



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ
2370 ADA, 350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-
727-763 PARSELLER

9 ADET ARSA, 1 ADET TARLA VE 2 ADET ÜÇ KATLI ONİKİ
DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

08.01.2021

A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR TARİHİ	08.01.2021	
RAPOR NUMARASI	2020-OZ-00703	
DEĞER TARİHİ	31.12.2020	
DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.	
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	AYCAN EGE (SPK LİSANS NO: 411094)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	TÜLİN AKDEMİR (SPK LİSANS NO:402240)	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ, 2370 ADA 350-623-624-625-626-627-628-638-672 PARSEL SAYILI “ARSA” NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR, 2370 ADA 612 PARSEL SAYILI “TARLA” NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 2370 ADA 727 VE 763 PARSEL SAYILI “ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN” NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR.	
DEĞERLEME RAPORUNUN KONUSU	GAYRİMENKULLERİN DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ	
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMU	10 ADET ARSA VE 2 ADET BİNA	
DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE RAPOR KONUSU GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ	KDV HARİÇ	169.210.000.-TL 22.975.817.-USD 18.722.891.-EURO
	KDV DAHİL	199.667.800.-TL 27.111.464.-USD 22.093.011.-EURO
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. - Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. - Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir. - Rapor içerisinde yer alan hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C. Merkez Bankası efektif satış verilerinden, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C. Merkez Bankası efektif alış verileri kullanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları efektif alış kuru 7,3353TL, efektif satış kuru 7,3647TL, Euro efektif alış kuru 9,0015TL, efektif satış kuru 9,0376TL olarak alınmıştır. - Değerleme raporu, içerisinde yer alan bilgiler ile bir bütündür. Değerleme raporunun sayfaları bağımsız olarak kullanılamaz.		

B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığını kabul edilmiştir.

C-İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü	7
1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	7
1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarihi, Numarası ve Değerleme Tarihi	7
1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi	8
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	8
3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları	8
3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı	8
3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8
3.2.2. Maliyet Yöntemi	9
3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	9
4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ	9
4.1. Makro Ekonomik Veriler	9
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası	13
5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.1. İstanbul İli	18
5.2. Kartal İlçesi	19
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	20
6.1. Gayrimenkulün Tanımı	20
6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi	20
6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri	20
6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki	22
6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler	22
6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	23
6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi	23
6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	25

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	25
6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6.3.7. 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	26
6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	26
6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	28
6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	28
6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	28
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	30
7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	30
7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler	30
7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri	31
7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar.....	31
7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	31
7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	39
7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	39
7.8. Değerleme Yöntemleri	39
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	39
7.8.2. Maliyet Yöntemi	40
7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi	40
7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	44
7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	45
7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	45
8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	45
8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	45
8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	45
8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	46
8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46

9. SONUÇ	46
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
9.2. Nihai Değer Takdiri	47

EKLER

- 1- Taşınmaz fotoğrafları
- 2- Tapu kayıt belgeleri
- 3- İmar paftası örnekleri
- 4- SPK lisansları ve tecrübe belgeleri

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Bu rapor; Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.’nin, 10.12.2020 tarihli talebi üzerine, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı “Arsa” nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı “Tarla” nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı “Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazların, 31.12.2020 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla 08.01.2021 tarih ve 2020-OZ-00703 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aycan EGE görev almış ve hazırlanan değerlendirme raporu Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.’nin, 10.12.2020 tarihli yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 11.12.2020 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında, değerlendirme uzmanlarımız 14.12.2020 – 06.01.2021 tarihleri arasında değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 08.01.2021 tarihinde değerlendirme raporu tamamlanmıştır. Değerleme uzmanlarımız, bu tarihler arasında gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.’nin talebi üzerine düzenlenen bu rapor; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde bulunan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” kapsamında ve 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” ile Kurul Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen “Uluslararası Değerleme Standartları 2017” çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in 1. Maddesinin ikinci fıkrası doğrultusunda hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B Blok, Daire:18, Üsküdar-İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı “Arsa” nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı “Tarla” nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı “Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazların Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme talebinde bulunmuştur.

Bu talepte; Müşteri tarafından taşınmazların sadece arsa/arazi değerlerinin belirlenmesi talep edilmiştir. Bu nedenle 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

3.2.2. Maliyet Yöntemi

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

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

3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

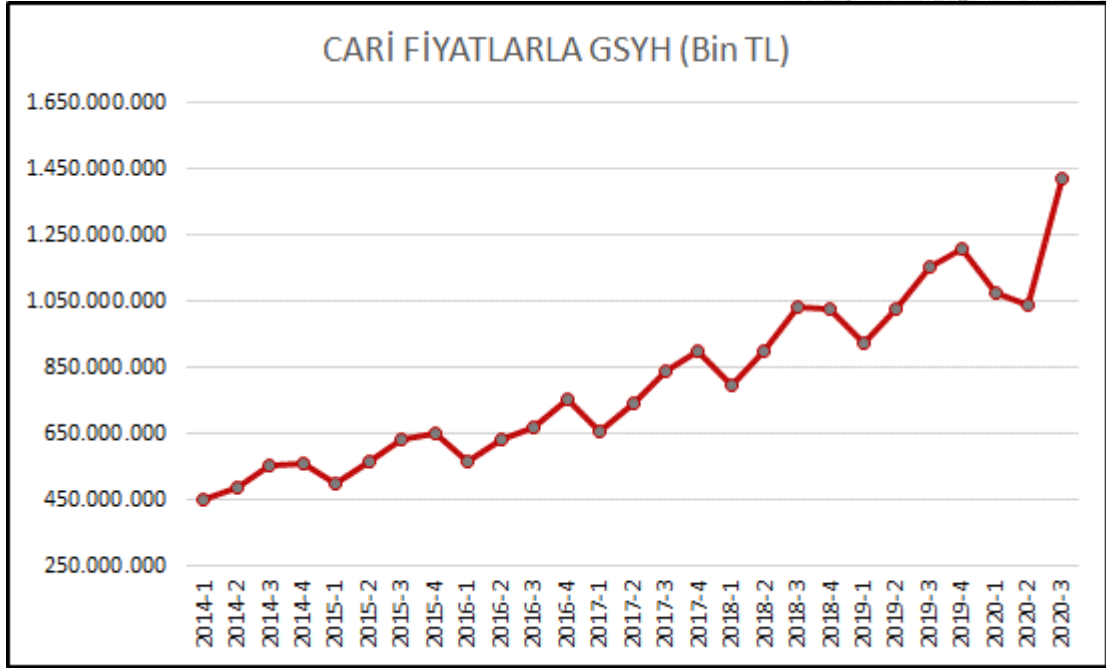
Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

4.1. Makro Ekonomik Veriler

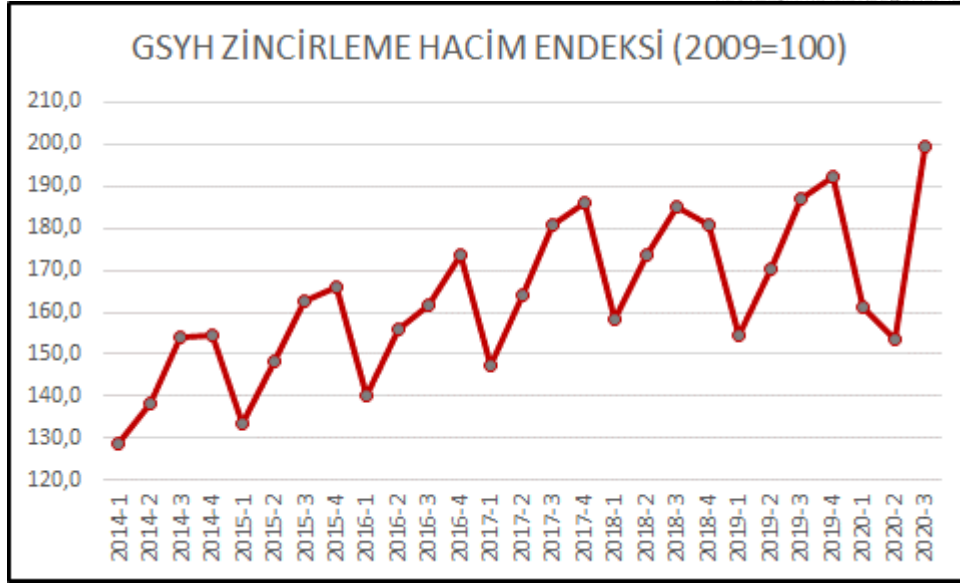
Türkiye’nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2017 yılında yaklaşık %19 artış, 2018 yılında yaklaşık %20 artış, 2019 yılında yaklaşık %15 artış göstermektedir. 2020 yılının ilk üç çeyrek döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14 artış yaşandığı görülmektedir. Bu verilere göre, son iki yıldır artış oranında azalma yaşandığı söylenebilir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2017	654.453.583	740.272.382	839.912.110	899.066.192	3.133.704.267
2018	796.554.437	898.229.274	1.036.561.053	1.026.970.857	3.758.315.621
2019	925.360.236	1.028.470.103	1.158.060.428	1.208.300.460	4.320.191.227
2020	1.073.816.246	1.041.339.497	1.419.482.738		3.534.638.481



Aynı döneme ait 2009 yılı baz alınarak, üretim yöntemiyle oluşturulan zincirleme hacim endeksi verileri karşılaştırıldığında ise yıllık bazda bir önceki yıla göre 2017 yılında %7,27 artış yaşanmasına karşın 2018 yılında %2,69 düşüş göstermektedir. 2019 yılında ise %6,35 artış göstermiştir. 2020 yılı ilk üç çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi karşılaştırıldığında ise sadece %6,68'lik artış olduğu görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin gayri safi yurtiçi hasıla zincirleme hacim endeksleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH ZİNCİRLEME HACİM ENDEKSİ (2009=100)				
Yıllar	Dönemler			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
2017	147,5	163,9	180,6	186,0
2018	158,5	173,5	185,0	181,0
2019	154,4	170,5	187,0	192,5
2020	161,3	153,7	199,5	



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.624TL, 2015 yılında 30.056TL, 2016 yılında 33.131TL, 2017 yılında 39.019TL, 2018 yılında 46.167TL, 2019 yılında 52.316TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,3, 2019 yılında ise %13,3 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.178USD, 2015 yılında 11.085USD, 2016 yılında 10.964USD, 2017 yılında 10.696USD, 2018 yılında 9.792USD, 2019 yılında 9.213USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2018 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %8,5, 2019 yılında %5,9 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2020 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2020 yılında da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı %46,0, 2016 yılı istihdam oranı %46,3, 2017 yılı istihdam oranı %47,1, 2018 yılı istihdam oranı %47,4, 2019 yılı istihdam oranı %45,7 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan, 2016 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,30 puan, 2017 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,80 puan artış gerçekleşmiştir. 2018 yılında istihdam oranı 0,30 puan artış gösterirken 2019 yılında 1,70 puan düşüş yaşanmıştır. Dünya genelinde yaşanan pandemi sebebi ile 2020 yılı için düşüş öngörülmektedir. İşsizlik oranlarına bakıldığında ise 2014 yılında %9,90, 2015 yılında %10,30, 2016 yılında %10,9, 2017 yılında %10,9, 2018 yılında %11 olarak gerçekleşirken 2019 yılında %13,7 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken, 2016 yılında 0,60 puan artış olmuş, 2017 yılında sabit kalmıştır. 2018 yılında ise sadece 0,10 puan artış gerçekleşmiştir. 2019 yılında bir önceki yıla göre 2,70 puanlık hızlı bir yükseliş yaşanmıştır. 2020 yılında ise yaşanan pandemi sebebi ile artışın devam etmesi beklenmektedir. Ancak işten çıkartma yasağı sebebi ile bu oran, gerçek piyasa verisine göre daha düşük olacaktır. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde son altı yılın ilk beş yılında hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı,

bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkanlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanmaktadır.

