



Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.

Gayrimenkul

12 Adet Arsa

Değerleme

Kartal / İstanbul

Raporu

2025REV1128 / 31.12.2025

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çavuşoğlu'nda konumlu olan **"12 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2025REV1128** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 69.671,12 m² yüz ölçümüne sahip 12 adet arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.890.765.000.-TL	İkimilyarsekizyüzdoksanmilyonyediyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.179.841.500.-TL	Üçmilyaryüzyetmişdokuzmilyonaltıyüzkırkbirbeşyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.11.2025 tarih, ORD-2025-01145 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden;
Fikriye Gizem ÖZBAY**

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	26
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler	58

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, mevcut varlıklarına ilişkin değerlendirme sebebi ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Çavuşoğlu Mahallesi Namık Kemal Caddesi 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 no.lu parseller Kartal/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	69.671,12 m ² (Parsellerin toplam yüz ölçümü)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin imar durumu bilgileri raporun “3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri” kısmında detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret, Turizm, Konut
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.890.765.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.179.841.500.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025REV1128 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; mevcut varlıklarına ilişkin değerlendirme sebebi ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01145 no.lu ve 04.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-01145 no.lu ve 04.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamakta olup değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	10.02.2016	2016A7	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	157.930.000
Rapor 2	30.12.2016	2016A1063	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	161.191.000
Rapor 3	05.02.2018	2018REV68	Doğuşcan IĞDIR Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	175.155.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

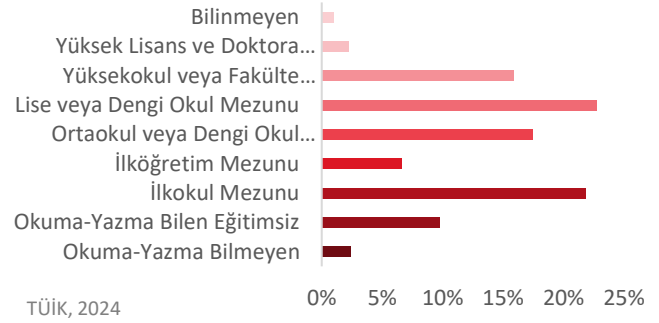
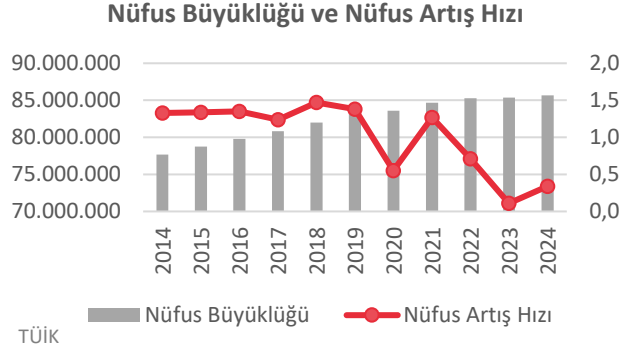
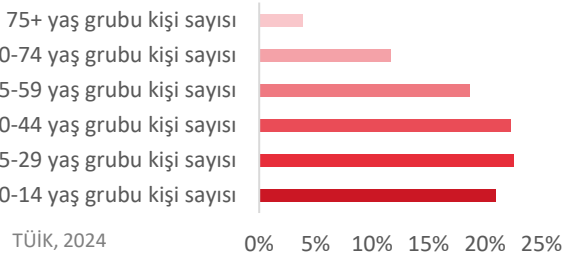
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

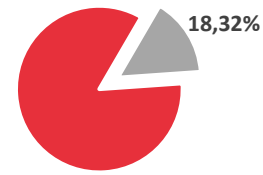
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

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

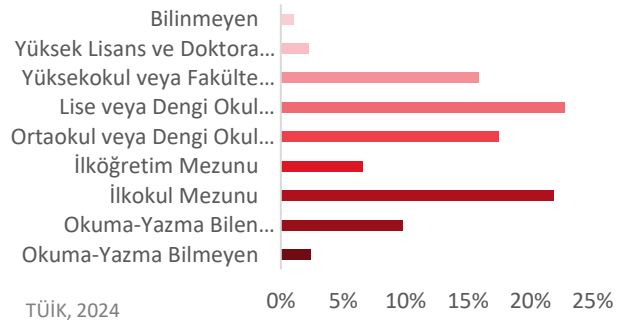
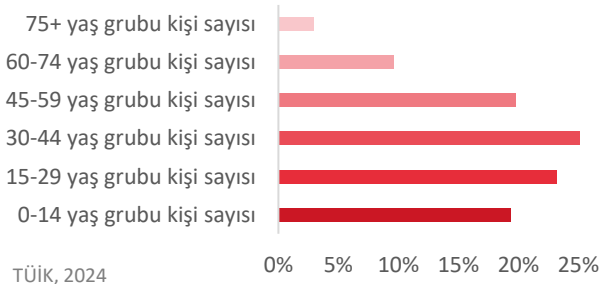


İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

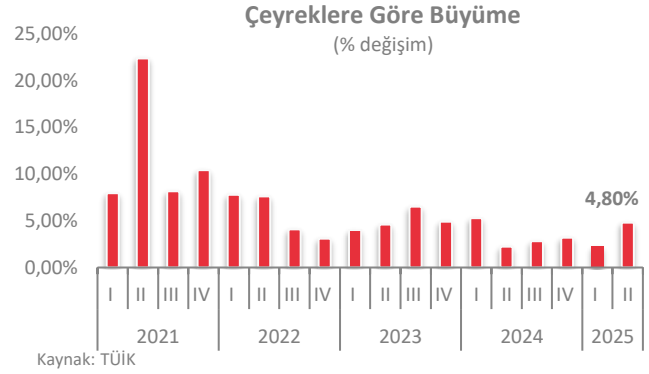


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

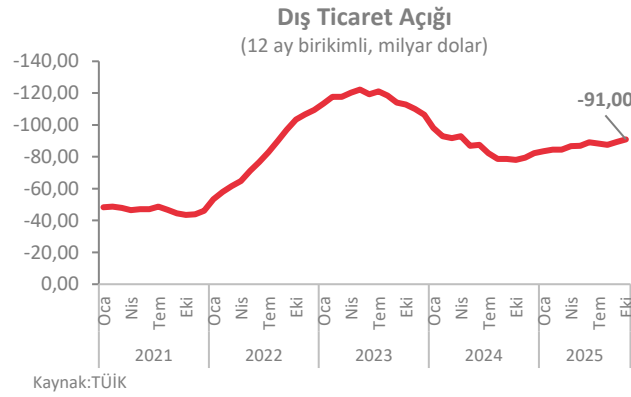
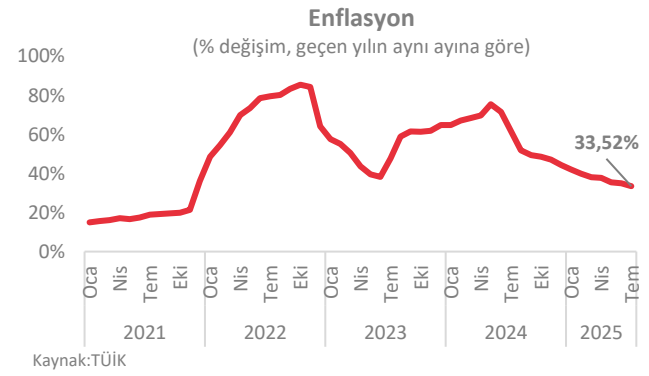


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %2,0 yükselerek 23,9 milyar dolar olurken ithalat da %7,2 genişlemeyle 31,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %79,8 seviyesinden %76,0'a inmiştir. Dış ticaret açığı 5,9 milyar dolardan 7,6 milyar dolara çıkmıştır. Ekim ayı verilerinin detayları, Avrupa'ya yapılan ihracattaki güçlü artışın da desteğiyle yıllık bazda ihracattaki yükselişi ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki sınırlı gerilemeye rağmen, altın ve çekirdekte görülen yükselişin etkisiyle genişleme gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Kartal			
Mahallesi	Çavuşoğlu			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	2370	2370	2370	2370
Parsel No	350	612	623	624
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Tarla	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	322,68 m ²	2.180,00 m ²	428,00 m ²	441,00 m ²
Malik / Hisse	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / Tam			

İli	İstanbul			
İlçesi	Kartal			
Mahallesi	Çavuşoğlu			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	2370	2370	2370	2370
Parsel No	625	626	627	628
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	441,00 m ²	446,00 m ²	449,00 m ²	449,00 m ²
Malik / Hisse	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / Tam			

İli	İstanbul			
İlçesi	Kartal			
Mahallesi	Çavuşoğlu			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	2370	2370	2370	2370
Parsel No	638	672	727	763
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	20.981,64 m ²	39.263,61 m ²	2.290,00 m ²	1.979,19 m ²
Malik / Hisse	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. / Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.11.2025 tarih, saat 11:50 – 11:53 itibarıyla müşteri tarafından alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2370 ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 no.lu parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (20.10.2023 tarih ve 40856 yevmiye no)

2370 ada 638 no.lu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

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

2370 ada 672, 727 ve 763 no.lu parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

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

2370 ada 672 no.lu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

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

2370 ada 727 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

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

2370 ada 763 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamakta olup tüm taşınmazlar üzerinde "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyanı bulunduğu imar düzenlemesinin tamamlanması akabinde taşınmazların yüz ölçümünde değişiklikler olması muhtemeldir. Bu nedenle uygulamanın tamamlanması akabinde değer değişebileceği düşünülmektedir.

Tarih: 27-11-2025-11:52



TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	19351694
İlçe:	İSTANBUL/KARTAL
Kurum Adı:	Kartal
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	5/451
Kayıt Durum:	Aktif

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ	
S/B/I	Açıklama
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
(Hisse) Sistem No	Malik

1 / 2



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:51



TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	19352686
İlçe:	İSTANBUL/KARTAL
Kurum Adı:	Kartal
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	23/2244
Kayıt Durum:	Aktif

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ	
S/B/I	Açıklama
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
(Hisse) Sistem No	Malik

1 / 2



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:53

webtapu
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899472	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	428.00	428.00	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği 11-06-2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0F6ISzWwIPr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:52

webtapu
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899466	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	441.00	441.00	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği 11-06-2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DI-TUGK9o7o9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:53

webtapu
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899473	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	441.00	441.00	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği 11-06-2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JdPru3p3eF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:51

webtapu
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N-3-dWigME kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:51

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40855	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899469	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	449.00	449.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CQ0nELLfku3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:52

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40855	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899470	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	449.00	449.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y9LHjZUp6XR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:53

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	MECURDUR. 10.08.1930(Şablon: Diğer)			
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 20-10-2023 16:56 - 40855	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899471	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20981.64	20981.64	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

1 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BdDECXVn1ELV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

Tarih: 27-11-2025-11:52

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yemyiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyiye
Beyan	398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYİNDE MÜSTEREKTİR (Şablon: Ortak yerlerin belirlenmesi)			
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 25-03-2024 16:44 - 11784	

1 / 2

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

Kartal - 11-10-2022 15:17 - 41908

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kn2qh_C3JOs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Tarih: 27-11-2025-11:53

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan 398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFLERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜSTEREKTİR 19/09/1961 Y.3155(Şablon: Ortak yerlerin belirlenmesi)

Kartal 1 Bölge(Kapasite) -19-09-1961 00:00 - 3155

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FANWxQv2u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden müşteri tarafından alınan TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 24.03.2022

2370 ada 350 no.lu parsel:

Lejandı: TİCTK-1

2370 ada 623 ve 628 no.lu parseller:

Lejandı: Kismen Park Alanı, Kismen Yol

2370 ada 626 no.lu parsel:

Lejandı: İlkokul Alanı

2370 ada 627 no.lu parsel:

Lejandı: Kismen Park, Kismen İlkokul Alanı, Kismen Yol

2370 ada 638 no.lu parsel:

Lejandı: Kismen TİCTK-1, Kismen Park Alanı, Kismen Yol

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

Plan Onay Tarihi: 24.03.2022

2370 ada 727 no.lu parsel:

Lejandı: Kismen TİCTK-1, Kismen Park Alanı, Kismen Yol

2370 ada 763 no.lu parsel:

Lejandı: TİCTK-1, Kismen Yol

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı” ve “Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 24.03.2022- 24.03.2022

2370 ada 624 no.lu parsel:

Lejandı: Kismen Park Alanı, Kismen İlkokul Alanı, Kismen Yol

2370 ada 625 no.lu parsel:

