif yeşil alanlardan parsellere cephe (giriş-çıkış) sağlanabilir, yol kenarı otopark ihdas edilebilir, bu alanlar yol düzenlemesi kapsamında kullanılabilir.

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

Evrak Tarih ve Sayısı: 16.01.2023-274595

3.11. Teknik Altyapı Alanı

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları yer alabilir.

3.12. Yollar

Arazinin eğim ve durumuna göre yolların sürekliliğini sağlayacak şekilde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlerinin görüşü doğrultusunda alt veya üst geçit projeleri düzenlemeleri yapılabilir. İnşaat yapım ruhsatı verilmeden önce 45m., 26 m., 21 m. ve 18 m.lik yollardan cephe alan parsellere yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

3.12.1. Birinci Derece Yol (45 m.)

Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamındaki kuzey-güney istikametindeki ana ulaşım arteri olup, hafif raylı sistem hattının da yer alacağı bu alandaki uygulamalar (yaya yolları, bisiklet yolları, kaldırımlar, araç giriş-çıkışları vb. düzenlemeler) Kentsel Tasarım Kodlarına göre ilgili kurumların plan ve projeleri kapsamında yapılacaktır.

3.12.2. İkinci Derece Yol (26- 21 m.)

Kartal Merkez Nazım İmar Planı içinde ve çevresindeki dolaşımı sağlayan ana ulaşım arterleridir.

3.12.3. Üçüncü Derece Yol (18 -15- 12- 10 m.)

Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamındaki ana ulaşım arterlerine bağlanan toplayıcı ve erişim amaçlı yol akslarıdır.

3.13. Tescilli Tabiat Varlıkları

2370/350 Parselde 2 Adet Londra Çınarı 24.04.2011/3317 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile tescillenmiştir.

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

8.3. Resmi Belgeler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı + SBI var)																
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2379/110													
Zemin No	: 1031004	Yükölçüm	: 322,58 m2													
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Sicil No	: ARSA													
Kurum Adı	: Kartal TM															
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.															
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA															
Cil / Sayfa No	: 1 / 11															
Kayıt Durum	: Aktif															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Malik / Lehlar</th> <th>Tarih - Yorum</th> <th>Terkin Sebebi - Tarih - Yorum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beşer</td> <td>İmar değişikliğine alınmıştır.</td> <td></td> <td>10/12/2013 - 5418</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum	Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		10/12/2013 - 5418	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum												
Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		10/12/2013 - 5418	-												
MÜLKİYET BİLGİLERİ																
Sistem No	Malik	Etilerli No	İmar Pay/Payda	Metrekare	Talimat Sebebi - Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum										
30409462	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM		322,58	Tazel Kısıtlama Ürünü Değişikliği - 11/06/2015 - 14100	-										

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı + SBI var)																
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2379/112													
Zemin No	: 1032240	Yükölçüm	: 2.180,00 m2													
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Sicil No	: TAHLA													
Kurum Adı	: Kartal TM															
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.															
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA															
Cil / Sayfa No	: 23 / 2344															
Kayıt Durum	: Aktif															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Malik / Lehlar</th> <th>Tarih - Yorum</th> <th>Terkin Sebebi - Tarih - Yorum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beşer</td> <td>İmar değişikliğine alınmıştır.</td> <td></td> <td>10/12/2013 - 5418</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum	Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		10/12/2013 - 5418	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum												
Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		10/12/2013 - 5418	-												
MÜLKİYET BİLGİLERİ																
Sistem No	Malik	Etilerli No	İmar Pay/Payda	Metrekare	Talimat Sebebi - Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum										
30409464	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM		2.180,00	Tazel Kısıtlama Ürünü Değişikliği - 11/06/2015 - 14100	-										