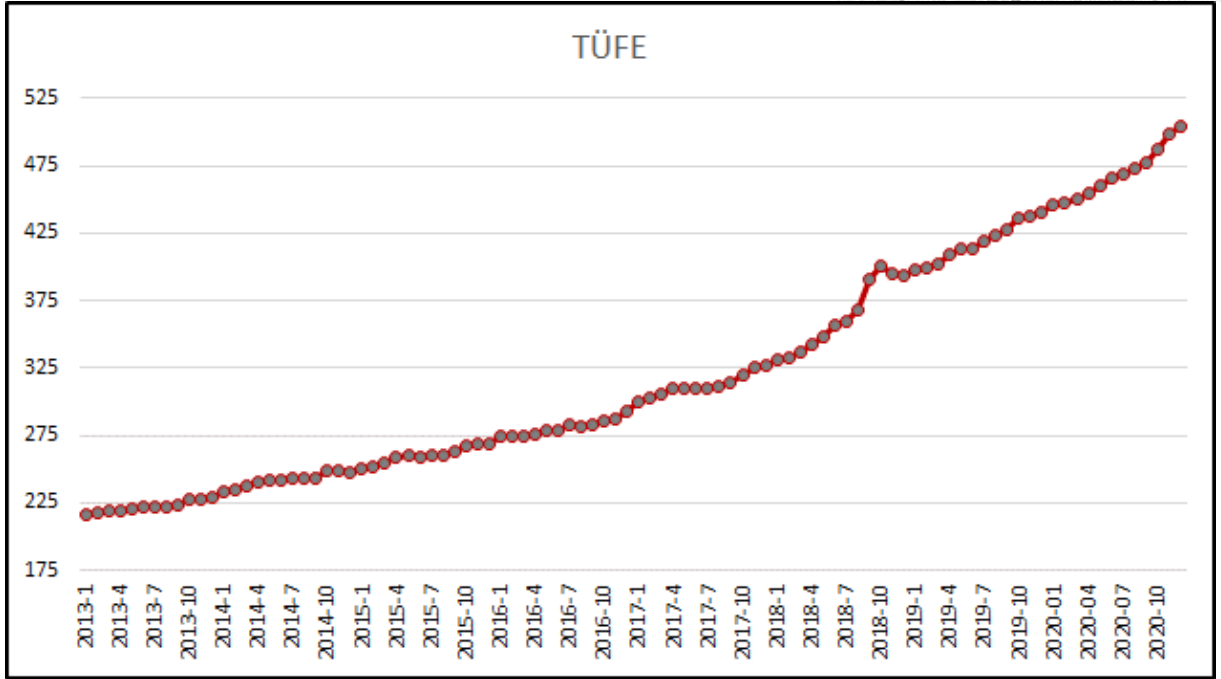
Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2014 – 2019 yılları arasında Amerikan Doları bazında ihracat ve ithalat verilerine ve bunlara bağlı dış ticaret açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın azalmasından kaynaklandığı görülmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır.

Yıllar	Dış Ticaret (Bin \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2014	166.504.862	251.142.429	-84.637.567
2015	150.982.114	213.619.211	-62.637.098
2016	149.246.999	202.189.242	-52.942.243
2017	164.494.619	238.715.128	-74.220.509
2018	177.168.756	231.152.483	-53.983.726
2019	180.832.722	210.345.203	-29.512.481

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2017 yılında düşüş gösterse de 2018 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %75 oranını, 2019 yılında artış devamlılık göstererek %85 oranını karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %54'üne denk gelirken 2019 yılında bu oran %17'ye düşmüştür. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Ekim 2020 sayısında, Türkiye'nin 2020 yılında %5 daralma, 2021 yılında ise %5 büyüme beklendiği belirtilmiştir. Türkiye 2020 yılının birinci çeyreğinde %4,5 büyürken, ikinci çeyreğinde %9,9'luk daralma yaşamış, üçüncü çeyreğinde ise %6,7 oranında büyüme yaşamıştır. 2020 yılının son çeyreğinde de daralma beklentisi mevcut olup Türkiye'nin 2020 yılını, Uluslararası Para Fonu'nun beklentisinin altında daralma ile kapatması beklenmektedir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2017 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,9, 2018 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %20,3, 2019 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,8, 2020 yılında ise bir önceki yıla göre yaklaşık %14,60 oranında artış yaşanmıştır. 2016 yılı ve önceki yıllık artış oranı yaklaşık %8 seviyesinde iken son dört yılda ortalama artış yaklaşık %14,66 oranında gerçekleşmiştir. 2012 yılından günümüze kadar olan veriler dikkate alındığında her yıl endeks artış oranında da artış yaşanırken sadece 2019 yılında düşüş olmuştur. 2020 yılında düşüğe olsa artış gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyatları Endeksi grafiğinde de görüleceği üzere önümüzdeki dönemde artışın devam edeceği eğilimindedir.



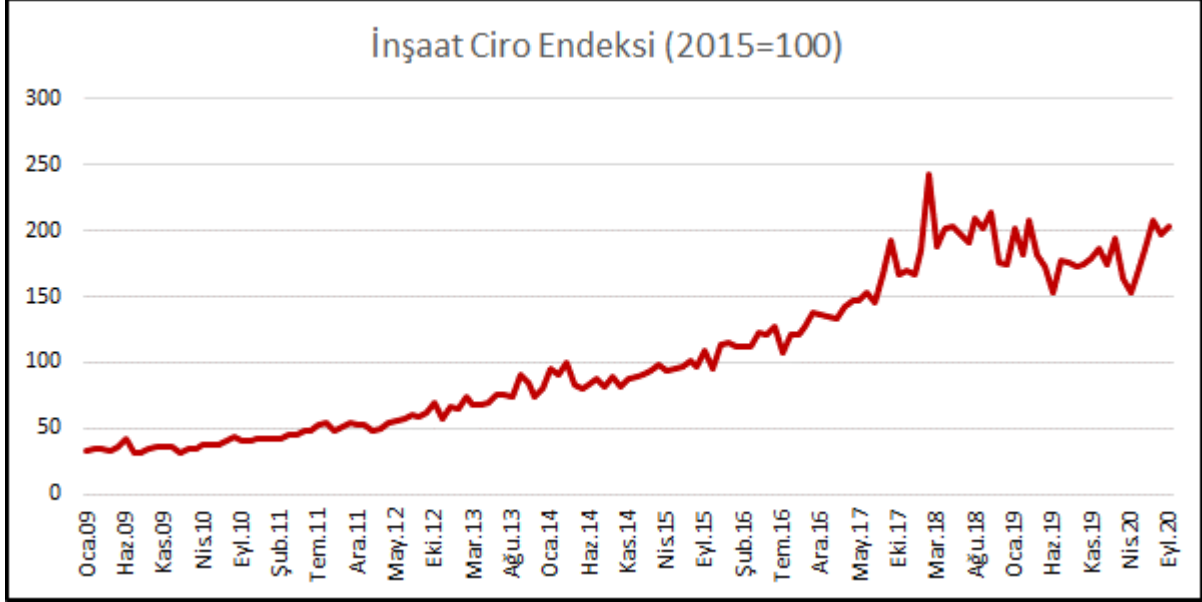
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü, giren ürün büyüklüğü, giren ürün çeşitliliği ve hem üretim hem de hizmet şeklinde olan istihdam büyüklüğü ile alt sektörleri ile birlikte ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür. 2016 yılında yapılan faiz indirimleri sektörde artışa sebep olmuş, 2017 ve 2018 yıllarında faiz indirimlerinin de desteği ile artış sağlanmış olsa da 2019 ve 2020 yıllarında düşüş yaşanmıştır.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 15.12.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 ve 2015 yıllarında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş ve 2016 yılında dönüşüm çalışmaları devamlılığını sürdürmüştür. 2017 yılı itibari ile çok sayıda dönüşüm projesi tamamlanmış olup 2018 yılının ilk üç ayında da dönüşüm çalışmaları aynı ağırlıkla devam etmesine karşın yılın sonuna gelindikçe gerek artan yapı maliyetleri gerek talep düşüklüğü sebebi ile dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmıştır. Bu durum 2019 ve 2020 yılında da devam etmiştir. İlk yıllarında özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, sağladığı avantajlar sebebi ile 2017 yılında diğer şehirlerde de kentsel dönüş çalışmalarını hız kazanmıştır. Ancak 2018 yılı sonu itibari ile mevcut ekonomik koşullar, dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmasına sebep olmuştur.

2009 yılı Ocak ayından, 2020 yılı Eylül ayına kadar aylık bazda mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yılsonu endekslerine göre, 2016 yılında %18,41, 2017 yılında %21,29, 2018 yılında %4,78, 2019 yılında %7,32 artış sağlanmış olup 2020 yılının ilk 9

aylık süresinde %8,44 artış yaşanmıştır. Aşağıda inşaat ciro endeksinin ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır.



2014 yılı Mayıs ayı ile 2017 Ağustos ayları arasında, endeks değerinde daha düzenli artış yaşanmasına karşın, 2017 yılı Eylül ayından itibaren aylık bazında dalgalanmalar çok daha fazla seviyelerde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak yapılar için; 2015 yılında 125.741 yapı ve toplam 189.674.525m² alan için yapı ruhsatı, 2016 yılında 133.461 yapı ve toplam 205.437.099m² alan için yapı ruhsatı, 2017 yılında 159.862 yapı ve toplam 279.958.968m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2018 yılında ise 103.993 yapı ve toplam 147.925.539m² alan için yapı ruhsatı, 2019 yılında 56.262 yapı ve toplam 74.549.318m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu verilere göre 2015 ve 2016 yıllarında daralma ve durağanlık yaşanmasına karşın 2017 yılında tekrar yükselme yaşanmıştır. 2018 ve 2019 yıllarında gerek yapı sayısında gerek alan büyüklüğünde çok ciddi düşüş yaşanmıştır.

Türkiye genelinde, yapılacak yapıların sayısının ortalama %85'ini ikamet amaçlı binalar, %15'ini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının ortalama %76'sını ikamet amaçlı binalar, %24'ünü ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2019 yılında ikamet amaçlı yapıların gerek sayısı gerek yapı alanı, genel ortalamanın altında gerçekleşmiştir.