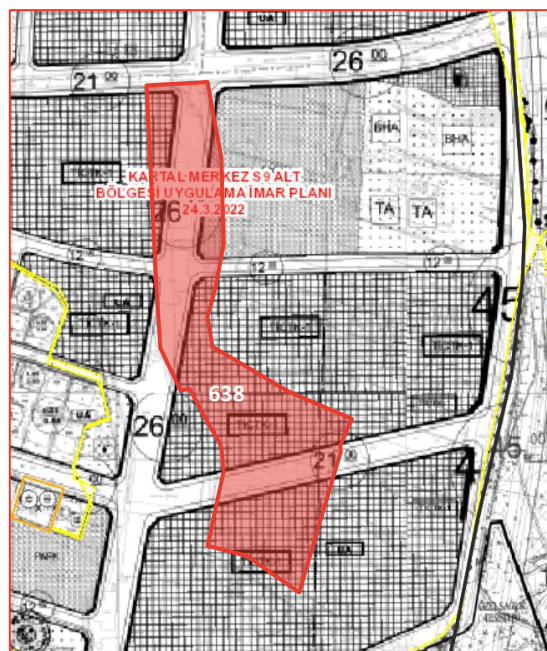
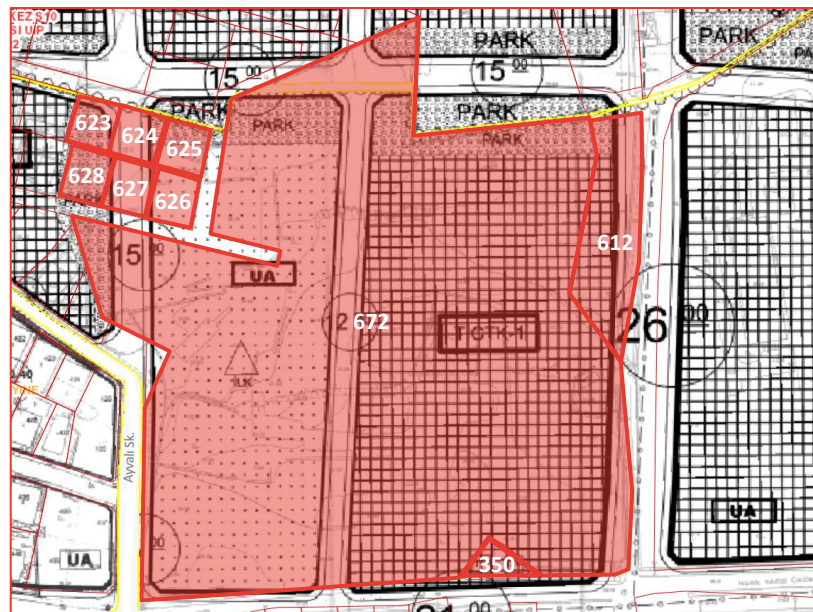
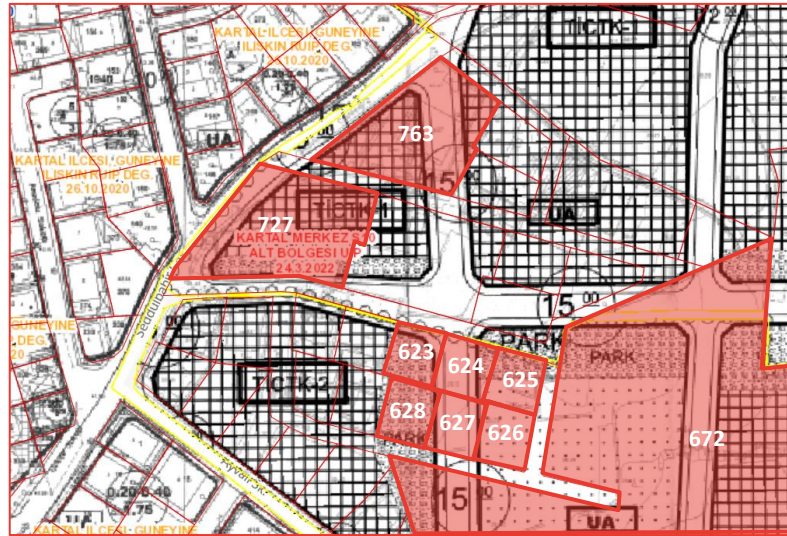
Lejandı: Kismen Park Alanı, Kismen İlkokul Alanı

2370 ada 612 no.lu parsel:

Lejandı: Kismen TİCTK-1, Kismen Park Alanı, Kismen Yol

2370 ada 672 no.lu parsel:

Lejandı: Kismen TİCTK-1, Kismen Park Alanı, Kismen İlkokul Alanı, Kismen Yol



*** Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, imar planı notları gereği İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca değerlendirme konusu parsellerde uygulama yapılacak olup parsel büyüklükleri DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ile yeniden düzenlenecek ve plan fonksiyon bilgisine bakılmaksızın TİCTK-1 fonksiyonuna yer verileceği bilgisi edinilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu düzenleme tamamlanana kadar yapı ruhsatı düzenlenememektedir.**

18. Madde uygulamasının tamamlanması durumunda;

Yapılaşma şartları;

*** Konut+Ticaret amaçlı yapı ve yapılar yapılması durumunda;**

- Emsal: 1,80
- TAKS: 0,30-0,50
- H_{maks}: 80 m

*** Ticaret, Turizm veya Turizm+Ticaret amaçlı yapı ve yapılar yapılması durumunda;**

- Emsal: 2,00
- TAKS: 0,30-0,50
- H_{maks}: 80 m

Plan Notları

Genel Hükümler

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

Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
- Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.
- Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 (iki bin beş yüz) m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülemediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

- Emsal değeri 1,80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2,00'dir.
- Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parsellerde konut ve ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı haklarını ve konut ve ticaret fonksiyon oranını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1,80 olarak hesaplanacaktır.
- Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve $Y_{\text{ençok}} = 6$ katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.
- Hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla $Y_{\text{ençok}} = 80$ metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda $Y_{\text{ençok}} = 15$ kattır. Ancak 45 m.lik Bulvara cephesi olan binalarda yükseklik 30 metreyi geçemez.
- TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüz ölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüz ölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır.