Tapu Tarih / Sayı : 03.08.2023 / 13.04

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı + SBI var)																										
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2379/122																							
Zemin No	: 1032240	Yükölçüm	: 2.200,00 m2																							
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Sicil No	: 03 KATLI ON İKİ DAİRELİ BAĞIÇLI KATIR APTARIMAN																							
Kurum Adı	: Kartal TM																									
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.																									
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA																									
Cil / Sayfa No	: 24 / 2305																									
Kayıt Durum	: Aktif																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Malik / Lehlar</th> <th>Tarih - Yorum</th> <th>Terkin Sebebi - Tarih - Yorum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beşer</td> <td>308 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYİNDE MEYTEREKİDİR</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Beşer</td> <td>3308 Sayılı Kanun gereğince tiki yapıldı</td> <td></td> <td>11/10/2022 - 61908</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Beşer</td> <td>İmar değişikliğine alınmıştır.</td> <td></td> <td>14/03/2013 - 5099</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum	Beşer	308 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYİNDE MEYTEREKİDİR		-	-	Beşer	3308 Sayılı Kanun gereğince tiki yapıldı		11/10/2022 - 61908	-	Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		14/03/2013 - 5099	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum																						
Beşer	308 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYİNDE MEYTEREKİDİR		-	-																						
Beşer	3308 Sayılı Kanun gereğince tiki yapıldı		11/10/2022 - 61908	-																						
Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		14/03/2013 - 5099	-																						
MÜLKİYET BİLGİLERİ																										
Sistem No	Malik	Etilerli No	İmar Pay/Payda	Metrekare	Talimat Sebebi - Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum																				
30409461	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM		2.200,00	Tazel Kısıtlama Ürünü Değişikliği - 11/06/2015 - 14100	-																				

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı + SBI var)																
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2379/124													
Zemin No	: 1032244	Yükölçüm	: 441,00 m2													
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Sicil No	: ARSA													
Kurum Adı	: Kartal TM															
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.															
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA															
Cil / Sayfa No	: 24 / 2310															
Kayıt Durum	: Aktif															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SBI</th> <th>Açıklama</th> <th>Malik / Lehlar</th> <th>Tarih - Yorum</th> <th>Terkin Sebebi - Tarih - Yorum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beşer</td> <td>İmar değişikliğine alınmıştır.</td> <td></td> <td>10/12/2013 - 5418</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum	Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		10/12/2013 - 5418	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yorum												
Beşer	İmar değişikliğine alınmıştır.		10/12/2013 - 5418	-												

Tapu Tarih / Sayı : 04.08.2023 / 13.04

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30489460	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ		TAM	441,00	Tamir Kapsamına Girmez Değişikliği - 11/06/2015 - 14180-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2370628
Zemin No	: 19352845	Yatılışın	: 446,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Niteliği	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.		
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA		
Cilt / Sayfa No	: 24 / 2312		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine atıftır.		19/03/2013 - 5415

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30489467	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ		TAM	446,00	Tamir Kapsamına Girmez Değişikliği - 11/06/2015 - 14180-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2370627
Zemin No	: 19352846	Yatılışın	: 449,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Niteliği	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.		
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA		
Cilt / Sayfa No	: 24 / 2313		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine atıftır.		19/03/2013 - 5415

Rapor Tarihi : Saat : 9/11/2023 15:54

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30489469	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ		TAM	449,00	Tamir Kapsamına Girmez Değişikliği - 11/06/2015 - 14180-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2370628
Zemin No	: 19352847	Yatılışın	: 449,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Niteliği	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.		
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA		
Cilt / Sayfa No	: 24 / 2314		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine atıftır.		19/03/2013 - 5415

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30489470	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ		TAM	449,00	Tamir Kapsamına Girmez Değişikliği - 11/06/2015 - 14180-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2370628
Zemin No	: 19352858	Yatılışın	: 20.981,94 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Niteliği	: ARSA
Kurum Adı	: Kartal TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAVUŞOĞLU Mah.		
Mevki	: MEŞELİ AYAZMA		
Cilt / Sayfa No	: 25 / 2413		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine atıftır.		19/03/2013 - 5415

Rapor Tarihi : Saat : 9/11/2023 17:54

Şeh: MİCİRDUL 10.08.1999

Beş: İmar iznlenmesine alınmıştır.

19/03/2013 - 5413

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hise Pay/Payda	Mutlakare	Edinme Sebhi - Tarih - Yes.	Terkin Sebhi - Tarih - Yes.
104899471	TURKEX PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	20.001,64		Tamir Kışkıkçılar Ürün Değişikliği - 11/06/2013 - 14180	-

S/Ş/İ: Arıklama

Tarih: 19/03/2013 - 5413

Terkin Sebhi: Tarih: Yes.