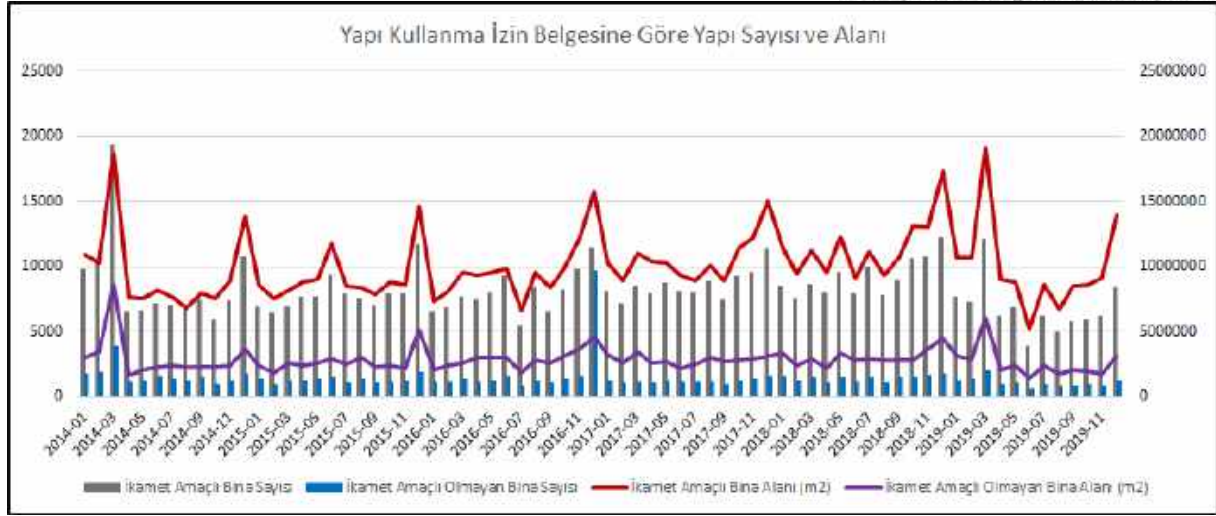
Kullanım amacına göre 2014 ile 2019 yıllarına ilişkin ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2014 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 124.510 yapı için toplam 152.869.154m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2015 yılında yapı sayısı 110.204'e, yapı alanı 143.105.650m²'ye düşmüştür. 2016 yılında hafif bir yükseliş ile 118.728 yapı ve toplam 151.127.619m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2017 yılında durağan sayılabilecek şekilde 116.767 yapı ve toplam 161.119.235m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2018 yılında hem yapı sayısında hem de yapı alanında %8'in üzerinde artış sağlanarak toplam 127.006 yapı ve 174.447.916m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2019 yılına gelindiğinde ise 2018 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına kısmen paralel olarak düşüş yaşanmış olup 94.004 yapı ve toplam 150.413.034m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

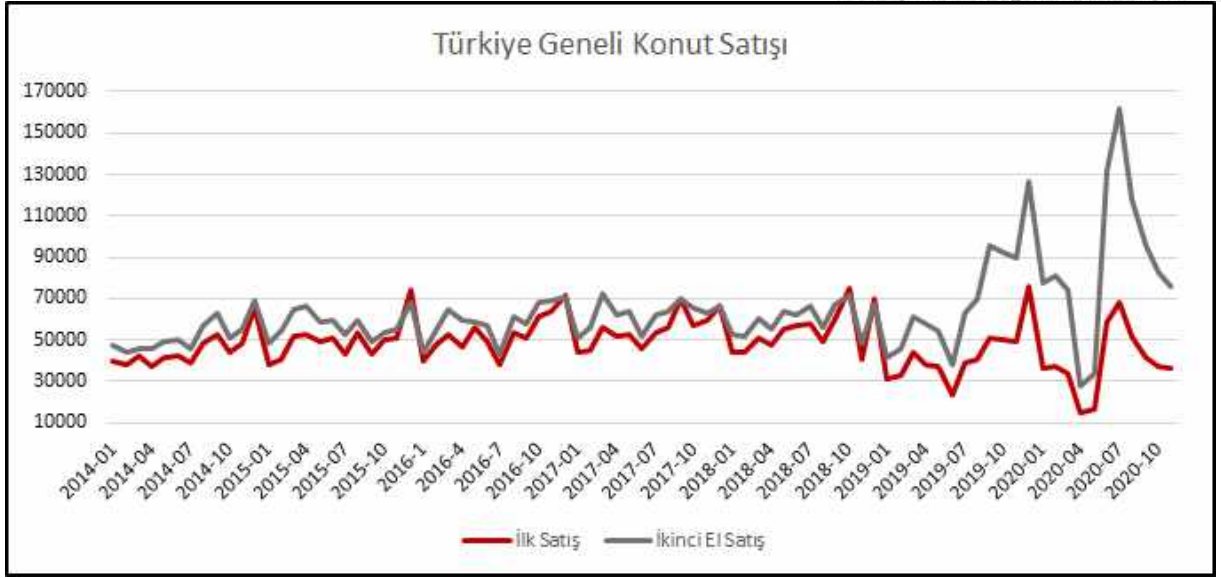
2014 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,38'ini ikamet amaçlı binalar, %15,62'sini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %76,11'ini ikamet amaçlı binalar, %23,89'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %86,11'ini, yapı alanının %77,37'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,89'unu, yapı alanının %22,63'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %80,47'sini, yapı alanının %76,97'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %19,53'ünü, yapı alanının %23,03'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2017 yılında ise yapı sayısının %87,89'unu, yapı alanının %78,90'ını ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %11,11'ini, yapı alanının %21,10'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2018 yılında yapı sayısının %86,85'ini, yapı alanının %78,99'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,15'ini, yapı alanının %21,01'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2019 yılında yapı sayısının %86,44'ünü, yapı alanının %79,25'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,56'sını, yapı alanının %20,75'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile kullanım amacına göre yapı alanı oranları denklik gösterirken, yapı sayısı oranları değişiklik göstermektedir. 2017, 2018 ve 2019 yılında düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alındığında 2020 yılı ve 2021 yılı için yapı kullanma izin belgelerinde düşüş yaşanacağı muhakkaktır.

Kullanım amacına göre 2014 ile 2018 yıllarına ilişkin ay bazında yapı kullanma izin belgesi alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



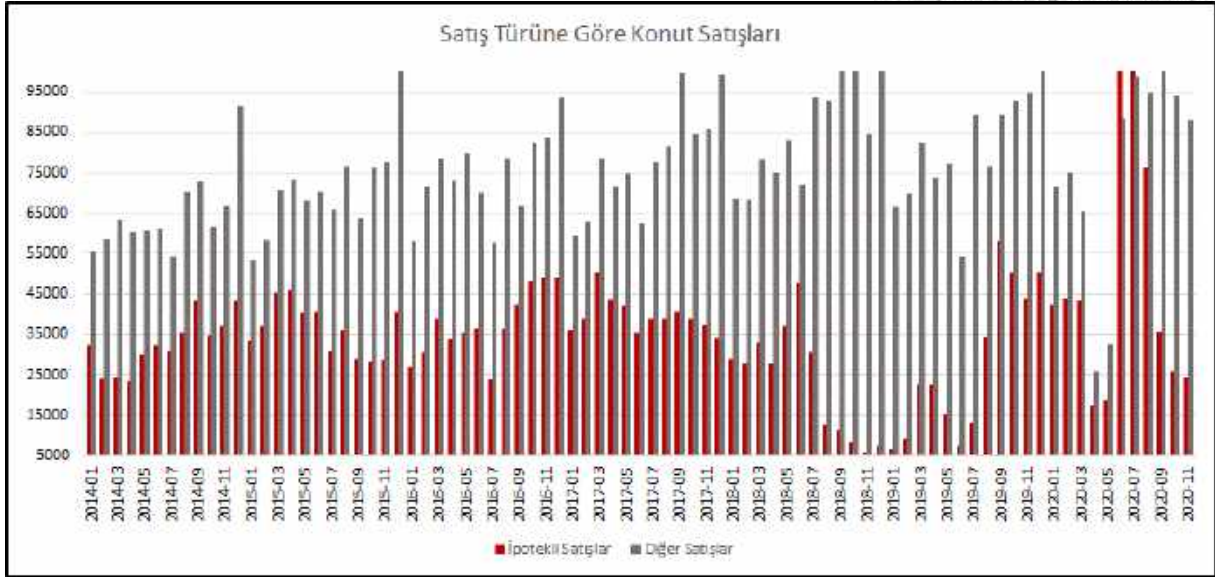
Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

Türkiye genelinde 2014 yılı içerisinde toplam 1.165.381 adet, 2015 yılında 1.289.320 adet, 2016 yılında 1.341.453 adet, 2017 yılında 1.409.314 adet, 2018 yılında 1.375.398 adet, 2019 yılında 1.348.729 adet konut satışı yapılmıştır. 2020 yılı ilk 11 ayında ise 1.393.335 adet konut satılmıştır. Geçmiş yıllarda konut satış artış hızı daha yüksek iken 2016 ve 2017 yılında artış hızında düşüş yaşanmış, 2018 ve 2019 yılında bu oran negatife dönmüştür. 2020 yılının ilk 11 aylık döneminde tekrar pozitif dönmekle birlikte %21,5 şeklinde çok yüksek orana çıkmıştır. Bunun sebebi ise 2020 yılı ortasında, kredi faiz oranlarında yapılan çok ciddi indirim ve kampanyalardır. 2014 – 2018 yıllarını kapsayan beş yılın ortalamasına bakıldığında, konut satışlarının ortalama olarak %53 oranında ikinci el satış olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yıllar itibari ile bu ortalamadan sapma ± 1 puan olarak gerçekleşmiştir. Ancak 2019 yılında bu oran %62 seviyesine, 2020 yılının ilk 11 aylık dönemine %69 seviyesine çıkarak ortalamadan ciddi oranda sapma yaşandığı belirlenmiştir. 2014 yılından itibaren 2020 yılı 11 ayına ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışlarında 2018 yılı Ağustos ayı itibari ile konut satış durumuna göre yapılan tercihte ikinci el satışa eğilimin arttığı görülmektedir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %33,5'ini ipotekli satışlar oluştururken 2018 yılı itibari ile bu ortalama bozulmuştur. 2018 yılında konut satışlarının %20'si, 2019 yılında %25'i ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk 11 aylık döneminde ise bu oran %40 seviyesindedir. İpotekli satışlarda belirleyici unsur kredi faiz oranlarıdır. 2020 yılı ortasında yapılan kredi faiz oranı indirimi sebebi ile ipotekli satış işlemlerinin oranı artış göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %10,64 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %4,04 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %3,48 oranında artmıştır. 2017 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %5,06 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %5,25 oranında artmıştır. 2018 yılında konut satışları %2,41 oranında düşüş gösterirken ipotekli konut satışları %41,5 oranında düşüş göstermiştir. 2019 yılında konut satışları %1,94 oranında düşüş gösterirken ipotekli konut satışları %20 oranında artış göstermiştir. 2020 yılının ilk 11 aylık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında %21,5 yaşanırken, ipotekli konut satışlarında %98 şeklinde çok yüksek oranda artış yaşanmıştır.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2018 yılı Temmuz ayı itibari ile ipotekli satışlarda çok ciddi düşüş yaşandığı ve 2020 yılı ortasında çok ciddi yükseliş yaşandığı açıkça görülmektedir.



5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.1. İstanbul İli

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712 km² yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2019 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 15.519.267 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile New York ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27 sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının,

ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40 ı sanayi, % 30 u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37 si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul ilinin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

5.2. Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkonı diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır. 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 470.676 kişidir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmaktadır.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür. Cumhuriyetin erken yıllarında endüstriyel bir bölge olarak tasarlanan ve gelişen Kartal, özellikle 80'lerden sonra, İstanbul'un merkezi yaşama alanlarından birine dönüştü. Buna bağlı olarak kültürel yaşam da hızla gelişti. Hasan Ali Yücel ve Kartal Bülent Ecevit Kültür Merkezleri Kartal'ın merkezinde faaliyet sürdürürken, merkez dışındaki yerleşim yerlerinde ikamet eden vatandaşların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Hürriyet, Uğur Mumcu, Soğanlık ve Yakacık mahallelerinde de kültür merkezleri inşa edilmiştir.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yükseköğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un

en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Marmaray ve Metro olmak üzere raylı sistemler ile de ulaşım sağlanabilir.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Mayıs 2013 tarihinde yaptığı ankette, Bakırköy, Adalar ve Kadıköy'le birlikte halkın kendini en güvende hissettiği dört ilçeden biri olmuştur. Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir.

6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

6.1. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme raporuna konu gayrimenkuller, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "Tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazlardır.

6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇE	KARTAL	ADA	2370
MAHALLE / KÖY	ÇAVUŞOĞLU	PARSEL	TABLO-1
MEVKİİ	MEŞELİ AYAZMA	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TABLO-1		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	1/1
KAT NO	-	CİLT NO	TABLO-1
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	TABLO-1
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK			TAPU TARİHİ
			YEVMIYE NO

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKET	11.06.2015	14180
--	------------	-------

TABLO-1					
ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT NO	SAYFA NO
2370	350	ARSA	322,68	5	451
	612	TARLA	2.180,00	23	2244
	623	ARSA	428,00	24	2309
	624	ARSA	441,00	24	2310
	625	ARSA	441,00	24	2311
	626	ARSA	446,00	24	2312
	627	ARSA	449,00	24	2313
	628	ARSA	449,00	24	2314
	638	ARSA	20.981,64	25	2413
	672	ARSA	39.263,61	27	2643
	727	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN	2.290,00	24	2301
	763	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN	1.979,19	56	5481

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı WebTapu portalı üzerinden, 22.12.2020 tarihi itibari ile barkodlu olarak temin edilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri (Ek-2) ekte sunulmuştur. Tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtların olduğu belirlenmiştir.