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

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

Söz konusu plan alanına ilişkin; Kartal Belediyesi Encümeninin 14.01.2025 tarihli ve 34 sayılı kararı ile 24.03.2022 onanlı 1/1.000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olan muhtelif parsellere ait parsellasyon planı ve dağıtım cetvellerinin onaylandığı, onaylanan evrakların 5216 sayılı yasanın 7. maddesinin b) fıkrası gereğince İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin onayı için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na sunulduğu ve onaylandığı, onay sonrasında parsellasyon planı ve dağıtım cetvellerinin 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine istinaden 1 ay süreyle Belediye ilan panosunda askıya çıkarıldığı ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlandığı, itiraz olmadığı ve tescil için Kadastro Müdürlüğü'ne ve Tapu Müdürlüğü'ne gönderildiği bilgisi edinilmiştir.

Evrak Tarihi ve Sayısı: 20.02.2025-564886


T.C.
İSTANBUL
KARTAL BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 223
Karar Tarihi : 18.02.2025
KARARIN ÖZÜ
Parsellasyon Planları- Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi
İlgi : 14.01.2025 tarihli ve 34 sayılı Encümen Kararı.

Kartal Belediyesi Encümeninin 14.01.2025 tarihli ve 34 sayılı kararı ile; 24.03.2022 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olan Kartal İlgesi, 2370 ada, 1, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 136, 146, 148, 150, 263, 307, 350, 508, 528, 529, 557, 612, 614, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 678, 679, 680, 683, 684, 685, 689, 690, 691, 702, 703, 707, 725, 743 parsellerine ve 745 ada, 2 ve 4 parsellere ait parsellasyon planı ve dağıtım cetvellerinin onaylanması, onaylanan evrakların 5216 sayılı yasanın 7.maddesinin b) fıkrası gereğince İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin onayı için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulması, onay sonrasında parsellasyon planı ve dağıtım cetvellerinin 3194 sayılı İmar Kanununun 19.maddesine istinaden 1 ay süreyle Belediye ilan panosunda askıya çıkarılması ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlanması, itiraz olmaması halinde tescil için Kadastro Müdürlüğüne ve Tapu Müdürlüğüne gönderilmesine karar verilmiştir.

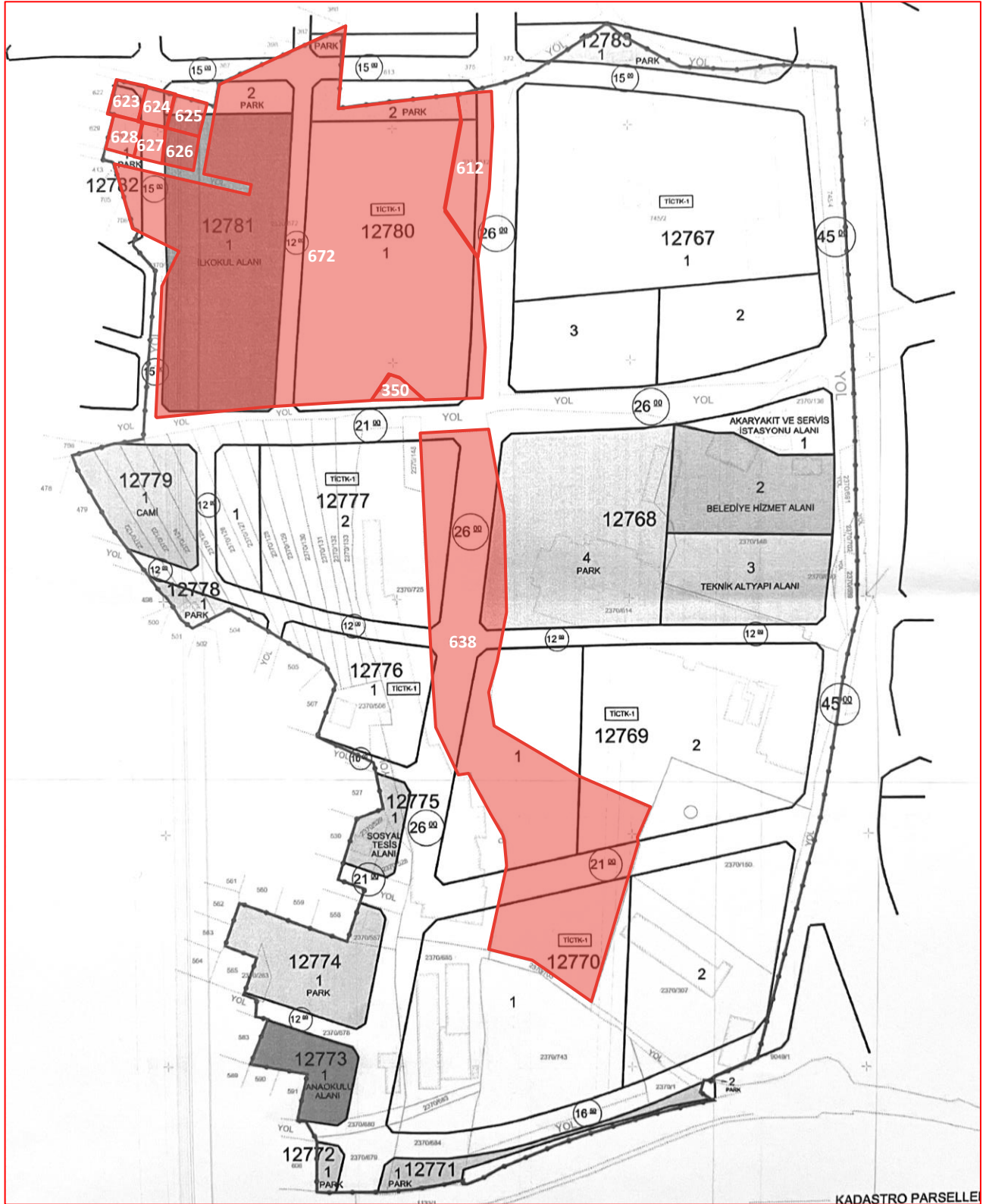
Mudurlüğümüzce yapılan incelemede; Kartal Belediyesi Encümeninin 14.01.2025 tarihli ve 34 sayılı kararındaki "Yapılan çalışmalar sonucunda; Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) yüzde kırk beşten (%45) fazla hesaplanmıştır. DOPO'yu %45'e düşürmek için gerekli alan; Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 15/1. Maddesine istinaden, ilk olarak Kartal Belediyesi mülikyetindeki 2370 ada 702 ve 703 parsellerden ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mülikyetindeki 745 ada 2 parsel ve 2370 ada 1, 352, 360 parsellerden karşılanmıştır. Bu alanların tamamı kullanılmasına rağmen hala hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) yüzde kırk beşten (%45) fazla olduğundan kalan kısım, Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.12.2024 tarih ve E-58691112-000-11153352 sayılı muvafakatı ile, Mülkiye Hazinesi mülikyetindeki 2370 ada 689, 690, 691 parsellerin tamamından ve 745 ada 4 parselin bir kısmından karşılanarak Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) yüzde kırk beş (%45) olarak hesaplanmıştır. 745 ada 4 parselin kalan kısmı ise düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtım tabii tutulmuştur." paragrafında yer alan "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mülikyetindeki 745 ada 2 parsel ve 2370 ada 1, 352, 360 parsellerden karşılanmıştır." cümlesinin hatalı ifade edildiği fark edilmiştir.