Malik / Lehtar: MÜLLÜ ALI VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tarih: 18/03/1966 - 1398

Beş: İmar iznlenmesine alınmıştır.

19/03/2013 - 5413

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hise Pay/Payda	Mutlakare	Edinme Sebhi - Tarih - Yes.	Terkin Sebhi - Tarih - Yes.
104899472	TURKEX PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	428,00		Tamir Kışkıkçılar Ürün Değişikliği - 11/06/2013 - 14180	-

S/Ş/İ: Arıklama

Tarih: 19/03/2013 - 5413

Terkin Sebhi: Tarih: Yes.

Malik / Lehtar: MÜLLÜ ALI VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tarih: 18/03/1966 - 1398

Beş: İmar iznlenmesine alınmıştır.

19/03/2013 - 5413

Rapor Tarih: Saat: 31.03.2023 11:54

Şeh: MİCİRDUL 10.08.1999

Beş: İmar iznlenmesine alınmıştır.

19/03/2013 - 5413

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hise Pay/Payda	Mutlakare	Edinme Sebhi - Tarih - Yes.	Terkin Sebhi - Tarih - Yes.
104899473	TURKEX PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	411,00		Tamir Kışkıkçılar Ürün Değişikliği - 11/06/2013 - 14180	-

S/Ş/İ: Arıklama

Tarih: 19/03/2013 - 5413

Terkin Sebhi: Tarih: Yes.

Malik / Lehtar: MÜLLÜ ALI VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tarih: 18/03/1966 - 1398

Beş: İmar iznlenmesine alınmıştır.

19/03/2013 - 5413

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hise Pay/Payda	Mutlakare	Edinme Sebhi - Tarih - Yes.	Terkin Sebhi - Tarih - Yes.
104899474	TURKEX PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM	411,00		Tamir Kışkıkçılar Ürün Değişikliği - 11/06/2013 - 14180	-

S/Ş/İ: Arıklama

Tarih: 19/03/2013 - 5413

Terkin Sebhi: Tarih: Yes.

Malik / Lehtar: MÜLLÜ ALI VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tarih: 18/03/1966 - 1398

Beş: İmar iznlenmesine alınmıştır.

19/03/2013 - 5413

Rapor Tarih: Saat: 31.03.2023 11:54

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ehliyetli No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yrs.	Terkis Sebebi - Tarih - Yrs.
50499474	TÜRKER PRGJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1375,39	Tamir Kısıtlaması Üzerine Değişiklik - - -	11/06/2015 - 14185-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mallıklar için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2790672			
Zemin No	: 19310274	Yatılışın	: 39.263,61 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KARTAL	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Karım Adı	: Kartal TSM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYIROĞLU / Mh.					
Merkül	: MİSİLLİ ANAZMA					
Çit / Sayfa No	: 27 / 2842					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

SBİ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yermiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yrs.
Beyan	İmar düzenlemesine atıftırıyor		09/03/2015 - 5415	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ehliyetli No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yrs.	Terkis Sebebi - Tarih - Yrs.
50499462	TÜRKER PRGJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	TAM		39.263,61	Tamir Kısıtlaması Üzerine Değişiklik - - -	11/06/2015 - 14185-
SBİ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yermiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yrs.		
İrtifa	U. T. T. İŞLETİMİ İMURU MÜDÜRLÜĞÜ LERİNE SİNELETTİ LİBAZAN İS SENE MÜDÜRLÜĞÜ KİRA MUKAVELETİ SERHİ: 27/06/2015 VEY. 16488	İSTANBUL İYİLERİŞİTİM İLİEDİTİTİ	27/06/2015 - 16488	-		

* Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK/0094
Lütfi 54/2015
Kaydına Uygundur.
9.01.2023
Sevdi 19/01/2023
Tapu Müdü / Yürürlüğü

Rapor Tarihi / Sayı : 09.01.2023 / 15-14

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sertifikası

IFİKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullandığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**

Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval

E. Capurcu

TÜRKAK

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

Belge Güvencesi Y.B.
T.C. E-İmza Kanunu (5070)
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cicerit Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cicerit web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cicerit Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

CIBELP2/102 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

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

- 65 -

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018

No : 407853

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

Hüseyin Barış ALIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

Sayın Hüseyin Barış ALIR
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853)

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.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764852- Lisans No: 402184)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



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