Şerhler Hanesinde:

- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "Mecurdur. 10.08.1930" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye numarası ile "İST. ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 27.09.1971 tarih ve 10458 yevmiye numarası ile "İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458" (2370 ada 672 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

Beyanlar Hanesinde:

- 19.03.2013 tarih ve 5415 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." (Tüm taşınmazların tapu kayıtları üzerinde)
- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYNİNDE MÜŞTEREKTİR" (2370 ada 727 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

- 19.09.1961 tarih ve 3155 yevmiye numarası ile “398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155” (2370 ada 763 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki

* 2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında, “İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458” kira şerhi bulunmaktadır. Şerh, içeriğinde belirtildiği üzere 15 sene olup sürenin dolduğu bu nedenle şerhin terkin edilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Dolayısı ile bu beyan kaydı, taşınmazın satışına engel oluşturmamaktadır.

* 2370 ada 638 parselin tapu kayıtlarında, “İST. ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETMESİ UMUM MÜD. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396” kira şerhi bulunmaktadır. Şerh, içeriğinde belirtildiği üzere 15 sene olup sürenin dolduğu bu nedenle şerhin terkin edilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Dolayısı ile bu beyan kaydı, taşınmazın satışına engel oluşturmamaktadır.

6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıda belirtilen değişiklikler meydana gelmiştir.

* 2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında “26.12.2019 tarih ve 34731 yevmiye numarası ile Kamu Haczi: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4653.74 TL (Alacaklı: Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü)” şerhinin olduğu görülmüştür.

* 2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında “26.12.2019 tarih ve 34731 yevmiye numarası ile Kamu Haczi: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4653.74 TL (Alacaklı: Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü)” şerhinin terkin edilmiş olduğu görülmüştür.

Diğer taşınmazların son üç yılda mülkiyet haklarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen imar paftası örnekleri (Ek-3) ve 24.12.2020 tarihinde yapılan araştırmalara göre; değerleme konusu parsellerin 28.09.2015 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında ve 12.07.2018 tarihli plan notlarındaki değişikliğe göre; 2370 ada 350-612-623-624-625-626-627-628-638 ve 672 parsellerin S-9 bölgesinde, 2370 ada 727 ve 763 parsellerin S-10 bölgesinde kaldıkları, 1/1000 ölçekli planlarının bulunmadığı ancak bu planlar üzerinde çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazlar, 1/5000 ölçekli plana göre;

- 350 parsel; TİCTK-1 olarak nitelendirilen "Ticaret, Turizm, Konut" alanında,
- 612 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 623 parsel; kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 624 parsel; kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 625 parsel; Park alanında,
- 626 parsel; kısmen Park, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 627 parsel; kısmen Yol, kısmen Park, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 628 parsel; Park alanında,
- 638 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 672 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 727 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Yol alanında,
- 763 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Yol alanında kalmaktadır.

* Değerleme konusu 2370 ada 350 parsel sayılı taşınmazın, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca, parselde üzerinde 2 adet Londra Çınarı bulunması nedeni ile 24.04.2011 tarih ve 3317 sayılı Koruma Kurul Kararı doğrultusunda Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

* 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile TİCTK-1 alanlarında kalan parsellerin yapılaşma şartları hakkında "TAKS:0.40 ve Emsal: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 değerine 0.20 ilave edilerek uygulama yapılacaktır." denilmektedir. Bu ibare 14.02.2018 tarih 2017/574 Esas Numaralı İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin Yürütmeyi Durdurma Kararı ile iptal edilmiş olup 12.07.2018 tarih ve 1182 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile TİCTK-1 alanlarında kalan parsellerin yapılaşma şartları hakkında "Bu alanda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır." denilmektedir. Yoğunluğa göre oluşturulan yapılaşma şartlarında "Emsal" değeri aşağıdaki TABLO-2 de hesaplanmıştır.

TABLO-2					
Parselin Kullanım Fonksiyonu	Yoğunluk Bilgileri				Hesaplanan Emsal Değeri
	Kişi Sayısı	Alan (m ²)	Yoğunluk (ki/m ²)	Kişi Başına Düşen İnşaat Hakkı (m ²)	
TİCTK-1 (Konut, Yüksek Nitelikli Konut, Rezidans Fonksiyonlu)	500,00	10.000,00	0,05	35,00	1,75
TİCTK-1 (Ticaret, Turizm, Turizm+Ticaret Fonksiyonlu)	550,00	10.000,00	0,06	35,00	1,93

* Parsellerde yapılacak DOP kesintilerinin maksimum %45 olacağı ve bu kesintilerin, parsellerin tapu alanlarından değil, kök parcel alanları üzerinden yapılacağı bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyeden temin edilen, değerlendirme konusu taşınmazların kök parcel alanları aşağıdaki TABLO-3 de belirtilmiş olup ayrıca TABLO-3 de %45 kesinti sonrasında oluşacak net parcel alanları yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

TABLO-3				
ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m ²)	KÖK PARSEL ALANI (m ²)	%45 KESİNTİ SONRASI YAKLAŞIK ALAN (m ²)
2370	350	322,68	323	178
	612	2.180,00	2.180	1.199
	623	428,00	507	279
	624	441,00	522	287
	625	441,00	522	287
	626	446,00	528	290
	627	449,00	532	293
	628	449,00	532	293
	638	20.981,64	20.982	11.540
	672	39.263,61	39.812	21.897
	727	2.290,00	2.290	1.260
	763	1.979,19	2.019	1.110
TOPLAM		69.671,12	70.749	38.913

Plan Notları:

2. ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1. Etaplama Sınırları:

Nazım İmar Planı'nda belirtilen alt bölgeler (S1,S2,S3, ...,S12, S13 rumuzlu) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir. Alt bölgeler arasındaki ve alt bölgeler içindeki 18.madde uygulama etapları arasındaki DOP+KOP alanları farkı %5'i aşamaz.

2.4. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1):

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve 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 ve eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
- Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %40'ını aşamaz.
- Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (ikibinbeşyüz) m²'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (onbin) m²'dir.
- Bu alanda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenen kişi başına düşen inşaat alanı 35m² olarak alınacaktır.

6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu taşınmazlardan sadece 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup ilgili belediyede bu yapılara ait herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

Bu talepte; Müşteri tarafından taşınmazların sadece arsa/arazi değerlerinin belirlenmesi talep edilmiştir. Bu nedenle 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerlemesi yapılan taşınmazdan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Bu parseller üzerinde yer alan yapıların 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında olduğu ve tüm parseller üzerinde olası yapılacak yeni yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar; 28.09.2015 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile plan notlarında değişiklikler yapılmış, bu meclis kararı 14.02.2018 tarih 2017/574 Esas Numaralı İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin Yürütmeyi Durdurma Kararı ile iptal edilmiş ve 12.07.2018 tarih ve 1182 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile plan notlarında yeni değişiklik yapılmıştır.

6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ait yasal belgelere dair bilgiler "6.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri" bölümünde ve imar durumuna ait yasal belgelere

dair bilgiler “6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Bu taşınmazların tapu kayıtlarında cins tashihiinin yapıldığı görülmektedir. Diğer taşınmazlar arsa ve tarla vasıflı olup düzenlenmiş herhangi bir yasal izin mevcut olmayıp, devam eden yasal süreç bulunmamaktadır.

6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

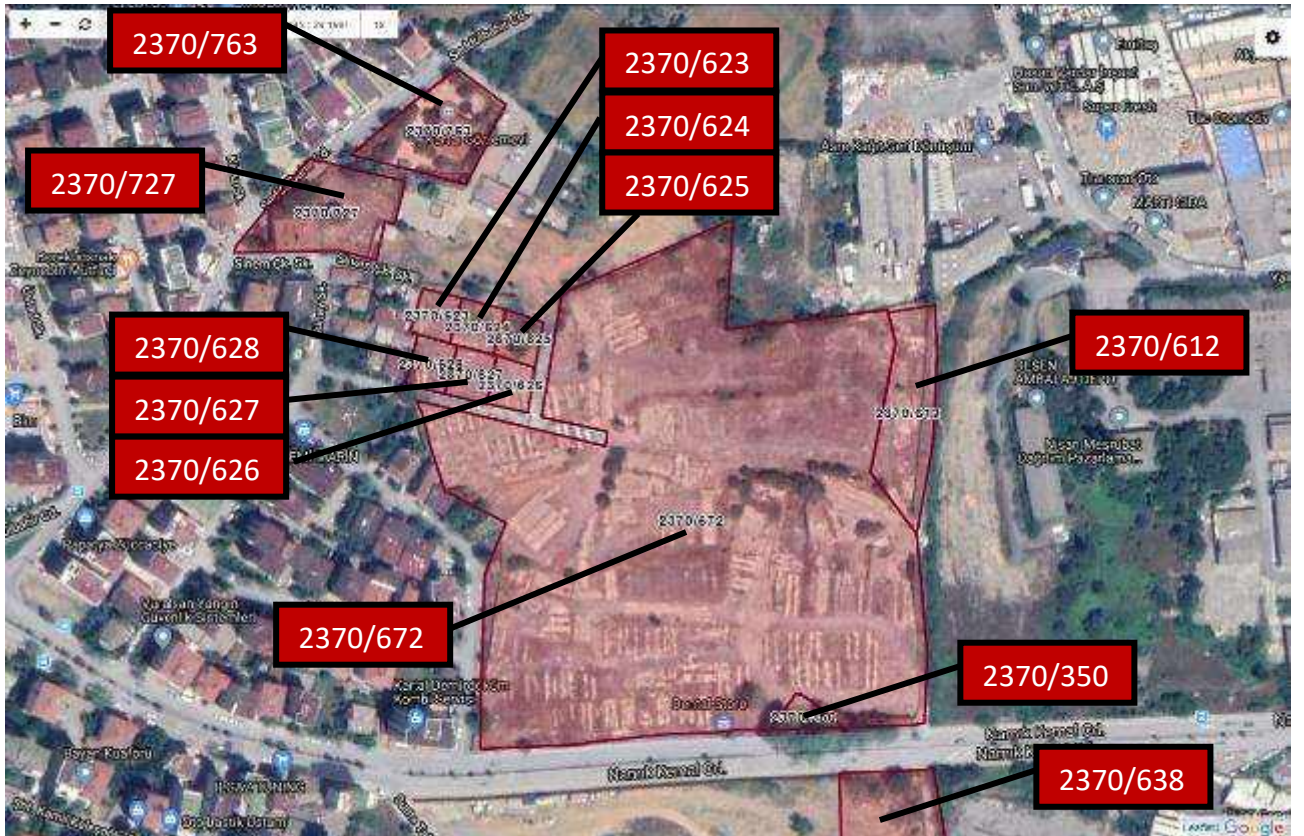
6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların, değerleme tarihi itibari ile üzerinde geliştirilmiş bir proje mevcut olmayıp, değerleme çalışması konu parsellerin tapu kayıtları ve imar durumları dikkate alınarak yapılmıştır. Değerleme konusu parseller için farklı projelerin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabilecektir.