Bu sebeple, söz konusu paragrafın "Yapılan çalışmalar sonucunda; Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) yüzde kırk beşten (%45) fazla hesaplanmıştır. DOPO'yu %45'e düşürmek için gerekli alan, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 15/1. Maddesine istinaden; ilk olarak Kartal Belediyesi mülikyetindeki 2370 ada 702 ve 703 parsellerden, İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülikyetindeki 2370 ada 1 parselden ve 745 ada 2 parsel ile 2370 ada 350 ve 672 parsellerde daha önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne yapılmış olan kamulaştırmaların uygulanması ile edinilen kısımlardan karşılanmıştır. Bu alanların tamamı kullanılmasına rağmen hala hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) yüzde kırk beş (%45) fazla olduğundan kalan kısım, Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.12.2024 tarih ve E-58691112-000-11153352 sayılı muvafakatı ile, Mülkiye Hazinesi mülikyetindeki 2370 ada 689, 690, 691 parsellerin tamamından ve 745 ada 4 parselin bir kısmından karşılanarak Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) yüzde kırk beş (%45) olarak

1

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

Meclis Kararı



Parselasyon Planı (Onay Süreci Tamamlanmamıştır)

Tescile Esas Dağılım Cetveli (Onay Süreci Tamamlanmamıştır)

Tescile Esas Dağılım Cetveli (Onay Süreci Tamamlanmamıştır)

Ayrıca söz konusu parselasyon planı ve tescile esas dağıtım cetveli çalışmaları kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlardan 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 no.lu parsellerin tapu kayıtlarında 20.10.2023 tarih 40856 yevmiye ve 25.03.2024 tarih 11784 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır.” beyan kaydı bulunduğu görülmektedir.

Bu doğrultuda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 no.lu parsellerin bulunduğu alanda 18. Madde uygulaması kapsamında hazırlanan parsellasyon planı ve tescile esas dağıtım cetvelinin tescil işlemleri devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazların tümünde mevcut durum dikkate alınmıştır.

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

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 25.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

** Söz konusu 18. Madde Uygulaması süreci tamamlanana kadar yapı ruhsatı alınamamaktadır.*

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkuller proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Çavuşoğlu Mahallesi Namık Kemal Caddesi 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 no.lu parseller Kartal/İstanbul

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

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



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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 parsel no.lu gayrimenkullerdir.



Değerleme konusu taşınmazlardan, 2370 ada 623, 624, 625, 626, 627 ve 628 parseller, sırasıyla 428,00 m², 441,00 m², 441,00 m², 446,00 m², 449,00 m² ve 449,00 m² yüzölçümüne sahip, tapu kayıtlarına göre “Arsa” vasfındadırlar. Konu taşınmazlar geometrik formları açısından kareye benzer şekillere sahiptirler, yola cepheleri bulunmamaktadır ve düz topoğrafik yapıya sahiptirler.

2370 ada 638 ve 672 parseller, sırasıyla 20.981,64 m² ve 39.263,61 m² yüzölçümlü, tapu kayıtlarına göre “Arsa” vasfındadırlar. Konu taşınmazlar geometrik formları açısından amorf şekillere sahiptirler. Taşınmazlardan 638 parsel Namık Kemal Caddesi’ne yaklaşık 45 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazlardan 672 parsel Namık Kemal Caddesi’ne ise yaklaşık 180 m ve Ayvalı Sokak’a yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Her iki parsel de düz topoğrafik yapıya sahiptirler.

2370 ada 612 parsel, 2.180,00 m² yüzölçümlü, tapu kaydına göre “Tarla” vasfındadır. Taşınmaz geometrik formu açısından amorf bir şekle sahiptir, yola cephesi bulunmamaktadır ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

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

cephesi bulunmaktadır. 763 parsel ise geometrik formu açısından yamuğa benzer bir şekle sahip olup Seddülbahir Caddesi'ne yaklaşık 65 m ve yan yola yaklaşık 30 m cephelidir. Her iki taşınmaz da düz topoğrafik yapıya sahiptirler.

2370 ada 350 parsel 322,68 m² yüzölçümlü, tapu kaydına göre "Arsa" vasfındadır. Taşınmaz geometrik formu açısından üçgen benzeri bir şekle sahiptir. Taşınmazın Namık Kemal Caddesi'ne yaklaşık 32 m cephesi bulunmaktadır ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Değerleme Konusu Taşınmazlara İlişkin Bilgiler			
Ada/Parsel	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Niteliği	Yola Cephe Durumu
2370 ada 350 parsel	322,68	Arsa	Var
2370 ada 612 parsel	2.180,00	Tarla	Yok
2370 ada 623 parsel	428,00	Arsa	Yok
2370 ada 624 parsel	441,00	Arsa	Yok
2370 ada 625 parsel	441,00	Arsa	Yok
2370 ada 626 parsel	446,00	Arsa	Yok
2370 ada 627 parsel	449,00	Arsa	Yok
2370 ada 628 parsel	449,00	Arsa	Yok
2370 ada 638 parsel	20.981,64	Arsa	Var
2370 ada 672 parsel	39.263,61	Arsa	Var
2370 ada 727 parsel	2.290,00	Üç Katlı On İki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	Var
2370 ada 763 parsel	1.979,19	Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman	Var