6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırlarında yer almaktadırlar. Konu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup tam olarak Çavuşoğlu Mahallesi, Seddülbahir Caddesi, No:20 (727 parsel) ve No:22 (763 parsel) Kartal / İSTANBUL adresinde yer almaktadırlar. Değerleme konu taşınmazlar birbirlerine çok yakın konumdadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 2370 adanın tamamında imar planlarının bulunmadığı tespit edilmiş olup bu ada içerisinde boş parseller, apartman tarzı konut yapılaşmaları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede ayrıca az sayıda dumansız sanayi yapıları ve depolama tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın konumda İETT Genel Müdürlüğü Yunus Garajı, Kartal Gözlemevi, Dragos Botanik Parkı, Kartal Yunus Stadı, AYEDAŞ Kartal Trafo Merkezi ve Türk Kızılay Kartal Anadolu Lisesi gibi röper noktaları bulunmaktadır.





6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Rapor konusu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup ilgili belediyede bu taşınmazlar üzerindeki yapılara ait herhangi bir ruhsat veya proje bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu diğer taşınmazlar ise arsa ve tarla nitelikli olup, üzerlerinde mevcut herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsellerin tamamı birbirlerine yakın konumda yer almaktadırlar.

6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

2370 Ada 350 Parsel Sayılı Taşınmaz: mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesi üzerinde konumlu olup boş durumdadır. Parsel geometrik olarak kısmen üçgen bir şekle sahip olup topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 322,68m² alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel, Namık Kemal Cadesine yaklaşık 33,66m cephesi bulunmaktadır. Parselin güney cephesinde, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca, 2 adet Londra Çınarı bulunması nedeni ile 24.04.2011 tarih ve 3317 sayılı Koruma Kurul Kararı doğrultusunda Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

2370 Ada 612 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup boş durumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 2.180,00m² alanlı, tarla vasıflı taşınmazdır. Parsel zemininin beton ile kaplı olduğu dış cephelerinin de duvar ile çevrili olduğu görülmüştür.

2370 Ada 623, 624, 625, 626, 627 Ve 628 Parsel Sayılı Taşınmazlar; mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup boş durumdadır. Parseller geometrik olarak kare bir şekle sahip olup topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parseller birbirine komşu durumda konumlandıkları. 623 parsel 428,00m² alanlı, 624 parsel 441,00m² alanlı, 625 parsel 441,00m² alanlı, 626 parsel 446,00m² alanlı, 627 parsel 449,00m² alanlı ve 628 parsel 449m² alanlı olup tüm taşınmazlar arsa vasıflı taşınmazlardır. Parsellerin zemininin beton ile kaplı olduğu, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

638 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesine cepheli olup caddenin güneyinde konumlandır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 20.981,64m² alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel zeminin beton ve toprak ile kaplı olduğu, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

672 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesine cepheli olup caddenin kuzeyinde konumlandır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 39.263,61m² alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel zeminin beton ve toprak ile kaplı olduğu, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

727 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Seddülbahir Caddesine cepheli konumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 2.290m² alanlı, Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parselin üzerinde yerinde ve dışarıdan yapılan incelemelerde, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı bina bulunduğu görülmüş olup bu yapıya ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşterinin isteği üzerine taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmış olup gerekli inceleme ve ölçümler yapılamamıştır.

763 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Seddülbahir Caddesine cepheli konumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 1.979,19m² alanlı, Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parselin üzerinde yerinde ve dışarıdan yapılan incelemelerde, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı bina bulunduğu görülmüş olup bu yapıya ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşterinin isteği üzerine taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmış olup gerekli inceleme ve ölçümler yapılamamıştır.

Taşınmazın Niteliği	:	Arsa ve Tarla
Mevcut İmar Durumu	:	Plansız
Topografik Yapı	:	Düz – Hafif Eğimli
Kanalizasyon	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Doğalgaz	:	Şebeke
Telekom Hizmetleri	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut Değil
Hidrofor	:	Mevcut Değil
Yangın Tesisatı	:	Mevcut Değil
Asansör	:	Mevcut Değil
Otopark	:	Mevcut Değil
Sığınak	:	Mevcut Değil
Su Deposu	:	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	:	Mevcut Değil
Taşıyıcı Sistemi	:	Mevcut Değil
Döşeme	:	Mevcut Değil
Dış Cephe	:	Mevcut Değil

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bu talepte; 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamakta olup, müşterinin talebi doğrultusunda bu taşınmazların yer görme işlemleri dışarıdan yapılmış olduğundan, parseller üzerinde yer alan yapıların gerekli inceleme ve ölçümleri yapılamamıştır.

7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Bölgenin alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması,
- Parsellerin merkezi konumda yer almaları,
- Ulaşımın kolay olması.

Olumsuz Faktörler

- 1/1000 ölçekli planların bulunmaması,
- Kısmen eğimli arazi yapısına sahip olmaları,
- Hazırlanmakta olan 1/1000 ölçekli planlar doğrultusunda %45 oranında terklerinin olabileceği,
- 727 ve 763 parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmaması,
- Ülke genelinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Konu taşınmazların değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede taşınmazlara benzer nitelikte satılık emsallerinin mevcut olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”, gayrimenkulün gelir getiren/getirebilecek nitelikte olması sebebi ile “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerleme çalışmasında aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Emsal karşılaştırma analizinde, pazarlık payı %0 ile %25 aralığında alınmıştır.
- Emsal karşılaştırma analizinde, şerefiye puanları -35 ile +35 aralığında kabul edilmiştir.

7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

1. TurYap Kızıltoprak Temsilciliği (0532 711 8965):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve 1/5000 ölçekli imar planlarına göre Ticaret + Konut alanında olduğu beyan edilen, terkleri yapılmamış 1.450m² alanlı arsanın 4.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.931.-TL/m²)

2. Öncüoğlu Emlak Hizmetleri (0532 625 5151):

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazların bulunduğu bölgede halen imar planlarının bulunmaması ve piyasadaki durgunluk nedeni ile fiyatlarda son bir yılda herhangi bir değişim ve artış olmadığı, bu nedenle olası bir satışta imar planının bulunmaması nedeni ile taşınmazların tarla nitelikliymiş gibi işlem göreceği ve metrekare satış fiyatlarının 2.000.-TL ile 3.000.-TL civarlarında olacağı bilgisi edinilmiştir.

3. Sahibinden Satılık (0505 235 4634):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede fakat 1/1000 ölçekli planlar içerisinde, ayrıık nizamda, TAKS:0.20 – 0.40 ve KAKS:1.50 konut imarlı, yaklaşık 30m² terki bulunan ve 242m² alanlı, asra vasıflı taşınmazın 1.100.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.545.-TL/m²)

4. Sahibinden Satılık (0532 711 9685):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede fakat 1/1000 ölçekli planlar içerisinde, ayrıık nizamda, TAKS:0.20 – 0.40 ve KAKS:1.50 konut imarlı, yaklaşık 14m² terki bulunan ve 197,79m² alanlı, asra vasıflı taşınmazın 1.100.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.561.-TL/m²)

5. Ak Emlak (0532 686 8178):

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazların bulunduğu bölgede kendisinin portföyünde 667m² alanlı ikiz nizamda, KAKS:0.50 konut (villa) imarlı arsa olduğu ve satış fiyatının 4.200.000.-TL olduğu bilgisi edinilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların imar planlarının bulunmaması ve piyasadaki durgunluk nedeni ile metrekare satış fiyatlarının 2.500.-TL ile 3.000.-TL civarlarında olacağı bilgisi edinilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, yüzölçümü, imar durumu ve yapılaşma şartları, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, ana artere ve caddelere yakınlık ve cephe uzunlukları ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Bölgede değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu ile benzer nitelikte, yapılaşma şartlarında ve boş durumda olan parsel sayısının az olması, gayrimenkul piyasasındaki durgunluk ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde, emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile konum ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlar için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
2370 ADA / 350-623-624-625-626-627-628 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m ²)	449,00	1.450,00	1,00	242,00	197,97	1,00
FİYATI (TL)		4.250.000	3.000	1.100.000	1.100.000	3.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%	10%
BÜYÜKLÜK	449,00	1.450,00	1,00	242,00	197,97	1,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-10%	0%	0%	0%	0%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	1,50	1,50	0
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	5%	5%	0%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Konut	Konut	Yok
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	10%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	3.282	2.960	2.755	3.573	4.367	2.755

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
2370 ADA / 612-727-763 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m ²)	2.180,00	1.450,00	1,00	242,00	197,99	1,00
FİYATI (TL)		4.250.000	3.000	1.100.000	1.100.000	3.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%	10%
BÜYÜKLÜK	2.180,00	1.450,00	1,00	242,00	197,99	1,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		5%	0%	15%	15%	0%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	1,50	1,50	0
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	5%	5%	0%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Konut	Konut	Yok
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	10%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	2.920	2.520	2.715	2.990	3.658	2.715

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
2370 ADA / 638-672 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m ²)	39.264,00	1.450,00	1,00	242,00	197,97	1,00
FİYATI (TL)		4.250.000	3.000	1.100.000	1.100.000	3.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%	10%
BÜYÜKLÜK	39.264,00	1.450,00	1,00	242,00	197,97	1,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		30%	0%	40%	40%	0%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	1,50	1,50	0
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	5%	5%	0%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Konut	Konut	Yok
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	10%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	2.330	1.806	2.646	2.048	2.504	2.646

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri ve emsallerin pazarlık payları da göz önüne alınarak metrekare birim satış değerleri takdir edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 3.300.-TL, 2370 ada, 612-727-763 parsel numaralı

taşınmazların metrekare birim değerinin 2.950.-TL ve 2370 ada, 638-672 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 2.330.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

Satılık Konut Emsalleri

1. Sahibinden Satılık (0543 323 8717):

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 10 katlı binanın 5.katında konumlu, 3+1 hacimli ve 125m² alanlı taşınmazın 1.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.000.-TL/m²)

2. Gülşen Yanmaz Gayrimenkul (0532 567 8035):

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Manzara Adalar Rezidans içerisinde, 2.katta konumlu, 2+1 hacimli ve 142m² alanlı taşınmazın 1.050.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.394.-TL/m²)

3. Sahibinden Satılık (0535 871 8265):

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 6 katlı binanın 2.katında konumlu, 2+1 hacimli ve 85m² alanlı taşınmazın 600.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.058.-TL/m²)

4. BM Group Emlax (0538 588 9929):

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 6 katlı binanın 6.katında konumlu, 2+1 hacimli ve 90m² alanlı taşınmazın 550.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.111.-TL/m²)



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu bulundukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaattaki binanın 10.katında konumlu 100m² alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan konut üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
KONUT	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	100,00	125,00	142,00	85,00	90,00
FİYATI (TL)		1.250.000	1.050.000	600.000	550.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	10	5	2	2	6
KAT DÜZELTMESİ (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
BÜYÜKLÜK	100,00	125,00	142,00	85,00	90,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-5%	-5%	5%	5%
BİNA YAŞI	0	5	2	1	0
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		-5%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	7.395	10.419	7.337	6.337	5.486

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak konut ünitelerinin ortalama metrekare birim değerinin 7.400.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

Satılık Ofis Emsalleri

1. Çelik Emlak Gayrimenkul (0532 015 0422):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 30 yaşının üzerindeki binanın 5.katında konumlu, 3+1 hacimli ve 120m² alanlı taşınmazın 900.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.500.-TL/m²)

2. Sahibinden Satılık (0534 702 6106):

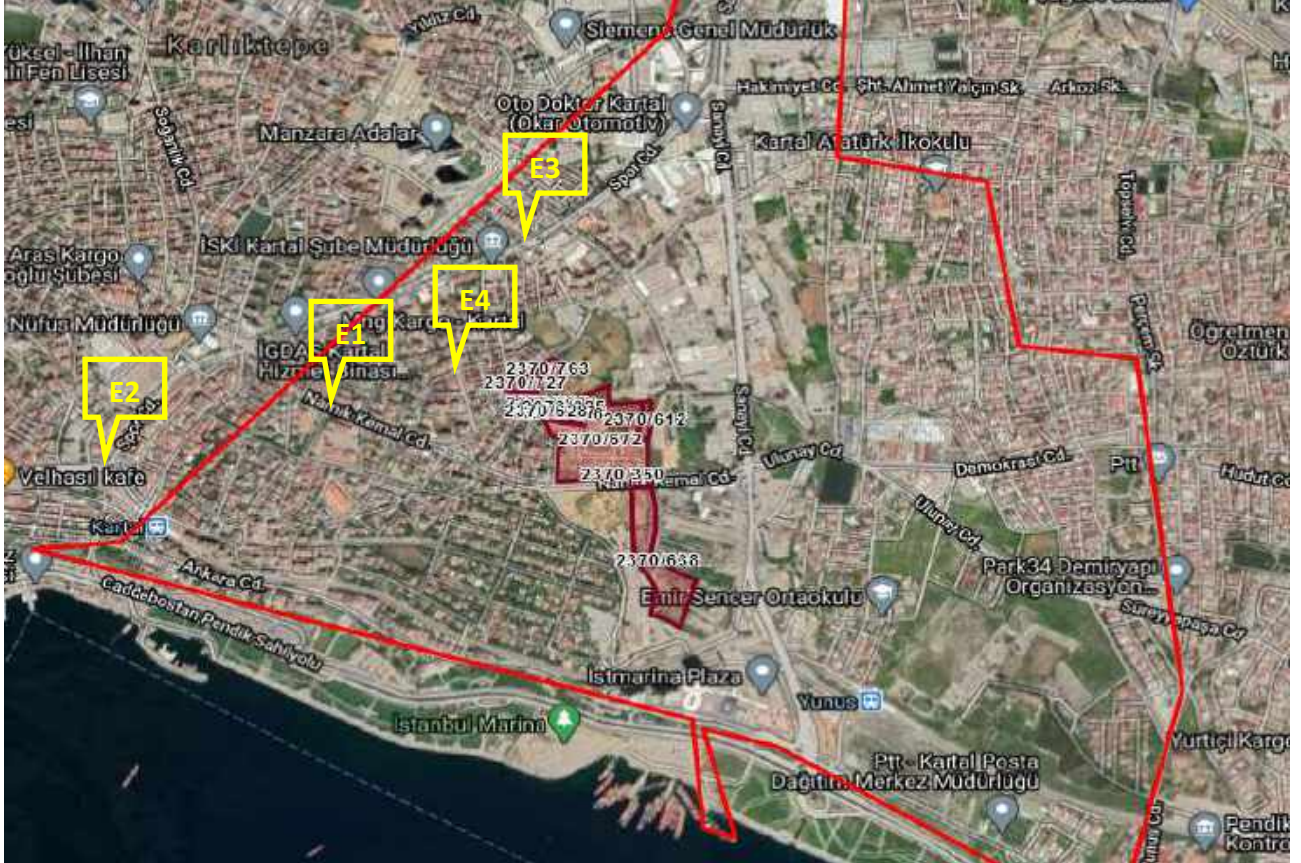
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 30 yaşının üzerindeki binanın 3.katında konumlu, 1+1 hacimli ve 42m² alanlı taşınmazın 429.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.214.-TL/m²)

3. Re/Max Mars Gayrimenkul (0549 506 6676):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 25 yaşındaki binanın 1.katında konumlu, 3+1 hacimli ve 180m² alanlı taşınmazın 1.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.333.-TL/m²)

4. Network Gayrimenkul – 532 767 3768:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu 30 yaşındaki binanın 3.katında konumlu, 1+0 hacimli ve 30m² alanlı taşınmazın 180.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.000.-TL/m²)



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu bulundukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerleme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaatın binanın 10.katında konumlu 60m² alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerleme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan ofis üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
OFİS	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	60,00	120,00	42,00	180,00	30,00
FİYATI (TL)		900.000	429.000	1.500.000	180.000
PAZARLIK PAYI (%)		15%	15%	15%	15%
KAT	10	5	3	1	3
KAT DÜZELTMESİ (%)		-5%	-5%	-10%	-5%
BÜYÜKLÜK	60,00	120,00	42,00	180,00	30,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-5%	5%	-10%	10%
BİNA YAŞI	0	40	40	25	30
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		-25%	-25%	-10%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	8.646	8.786	10.826	9.428	5.542

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak ofis ünitelerinin metrekare birim değerinin 8.750.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

Satılık Dükkan Emsalleri

1. Yılmaz İnşaat (0532 230 9796):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan, bulunduğu yeni binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 100m² alanlı taşınmazın 1.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (12.500.-TL/m²)

2. Er-Şah Yapı (0536 601 1846):

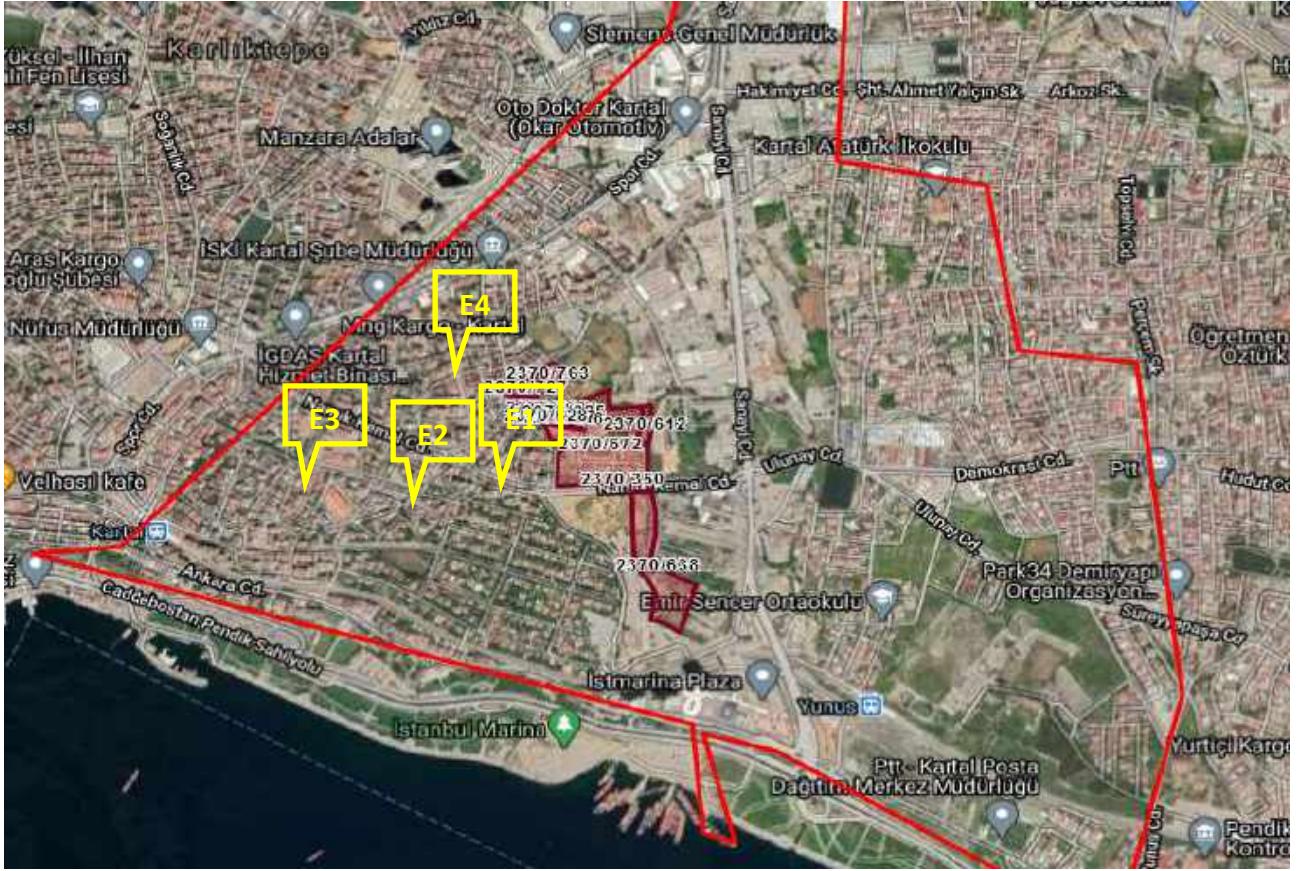
Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan, bulunduğu yeni binanın bodrum + zemin katında ve toplam 300m² alanlı taşınmazın 4.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (15.000.-TL/m²)

3. Demirbaş Gayrimenkul (0532 217 3855):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan, bulunduğu 30 yaşındaki binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 28m² alanlı taşınmazın 380.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (13.571.-TL/m²)

4. Re/Max Red Gayrimenkul (0530 776 8281):

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan, bulunduğu 15 yaşındaki binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 120m² alanlı taşınmazın 1.650.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (13.750.-TL/m²)



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu bulundukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaattaki binanın zemin katında konumlu 100m² alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan dükkan üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
DÜKKAN	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	100,00	100,00	300,00	28,00	120,00
FİYATI (TL)		1.250.000	4.500.000	380.000	1.650.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	Zemin	Zemin	B+Z	Zemin	Zemin
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	100,00	100,00	300,00	28,00	120,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	-15%	10%	0%
BİNA YAŞI	0	5	0	30	15
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		-5%	0%	-30%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	14.353	11.813	17.078	14.291	14.231

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak dükkan ünitelerinin metrekare birim değerinin 14.000.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, kiralık arsa emsali, az ve tutarsız olduğundan dolayı Kira Değer Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile konu parseller için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7.8. Değerleme Yöntemleri

7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Rapora konu taşınmazların değeri belirlenirken “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak arsa metrekare birim değerleri belirlenmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların, Emsal Karşılaştırma Yöntemi 'ne göre arsa değerleri;

SIRA NO	ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m²)	METREKARE BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
1	2370	350	322,68	3.300	1.065.000
2		612	2.180,00	2.950	6.430.000
3		623	428,00	3.300	1.410.000
4		624	441,00	3.300	1.455.000
5		625	441,00	3.300	1.455.000
6		626	446,00	3.300	1.470.000
7		627	449,00	3.300	1.480.000
8		628	449,00	3.300	1.480.000
9		638	20.981,64	2.330	48.885.000
10		672	39.263,61	2.330	91.485.000
11		727	2.290,00	2.950	6.755.000
12		763	1.979,19	2.950	5.840.000
TOPLAM			69.671,12		169.210.000

olarak takdir edilmiştir.

7.8.2. Maliyet Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 ada 727 ve 763 parseller haricindeki taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması ve 2370 ada 727 ve 763 parseller üzerindeki yapıların değerlemede dikkate alınmaması talep edilmiş olması nedeniyle, değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerlerinin belirlenmesinde ikinci bir yöntem olarak “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Parsellerin birbirine yakın konumlu olmaları ve 1/5000 ölçekli plan notlarında elde edilen veriler gibi durumlar dikkate alınarak “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” hesaplamaları tüm parseller için %45 oranında yapılabilecek olan kök parsel alan kesintileri dikkate alınarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu parseller üzerinde 1/5000 ölçekli plan notlarında belirtilen yoğunluk durumuna göre yapılaşma şartları dikkate alınarak tarafımızdan proje geliştirilerek arsa metrekare birim değeri belirlenmiştir.