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na ve Sanayi Caddesi'ne oldukça yakın konumlu olduğundan yüksek bir erişilebilirliğe sahiptirler.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazların yer aldığı bölge merkezi ve gelişmekte olan bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 2370 ada 350, 672, 638, 717 ve 763 no.lu parsellerin yola cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin parsellasyon planı ve dağıtım cetvelleri henüz tescillenmemiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638 ve 672 no.lu parsellerin yer aldığı 18.Madde uygulamaları tamamlanana kadar söz konusu parseller üzerinde uygulama yapılamamaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar, brüt parseller olup 18. Madde uygulaması kapsamında yüz ölçümlerinde azalma olması muhtemeldir.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Keyistanbul Emlak 0532 353 62 47	Keyistanbul Emlak 0532 353 62 47	NOBİS GAYRİMENKUL 0501 352 34 34	FIRSAT MÜZAYEDE 0501 353 22 35
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	400.000.000	255.000.000	88.000.000	149.000.000
	Yüz Ölçümü (m²)	9.818	4.818	1.100	3.137
	Birim Fiyatı (TL/m²)	40.741	52.925	80.000	47.498
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılmış/ 3 ay önce	Satılık	Satılmış/ 2-3 ay önce	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	8%	0%	8%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-20%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	2,00	2,00	1,75	2,00
		0%	0%	10%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	-40%	0%
	Konum	Avantajlı	Benzer	Avantajlı	Dezavantajlı
		-10%	0%	-10%	10%
	Yüz Ölçümü	Daha Büyük	Büyük	Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük
		15%	10%	-10%	5%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		46.200	46.574	45.619	46.429

* Emsal karşılaştırma tablosu, değerlendirme konusu taşınmazlar ile 2370 ada 727 no.lu parsel kıyaslanarak hazırlanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlarla benzer nitelikteki arsaların birim satış fiyatının konum, yola cephe durumu, yapılaşma koşulları, görünürlük ve reklam kabiliyeti, net parsel veya 18. Madde uygulaması göreceği olması gibi etkenlere bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazların brüt alanları üzerinden birim satış fiyatının 40.000-50.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	BEST GAYRİMENKUL 0 (505) 036 42 35	Kartal / Karlıktepe Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	220	16.380.000	74.455	* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumludur. * Manara Adalar Projesi'nde konumludur. * Site içerisinde yer almaktadır. * 3+1 tiptedir. * Ara katta yer almaktadır. * Deniz manzarası bulunmaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Aventurin Gayrimenkul Danışmanlık 0 (535) 666 02 98	Kartal / Karlıktepe Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	198	14.000.000	70.707	* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumludur. * Yaylapark Kartal Projesi'nde konumludur. * Site içerisinde yer almaktadır. * 3+1 tiptedir. * Ara katta yer almaktadır. * Deniz manzarası bulunmaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	BİRİKİM GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 (539) 890 87 56	Kartal / Çavuşoğlu Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	75	6.500.000	86.667	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Site içerisinde yer almamaktadır. * 2+1 tiptedir. * Ara katta yer almaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	L&C AİLE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (507) 220 68 20	Kartal /Çavuşoğlu Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	120	9.750.000	81.250	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Site içerisinde yer almamaktadır. * 3+1 tiptedir. * Ara katta yer almaktadır. * Yeni bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	HOME GAYRİMENKUL 0 (530) 153 12 08	Kartal / Çavuşoğlu Mahallesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	75	6.750.000	90.000	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Site içerisinde yer almamaktadır. * 3+1 tiptedir. * 1.katta yer almaktadır. * Henüz yapım aşamasında olup Mart 2026 yılında teslim edilecektir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yeni konut projelerinde yer alan konutların birim satış fiyatlarının konum, daire tipi, bulunduğu kat, bina yaşı, iç mekan kalitesi gibi etkenlere bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi durumunda konut birimlerinin 2026 yılı için birim satış fiyatlarının 120.000-130.000.-TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Levent Yılmaz 0 (507) 220 68 20	Pendik / Yeşilbağlar Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılmış / 7 ay önce	160	10.000.000	62.500	* Taşınmaz, Helis Beyaz Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük anlamında değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * 2. katta konumludur. * İç mekan kalitesi iyi durumdadır.
2	ADA GAYRİMENKUL 0 (533) 249 21 00	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	71	5.500.000	77.465	* Taşınmaz, Kartal Golden Tulips Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük anlamında değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Yeni bir binada konumludur. * 4. katta konumludur. * İç mekan kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	ERA JOY 0 (532) 488 99 69	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	165	10.800.000	65.455	* Taşınmaz, Yasa Kule Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük anlamında değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Yaklaşık 14 yaşında binada konumludur. * 14. katta konumludur. * İç mekan kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	ERA JOY 0 (532) 488 99 69	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	85	5.750.000	67.647	* Taşınmaz, Yasa Kule Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük anlamında değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Yaklaşık 14 yaşında binada konumludur. * 3. katta konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
								* İç mekan kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	VİVA EMLAK GAYRİMENKUL 0 (533) 412 68 68	Kartal / Esentepe Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	113	8.750.000	77.434	* Taşınmaz, Vizyon Kartal Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Reklam kabiliyeti ve görünürlük anlamında değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Yaklaşık 13 yaşında binada konumludur. * Giriş katında konumludur. * İç mekan kalitesi iyi durumdadır. * Pazarlık payı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde nitelikli ofislerin birim satış fiyatlarının; konumlu oldukları proje, bulundukları kat, kapalı alan büyüklüğü, manzara hakimiyetleri, iç mekân kalitesi gibi etkenlere bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi durumunda ofis nitelikli bağımsız bölümlerin 2026 yılı birim satış değerinin 120.000-130.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Royal Gayrimenkul 0 (507) 204 54 44	Kartal / Topselvi Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılmış/ 1-2 Ay Önce	100	11.000.000	110.000	* Emsal taşınmaz DAP Teras Kule Projesi'nde konumlu olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * 60 m ² zemin kat ve 40 m ² bodrum kattan oluşmakta olup iki katlıdır. * Görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla oldukça avantajlıdır. * Yaklaşık 8 yaşında bir binada konumludur. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 150.000 m²/TL olarak hesaplanmıştır.
2	Proje İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 445 40 34	Kartal / Karlıktepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	100	13.500.000	135.000	* Emsal taşınmaz Soğanlık Caddesi üzerinde konumlu olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla kısmen dezavantajlıdır. * Yaklaşık 4 yaşında bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ak Emlak 0 (532) 686 81 78	Kartal / Karlıktepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	250	22.000.000	88.000	* Emsal taşınmaz Yöre Sokak üzerinde konumlu olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * 150 m ² zemin kat ve 100 m ² bodrum kattan oluşmakta olup iki katlıdır. * Görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlıdır. * Yaklaşık 4 yaşında bir binada konumludur. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 112.000 m²/TL olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Dialog Meridyen 0 (533) 016 85 74	Kartal / Çavuşağlı Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	170	19.000.000	111.765	* Emsal taşınmaz Portakal Sokak üzerinde konumlu olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmazlarla benzerdir. * 150 m ² zemin kat ve 100 m ² bodrum kattan oluşmakta olup iki katlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
								* Görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlıdır. * Yaklaşık 4 yaşında bir binada konumludur. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 138.000 m²/TL olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde dükkanların birim satış fiyatlarının; konumlu oldukları proje, konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, brüt alanı gibi etkenlere bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi durumunda dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin 2026 yılı paçal birim satış değerinin 130.000-140.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2370 ada 350 parsel	322,68	49.000	15.811.320
2370 ada 612 parsel	2.180,00	45.000	98.100.000
2370 ada 623 parsel	428,00	49.000	20.972.000
2370 ada 624 parsel	441,00	49.000	21.609.000
2370 ada 625 parsel	441,00	49.000	21.609.000
2370 ada 626 parsel	446,00	49.000	21.854.000
2370 ada 627 parsel	449,00	49.000	22.001.000
2370 ada 628 parsel	449,00	49.000	22.001.000
2370 ada 638 parsel	20.981,64	41.000	860.247.240
2370 ada 672 parsel	39.263,61	40.500	1.590.176.205
2370 ada 727 parsel	2.290,00	46.000	105.340.000
2370 ada 763 parsel	1.979,19	46.000	91.042.740
TOPLAM DEĞERİ			2.890.763.505
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			2.890.765.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi

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

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,

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

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

Risksiz faiz oranı: %25,96

Risk primi: %4,04

İndirgeme oranı: %30,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerleme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

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

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

- Değerleme konusu parseller tevhid edilerek yeni bir parsel oluşturulacağı, bu bütün parsel üzerinden 18. Madde uygulamasının yapılacağı ve konu parsel üzerinde yapılaşma koşullarına uygun proje geliştirileceği varsayılmıştır.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Enflasyon oranı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüş olup ilk yıl %20,50, ikinci yıl %16,50, üçüncü yıl %14,50, dördüncü yıl %12,50, beşinci yıl dan onuncu yıla kadar ise %11,25 ve onuncu yıldan sonrası %9,0 olacağı varsayılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

Proje Genel Varsayımları:

- Projede yer alması planlanan konut fonksiyonu için birim değerinin 125.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Birim değer hesaplanırken konutların projedeki şerefyelerine göre paçal birim değere sahip olacağı varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin depolu dükkan olarak bodrum kat, zemin kattan meydana geleceği varsayılmış ve bu doğrultuda paçal birim değer hesaplanmıştır. Ticari ünitelere ait paçal birim hesaplanırken bodrum ve asma kat kullanımlarının yanı sıra ünitelerin şerhiye faktörleri de göz önünde bulundurulmuştur. Bu doğrultuda ticari ünitelerin birim satış fiyatının 135.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Projede konutların 2+1, 3+1, 4+1 tipli olacağı ve toplam 620 adet ünite olacağı varsayılmıştır. Varsayıma yönelik olarak daire tiplerinin büyüklükleri ve oransal dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Daire Tipi	Dağılım	Daire Adetleri	Brüt Daire Büyüklüğü (m ²)
2+1	20%	150	71,73
3+1	60%	280	115,29
4+1	20%	70	153,71

- Rezidans satışlarının inşaatın başladığı yılından itibaren beş yıl sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ticaret fonksiyonunda satışların 2028 yılında başlayacağı, ticaret fonksiyonu için satışların iki yıl süreceği varsayılmıştır.
- Konut fonksiyonunda satışların 2026 yılında başlayacağı, ticaret fonksiyonu için satışların dört yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projede %1,00 oranında pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 Parsel
İmar Durumu	TİCTK-1
Brüt Parsel Alanı (m ²)	69.671,12
Emsale Konu Net Parsel Alanı (m ²)	38.319,12
Emsal / KAKS	1,80
TAKS	0,40
Hmax (m)	80,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	15.327,65
Emsale Dahil Alanı (m ²)	68.974,41
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	89.666,73
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	89.666,73
Konut Alanı (m ²)	53.800,04
Ticaret Alanı (m ²)	35.866,69

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	53.800,04	42.000	2.259.601.632
Ticaret Fonksiyonu	35.866,69	35.000	1.255.334.240
Otopark	31.410,27	15.000	471.154.014
Ortak Alan	2.934,49	15.000	44.017.323
Toplam	124.011,49		4.030.107.209

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.030.107.208,66	5%	201.505.360

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.030.107.208,66	1,5%	60.451.608

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	4.030.107.208,66
Altyapı Maliyeti	201.505.360,43
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	60.451.608,13
Toplam (TL)	4.292.064.177,22

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.292.064.177,22	5%	214.603.209

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	4.030.107.209
Altyapı Maliyeti	201.505.360
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	60.451.608
Proje Genel Giderleri	214.603.209
Toplam (TL)	4.506.667.386

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Oran	0%	30%	40%	30%	0%
Maliyet (TL)	0	1.352.000.216	2.172.213.680	1.575.080.251	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	125.000,00

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	135.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	53.800,04	53.800,04	53.800,04	53.800,04	53.800,04
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	25,00%	35,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	5.380,00	13.450,01	18.830,01	16.140,01
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		125.000,00	150.625,00	175.478,13	200.922,45
Toplam Ofis Gelirleri	0	672.500.486	2.025.907.713	3.304.255.481	3.242.890.736
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	35.866,69	35.866,69	35.866,69	35.866,69	35.866,69
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	17.933,35	17.933,35
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		135.000,00	162.675,00	189.516,38	216.996,25
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	0	3.398.662.780	3.891.468.883
Proje Toplam Gelirleri	0	672.500.486	2.025.907.713	6.702.918.261	7.134.359.619
İnşaat Maliyeti	0	1.352.000.216	2.172.213.680	1.575.080.251	0
Pazarlama Gideri	0	6.725.005	20.259.077	33.514.591	35.671.798
Net Nakit Akışları	0	-686.224.735	-166.565.044	5.094.323.418	7.098.687.821

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	3,54%	4,04%	4,54%
İndirgeme Oranı	29,50%	30,00%	30,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.237.108.899	4.174.334.995	4.112.684.474
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.237.110.000	4.174.330.000	4.112.680.000

Arsa Değeri (TL)	3.030.752.234
Birim Arsa Değeri (TL/m²) *	43.501
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	43.500

* Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin hesaplanan paçal arsa birim değeri, brüt alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Alternatif-2 (KAKS: 2,00): Ofis+Ticari Üniteler

Proje Genel Varsayımları:

- Projede yer alması planlanan ofis fonksiyonu için birim değerinin 125.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Birim değer hesaplanırken ofislerin projedeki şerefiyelerine göre paçal birim değere sahip olacağı varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin depolu dükkan olarak bodrum kat, zemin kattan meydana geleceği varsayılmış ve bu doğrultuda paçal birim değer hesaplanmıştır. Ticari ünitelere ait paçal birim hesaplanırken bodrum ve asma kat kullanımlarının yanı sıra ünitelerin şerefiye faktörleri de göz önünde bulundurulmuştur. Bu doğrultuda ticari ünitelerin birim satış fiyatının 135.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Rezidans satışlarının inşaatın başladığı yıldan itibaren 4 yıl sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ticaret fonksiyonunda satışların 2027 yılında başlayacağı, ticaret fonksiyonu için satışların dört yıl süreceği varsayılmıştır.

- Ofis fonksiyonunda satışların 2026 yılında başlayacağı, ticaret fonksiyonu için satışların dört yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projede %1,00 oranında pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 Parsel
İmar Durumu	TİCTK-1
Brüt Parsel Alanı (m²)	69.671,12
Emsale Konu Net Parsel Alanı (m²)	38.319,12
Emsal / KAKS	2,00
TAKS	0,50
Hmax (m)	80,00
Toplam Taban Alanı (m²)	19.159,56
Emsale Dahil Alanı (m²)	76.638,23
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	99.629,70
Toplam İnşaat Alanı (m²)	99.629,70
Ofis Alanı (m²)	49.814,85
Ticaret Alanı (m²)	49.814,85

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	49.814,85	40.000	1.992.594.032
Ticaret Fonksiyonu	49.814,85	35.000	1.743.519.778
Otopark	44.705,64	15.000	670.584.530
Ortak Alan	4.021,91	15.000	60.328.674
Toplam	148.357,25		4.467.027.014

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.467.027.014,00	5%	223.351.351

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.467.027.014,00	1,5%	67.005.405

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	4.467.027.014,00
Altyapı Maliyeti	223.351.350,70
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	67.005.405,21
Toplam (TL)	4.757.383.769,91

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
4.757.383.769,91	5%	237.869.188

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	4.467.027.014
Altyapı Maliyeti	223.351.351
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	67.005.405
Proje Genel Giderleri	237.869.188
Toplam (TL)	4.995.252.958

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Oran	0%	25%	35%	40%	0%
Maliyet (TL)	0	1.248.813.240	2.106.747.935	2.327.787.879	0

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	125.000,00

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	135.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Ofis Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.814,85	49.814,85	49.814,85	49.814,85	49.814,85	49.814,85
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	30,00%	35,00%	20,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	7.472,23	14.944,46	17.435,20	9.962,97	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		125.000,00	150.625,00	175.478,13	200.922,45	226.037,76
Toplam Ofis Gelirleri	0	934.028.453	2.251.008.571	3.059.495.815	2.001.784.405	0
Ticaret Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.814,85	49.814,85	49.814,85	49.814,85	49.814,85	49.814,85
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	15,00%	25,00%	35,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	7.472,23	12.453,71	17.435,20	12.453,71
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		135.000,00	162.675,00	189.516,38	216.996,25	244.120,78
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	1.215.544.628	2.360.182.486	3.783.372.525	3.040.210.065
Proje Toplam Gelirleri	0	934.028.453	3.466.553.199	5.419.678.302	5.785.156.930	3.040.210.065
İnşaat Maliyeti	0	1.248.813.240	2.106.747.935	2.327.787.879	0	0
Pazarlama Gideri	0	9.340.285	34.665.532	27.098.392	28.925.785	15.201.050
Net Nakit Akışları	0	-324.125.072	1.325.139.731	3.064.792.032	5.756.231.146	3.025.009.015

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	3,54%	4,04%	4,54%
İndirgeme Oranı	29,50%	30,00%	30,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.825.353.649	4.756.872.365	4.689.659.466
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.825.350.000	4.756.870.000	4.689.660.000

Arsa Değeri (TL)	3.369.602.559
Birim Arsa Değeri (TL/m²)*	48.364
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	48.350

* Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin hesaplanan paçal arsa birim değeri, brüt alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandları ve mevcut kullanımları dikkate alınarak **“Konut, Ticaret ve Turizm”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu plan alanına ilişkin; Kartal Belediyesi Encümeninin 14.01.2025 tarihli ve 34 sayılı kararı ile 24.03.2022 onanlı 1/1.000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olan muhtelif parsellere ait parsellasyon planı ve dağıtım cetvellerinin onaylandığı, onaylanan evrakların 5216 sayılı yasanın 7. maddesinin b) fıkrası gereğince İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin onayı için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulduğu ve onaylandığı, onay sonrasında parsellasyon planı ve dağıtım cetvellerinin 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine istinaden 1 ay süreyle Belediye ilan panosunda askıya çıkarıldığı ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlandığı, itiraz olmadığı ve tescil için Kadastro Müdürlüğü'ne ve Tapu Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 no.lu parsellerin tapu kayıtlarında 20.10.2023 tarih 40856 yevmiye ve 25.03.2024 tarih 11784 yevmiye numaralı "İmar düzenlemesine alınmıştır." beyan kaydı bulunmaktadır.

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

Konu taşınmazlardan 2370 ada 638 no.lu parselin tapu kaydında sırasıyla bila tarih ve bila yevmiye numaralı "Mecurdur.", bila tarih ve bila yevmiye numaralı "Kontrat Tescili", 18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye numaralı "İst. Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Umum Müd. 15 Yıl Müddetle Kira Mukavelesi" şerh kayıtları bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.890.765.000
Gelir Yaklaşımı (E:1,80)	3.030.752.234
Gelir Yaklaşımı (E:2,00)	3.369.602.559

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.890.765.000.-TL	İkimilyarsekizyüzdoksanmilyonyediyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.179.841.500.-TL	Üçmilyaryüzyetmişdokuzmilyonaltıyüzkırkbirbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden;
Fikriye Gizem ÖZBAY

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293