Parselin Kullanım Fonksiyonu	Yoğunluk Bilgileri				Hesaplanan Emsal Değeri
	Kişi Sayısı	Alan (m ²)	Yoğunluk (ki/m ²)	Kişi Başına Düşen İnşaat Hakkı (m ²)	
TİCTK-1 (Konut, Yüksek Nitelikli Konut, Rezidans Fonksiyonlu)	500,00	10.000,00	0,05	35,00	1,75
TİCTK-1 (Ticaret, Turizm, Turizm+Ticaret Fonksiyonlu)	550,00	10.000,00	0,06	35,00	1,93

ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m ²)	KÖK PARSEL ALANI (m ²)	%45 KESİNTİ SONRASI YAKLAŞIK ALAN (m ²)
2370	350	322,68	323	178
	612	2.180,00	2.180	1.199
	623	428,00	507	279
	624	441,00	522	287
	625	441,00	522	287
	626	446,00	528	290
	627	449,00	532	293
	628	449,00	532	293
	638	20.981,64	20.982	11.540
	672	39.263,61	39.812	21.897
	727	2.290,00	2.290	1.260
	763	1.979,19	2.019	1.110
TOPLAM		69.671,12	70.749	38.913

Kök parsel alanlarından olası %45 oranında kesinti yapılması ve plan notlarında yer alan yoğunluk durumu dikkate alınarak projenin alan hesabı yapılmıştır. Buna göre parsellerin %45 kesinti sonrası kalan alanları toplamı yaklaşık 38.913m² ve yoğunluk durumuna göre parsellerin “Konut” fonksiyonlu olarak projelendirilmesi durumunda Emsal:1.75 olarak hesaplanmıştır. Bu veriler doğrultusunda parsel üzerinde; 15.565m² toplam taban oturumuna, 68.098m² emsal alanına ve 78.313m² satılabilir alana sahip Ticaret + Konut projesi geliştirilmiştir. Projede otopark, sığınak, depo, teknik alanlar ve diğer ortak alanların toplam 46.696m² olacağı ve toplam inşaat alanının 125.009m² olacağı varsayılmıştır. Projeye ilişkin alan hesapları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PROJE ALAN HESAPLARI	
Ada No	2370
Parsel No	350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-727-763
Parsel Alanı (m ²)	38.913,00
Net Arsa Alanı (m ²)	38.913,00
TAKS (%)	0,40
KAKS (%)	1,75
Taban Alanı (m ²)	15.565
Emsal Alanı (m ²)	68.098
Emsale Dahil Olmayan Satılabilir Alan Oranı (%)	15,00%
Satılabilir Alan (m ²)	78.313
Bodrum Katın Oturum Oranı (%)	60,00%
Bodrum Kat Sayısı	2
Toplam Bodrum Kat Alanı (m ²)	46.696
Brüt İnşaat Alanı (m ²)	125.009
Projedeki Konut Oranı (%)	50,00%
Projedeki Ofis Oranı (%)	30,00%
Projedeki Dükkan Oranı (%)	20,00%
Projedeki Konut Alanı (m ²)	39.157
Projedeki Ofis Alanı (m ²)	23.494
Projedeki Dükkan Alanı (m ²)	15.663
Peyzaj+Açık Otopark Alanı (m ²)	23.348

Geliştirilmiş projenin maliyetinin hesaplanmasında, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedelinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ esas alınmıştır. Projenin toplam maliyeti hesaplanırken, zemin üstünde kalan alanların yapı birim metrekare maliyeti 5-A yapı sınıf ve grubu karşılığı 2.400.-TL, zemin kat ve bodrum kat alanların yapı birim metrekare maliyeti 3-B yapı sınıf ve grubu karşılığı 1.450.-TL olarak alınmıştır. Peyzaj ve açık otopark alanları için birim metrekare maliyeti 300.-TL olarak alınmıştır. Proje maliyet hesabının detayları “Maliyet Hesapları” tablosunda belirtilmiştir.

MALİYET HESAPLARI			
MALİYET KALEMLERİ	ALAN	BİRİM MALİYET	TOPLAM MALİYET
	m ²	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut Alanların Yapı Maliyeti	39.157	2.400	93.976.800
Ofis Alanların Yapı Maliyeti	23.494	2.400	56.385.600
Dükkan Alanların Yapı Maliyeti	15.663	1.450	22.711.350
Bodrum Katların Yapı Maliyeti	46.696	1.450	67.709.200
BİNA DIŞI MALİYETLER			
Peyzaj+Açık Otopark Alanı Maliyeti	23.348	300	7.004.400
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER			247.787.350
DİĞER MALİYETLER			
	ORAN (%)	MALİYET (TL)	
Mimarlık ve Mühendislik Ücretleri	5,0%	12.389.368	
Proje Yönetim Giderleri	3,0%	7.433.621	
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,0%	4.955.747	
Yasal İzinler ve Danışmanlık Hizmetleri Ücretleri	5,0%	12.389.368	
Müteahhit Ücreti	10,0%	24.778.735	
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			61.946.839
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			309.734.189
İNŞAAT ALANI BİRİM METREKARE MALİYETİ			2.478

Yapılan hesaplamalara göre projenin toplam maliyeti 309.734.189.-TL, toplam inşaat alanının birim metrekare maliyet değeri 2.478.-TL olarak belirlenmiştir.

Geliştirilen projenin inşaat süreci ve ünitelerin satış süreci ile ilgili;

- Proje inşaatının 5 (beş) yılda tamamlanacağı,
- Proje inşaat maliyetinin tamamının 4 yılda gerçekleşeceği,
- Ünitelerin satışlarının, inşaat süreci dahil, 5 yılda tamamlanacağı,
- Satış ve pazarlama giderinin %2 olacağı,
- Yapılacak yatırım karşılığı geliştirici karının %25 oranında olacağı,
- Net bugünkü değer indirgeme oranının %15 olacağı (Risksiz getiri oranı olarak gösterge tahvili faiz oranına %1,5 risk primi eklenerek hesaplanmıştır.) varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak geliştirilmiş projede yer alacak konut ünitelerinin ortalama birim metrekare satış değeri 7.400.-TL, ofis ünitelerinin ortalama birim metrekare satış değeri 8.650.-TL ve dükkan ünitelerinin zemin kat ortalama birim metrekare satış değeri 14.400.-TL olarak belirlenmiştir. Yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda projenin "İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu" aşağıda verilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU						
PROJE SATIŞ BİLGİLERİ						
Konut Alanı (m ²)	39.157	Konut Birim Satış Değeri (TL/m ²)	7.400			
Ofis Alanı (m ²)	23.494	Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.650			
Dükkan Alanı (m ²)	15.663	Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m ²)	14.400			
YILLAR	1	2	3	4	5	TOPLAM
PROJE GELİRLERİ						
Konut Satış Gelirleri						
Konut Birim Satış Değeri (TL/m ²)	7.400	8.140	8.954	9.849	10.834	
Konut Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Konut Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Konut Alanı (m ²)	7.831	7.831	7.831	3.916	11.747	39.157
Toplam Konut Satış Geliri (TL)	57.952.360	63.747.596	70.122.356	38.565.729	127.268.081	357.656.122
Ofis Satış Gelirleri						
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.650	9.515	10.467	11.514	12.665	
Ofis Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Ofis Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Ofis Alanı (m ²)	4.699	4.699	4.699	2.349	7.048	23.494
Toplam Ofis Satış Geliri (TL)	40.644.620	44.709.082	49.182.340	27.050.992	89.265.453	250.852.487
Dükkan Satış Gelirleri						
Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m ²)	14.400	15.840	17.424	19.166	21.083	
Dükkan Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Dükkan Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Dükkan Alanı (m ²)	3.133	3.133	3.133	1.566	4.699	15.663
Toplam Dükkan Satış Geliri (TL)	45.109.440	49.620.384	54.582.422	30.019.706	99.066.909	278.398.861
TOPLAM PROJE SATIŞ GELİRİ (TL)	143.706.420	158.077.062	173.887.118	95.636.427	315.600.443	886.907.470
PROJE GİDERLERİ						
Yıllara Göre Maliyet Oluşum Oranı (%)	40,0%	30,0%	10,0%	20,0%	0,0%	100,0%
Birim Maliyet Artış Oranı (%)	0,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	
Proje Geliştirme Maliyeti (TL)	123.893.676	101.283.080	36.799.519	80.222.951	0	342.199.226
Satış - Pazarlama Gideri (TL)	2%	2.874.128	3.161.541	3.477.742	1.912.729	6.312.009
Geliştirici Karı (TL)	25%	35.926.605	39.519.266	43.471.780	23.909.107	78.900.111
TOPLAM GİDERLER (TL)	162.694.409	143.963.887	83.749.041	106.044.787	85.212.120	581.664.244
NAKİT AKIŞLARI (TL)	-18.987.989	14.113.175	90.138.077	-10.408.360	230.388.323	305.243.226
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	15,0%	-16.511.295	10.671.588	59.267.249	-5.951.014	114.543.714
NET BUGÜNKÜ BİRİM DEĞER (TL)						4.164

Buna göre parsellerin tamamının yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda, “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” ile net arsa birim metrekare değerinin ortalama yaklaşık 4.164.-TL, toplam arsa değerinin ise yaklaşık 162.020.000.-TL olabileceği belirlenmiştir. Parseller brüt arsa/arazi metrekare birim değeri ise 2.326.-TL olarak belirlenmiştir.

7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması, taşınmazların arsa değerlerinin belirlenmesi için yapılmış olup üzerlerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Taşınmazların boş arsa değerleri toplamı 169.210.000.-TL takdir edilmiştir.

7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar; ana gayrimenkul niteliğinde olup, konu parseller üzerinde kat irtifakı ve/veya mülkiyeti kurulmamış, bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır.

Taşınmazların tamamı, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. mülkiyetinde olup müşterek veya bölünmüş taşınmaz bulunmamaktadır.

7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazların, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, mahalle sınırlarının ortasında konumlandıkları. Bu nedenle söz konusu taşınmazların, halihazırdaki imar durumları dikkate alınarak, yapılaşma haklarının bulunmadığı tespit edilmiş olup bölgede yapılmakta olan 1/1000 ölçekli planlardan sonra taşınmazların imar planları dahilinde yapılaşma haklarının müsaade ettiği ölçüde yapılaşmalarının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklediğinden, taşınmazların bulunduğu bölgede parsel bazında daha doğru sonuç verdiği düşünülen “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile belirlenen değer taşınmazların piyasa değerini çok daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmış olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir.

Taşınmazların Toplam Değeri	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değeri	169.210.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Değeri	162.020.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Değeri	169.210.000.-TL

8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” ekinde bulunan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” kapsamında hazırlanmış ve değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak Şirketimizce, 06.02.2020 tarih ve 2020-OZ-00038 sayılı değerleme raporu hazırlanmış olup taşınmazların KDV hariç değerleri toplamı 162.105.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

8.4. Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların "SATILABİLİR / KİRALANABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. 'nin, 10.12.2020 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "Tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazların, 31.12.2020 tarihi itibarı ile değerleri toplamının;

TAŞINMAZLARIN DEĞERLERİNİN TOPLAMI		KDV HARİÇ	KDV DAHİL
	TL	169.210.000	199.667.800
	USD	22.975.817	27.111.464
	EURO	18.722.891	22.093.011

olabileceği kanaatine varılmıştır.


Ayca EGE
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 411094


Tülin AKDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240

Art. Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ordu Sok. Altınizade Sitesi B Blok Daire: 15
Altınizade / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06, 07 Fax: (216) 326 74 00
Sicil No: 292400 Y.D. 102 038 8261 Tic. Sic. No: 580662 / 580663

EKLER

EK-1 Taşınmaz Fotoğrafları







EK-2 Tapu Kayıt Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:01



Kayıt Oluşturan: TULİN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/350
Taşınmaz Kimlik No:	19351694	AT Yüzölçümü(m2):	322.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/451	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899463	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	322.68	322.68	Tüzel Kişiliklerin 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) 4r87sg52suB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:01



Kaydı Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/612
Taşınmaz Kimlik No:	19352686	AT Yüzölçümü(m2):	2180.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2244	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/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 - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899464	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2180.00	2180.00	Tüzel Kişiliklerin 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) p6U98Egs-m2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:01



Kaydı Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/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 - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

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 Kişiliklerin 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) zFMpLxUewx6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:00



Kayıd Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

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 Kişiliklerin 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) 2k8uYgsJ8Q0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:00



Kaydı Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

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 Kişiliklerin 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) sW6L8zhtMjt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:00



Kaydı Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/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 - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

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 Kişiliklerin 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) **JupMZNyzq9t** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:00



Kaydı Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/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 - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

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 Kişiliklerin 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) tzUG7SZmV2D kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:01



Kayıt Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 2

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 Kişiliklerin 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) SmCPs0hND7B kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:00



Kayıd Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/639
Taşınmaz Kimlik No:	19352858	AT Yüzölçümü(m2):	20981.64
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2413	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 08:45 - 5415	-
Serh	MECURDUR. 10.08 1930(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

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 Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5820440) MUTLU AKÜ VE MALZEMELERİ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:6260013299		
Serh	İST. ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETMELERİ UMUM MÜD. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-03-1966 00:00 - 1396	

2 / 3

	ŞİRKETİ VKN		
--	-------------	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CjXjv0wMW7 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:01



Kayıt Oluşturan: TULİN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/672
Taşınmaz Kimlik No:	19380274	AT Yüzölçümü(m2):	39263.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2643	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 08:45 - 5415	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899462	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39263.61	39263.61	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-06-2015 14180	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QT0JXta2pQn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:01



Kayıt Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

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:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MEŞELİ AYAZMA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2301	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ KATLI ON İKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 14-03-2013 09:03 - 5049	-
Beyan	398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYNİNDE MÜŞTEREKTİR(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899465	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2290.00	2290.00	Tüzel Kişiliklerin 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) KStIhoVKD67 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2020-15:00



Kayıd Oluşturan: TULIN AKDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181 920583679	20201222-2696-F02394	58367

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜSTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 19-09-1961 00:00 - 3155	Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)	Kartal - 14-03-2013 09:03 - 5049	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899474	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1979.19	1979.19	Tüzel Kişiliklerin 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) 4fgNi9spPW2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	KARTAL						
Mahallesi	CAVUŞOĞLU						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	MESELLAYAZMA						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	178	2320	350	ha	m ²	dm ²	
						122,68 m ²	
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 19351694						
Edinme Sebebi	Tamamı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ						
	Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	14180	5	451		11/06/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	KARTAL					
Mahallesi	CAVUŞOĞLU					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	MESELYAZMA					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	178		2370	612	ha	m ²
					2.180,00 m ²	
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 19352686					
Edinme Sebebi	Tamamı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	14180	23	2244		11/06/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	KARTAL					
Mahallesi	CAVUŞOĞLU					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	MESELİ AYAZMA					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	178		2370	623	ha	m ²
					428,00 m ²	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 19376650					
Edinme Sebebi	Tanımı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üsyan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ					
	Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	14180	24	2309		11/06/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Sizeline Uygundur.

Hüseyin ÇAN

Tapı Müdürü

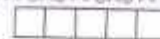


NOT : * Müktefin gayri menkuller için ilgili kurumlara müracaat edilmelidir.
* Tebliği Kanun Hükmünde Resmî olarak ibrazı, devletin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

İli	İSTANBUL	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	KARTAL									
Mahallesi	CAVUŞOĞLU									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	MESELİ AYAZMA									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	178	Ada No.	2370	Parsel No.	624	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										441,00 m ²
Niteliği	ARSA									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19352844									
Edinme Sebebi	Tamamı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden,									
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	14180	24	2310		11/06/2015	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	STANBUL	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	KARTAL										
Mahallesi	CAVUŞOĞLU										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	MESELİ AYAZMA										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	178	Ada No.	2370	Parsel No.	625	Yüzölçümü	ha	m²	dm²
								441,00 m²			
Niteliği	ARSA										
Sınırı	Planındadır										
	Zemin Sistem No: 19376651										
Edinme Sebebi	Tamamı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.										
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ — Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	14180	24	2311		11/06/2015	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

D.M.O. Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ			Fotoğraf				
İlçesi	KARTAL	 TAPU SENEDİ									
Mahallesi	CAVUŞOĞLU										
Köyü											
Sokağı											
Mevkil	MEŞELİ AYAZMA										
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü						
0,00		178	2370	626	ha	m ²	dm ²	446,00 m ²			
Niteliği	ARSA										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19352845										
Edinme Sebebi	Tamamı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği işleminden.										
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		14180	24	2312		11/06/2015		Cilt No.			
Sahife No.		 Sicil No: 19352845 Hüseyin CAN Tapu Müdürü V.					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				

NOT : - Mülkiyetin gayri kıymetli ve zararlı işleri ile ilgili olarak müracaat edilmelidir.
- Tebligat Kanunu Hükmüyle gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf						
İlçesi	KARTAL									
Mahallesi	CAVUŞOĞLU									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	MESELYAZMA									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	178	Ada No.	2370	Parsel No.	627	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									449,00 m ²	
Niteliği	ARSA									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 19352846									
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	Tamamı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde.								
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	Tamam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.		14180	24	2313		11/06/2015	Cilt No.			
Sahife No.							Sahife No.			
Sıra No.							Sıra No.			
Tarih							Tarih			

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlülükleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği İşleminde Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.

D.M.Q. Basim *Isl. Med.*

Stok No: 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	KARTAL	 TAPU SENEDİ			
Mahallesi	CAVUŞOĞLU				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii	MEŞELİ AYAZMA				
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
0,00	177	2370	638	20.981,64 m2	
Niteligi	ARSA				
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19352858				
Edinme Sebebi	Tamamı MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Onvan Değişikliği işleminden.				
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	14180	25	2413	11/06/2015	Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih

NOT : * Mülkiyetin payı ayrı haklar ve paylar için tapu siciline müracaat edilmelidir.
Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Mühürüne başvurulmalıdır.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ		
İlçesi	KARTAL					
Mahallesi	CAVUŞOĞLU					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	MEŞELİ AYAZMA					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		178	2370	672	ha	m ²
					39.263,61 m ²	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19380274					
Edinme Sebebi	TANIRI MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı Ken TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünav Değişikliği işleminden.					
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	14180	27	2643		11/06/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline Uygundur.

Hüseyin CAN

Tapu Müdürü V.

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
Ticaret Kanunu hükümlerinden gereğince adını değiştiren kişi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	KARTAL				
Mahallesi	ÇAVUŞOĞLU	TAPU SENEDİ			
Köyü					
Sokağı					
Mevkii	MEŞELİ AYAZMA				
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	178	Ada No.	2370
		Parsel No.	727	Yüzölçümü	
				ha	m ²
					dm ²
Niteliği	ÖÇ KATLI ON İKİ DAİRELİ BAĞÇELİ KARGIR APARTMAN				
Sınırı	Planındadır				
	Zemin Sistem No : 19352840				
Edinme Sebebi	TAMARU MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKEN TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tazeli Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	14180	24	2301		11/06/2015
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					
Siciline Uygundur. Hüseyin ÇANK Tapu Müdürü V. NOT : * Müktefi gayrimenkul idaresi yetkisiyle bu tapu senedi mürasat edilmektedir. ** Tesdik Kanunu/19352840 paragrafına göre, tapu senedi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf						
İlçesi	KARTAL									
Mahallesi	ÇAVUŞOĞLU									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	MEŞELİ YAZMA									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	178	Ada No.	2370	Parsel No.	763	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										1.979,19 m ²
Niteliği	DÜK KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHCİLİ KARGIR APARTMAN									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistemi No : 19377774									
Edinme Sebebi	TAMAMU MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKEN TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.									
Sahibi	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	14180	56	5481		11/06/2015	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

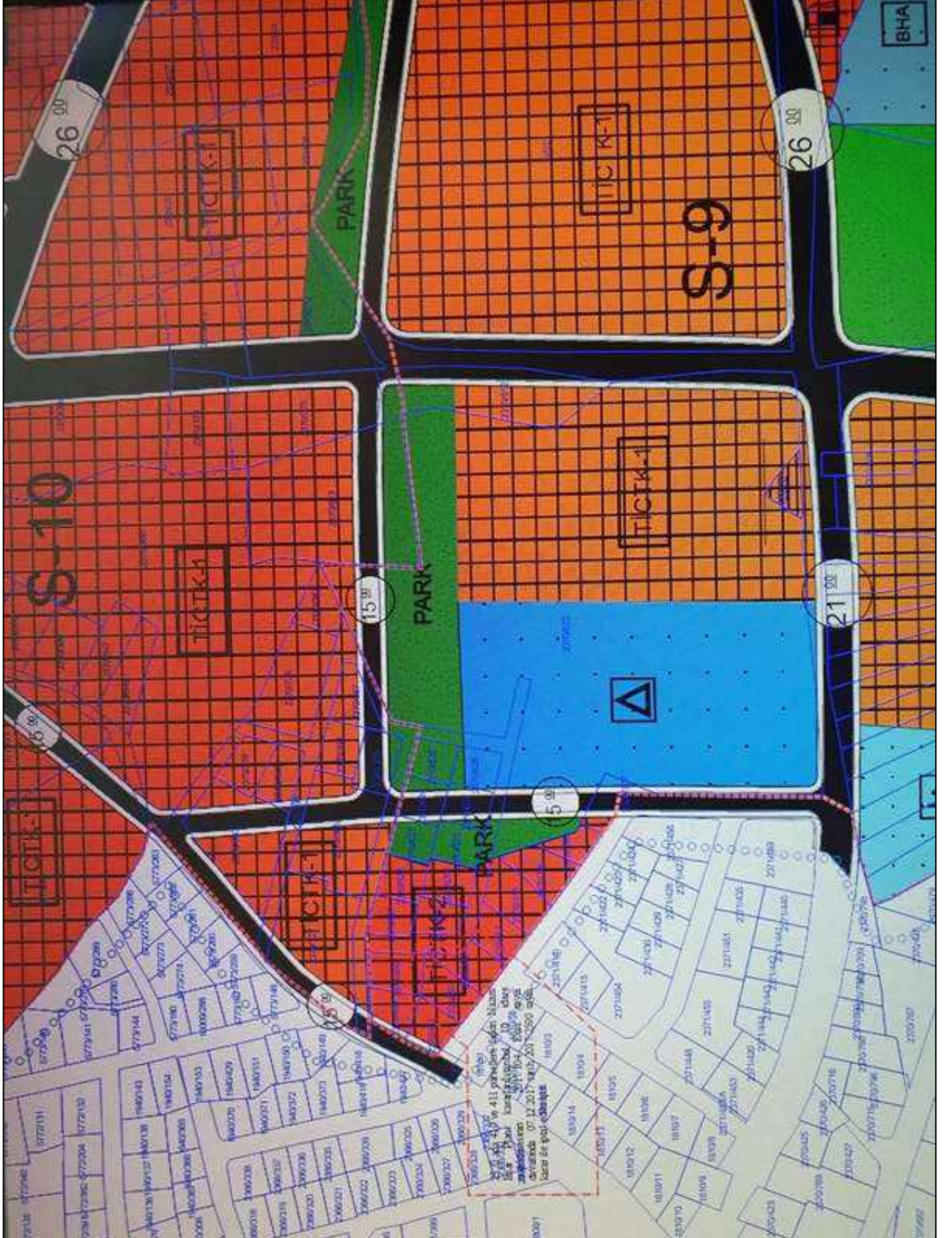
D.M.O. Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

129

Stok No 129

EK-3 İmar Paftası Örnekleri





EK-4 SPK Lisansları Ve Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 04.12.2018

No : 411094

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Aycan EGE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:31.05.2019

Belge No: 2019-02.4778

Sayın Aycan EGE

(T.C. Kimlik No: 31651971586- Lisans No: 411094)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 14.02.2013

No : 402240

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tülin AKDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldırım
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2020

Belge No: 2019-01.2835

Sayın Tülin AKDEMİR

(T.C. Kimlik No: 45994579170 - Lisans No: 402240)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan