Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ
2796 ADA, 366 PARSELDE YER ALAN
TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

2025 – ÖZEL- 0174
Rapor Tarihi: 07.01.2026
Değer Tarihi: 31.12.2025

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30
etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

Yilmaz Güney
Bu belge ********** kimlik numarali Yilmaz Güney tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:55

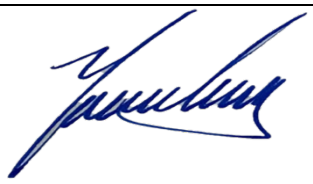
Pinar Müftüoglu
Bu belge ********** kimlik numarali Pinar Müftüoglu tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:35

Pelin Sekerci
Bu belge ********** kimlik numarali Pelin Sekerci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:33

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	23.12.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	26.12.2025-31.12.2025
Rapor Tarihi **Değer Tarihi**	07.01.2026 31.12.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0175
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2796 Ada, 366 Parselde Yer Alan Taşınmaz
Raporun Kullanım Amacı	Söz konusu taşınmazın satın alınması amacıyla Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile yapılan sözleşme bulunması nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Çavuşoğlu Mahallesi, 2796 Ada 366 Parsel Kartal/İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405932)**	**Pınar MÜFTÜOĞLU** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:901706)**	**Pelin ŞEKERCİ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405934)**
		

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

1- RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası: 6

1.2. Raporun Konusu ve Amacı 6

1.3. Raporun Kapsamı 6

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.5.Değerleme Tarihi 6

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi 6

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su 6

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 6

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ 7

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı 7

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi 7

2.3. Hizmet Alan Müşteri 7

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı 7

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar 7

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ 8

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı 8

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri 8

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: 8

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 9

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb. 9

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu 9

3.3.2. Proje Bilgileri: 14

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: 14

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: 14

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 15

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi: 15

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: 15

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu 15

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 15

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) 15

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 15

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ 15

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi 15

4.1.1 İstanbul İli 15

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri 18

5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER 19

5.1. Demografik Veriler 19

5.1.1. Türkiye 19

5.2. Ekonomik Veriler 20

6. GAYRIMENKULÜN FIZIKSEL BILGILERI 21

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 21

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 21

7. SWOT ANALİZİ 21

7.1 Güçlü Yanlar 21

7.2 Zayıf Yanlar 21

7.3 Fırsatlar 21

7.4 Tehditler 21

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER 22

8.1. Değer Tanımları 22

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri) 22

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) 22

8.2. Değerleme Yaklaşımları 22

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı) 22

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi 22

8.2.3 Maliyet Yöntemi 22

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi, ... 23

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri 23

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti 24

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti 25

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 25

8.5- KDV Konusu 25

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME 26

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 26

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ 27

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 27

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 28

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 28

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 28

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 28

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 28

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 28

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması 28

10.9 Nihai Değer Takdiri 29

11. EKLER **30**

Tapu Kaydı (Kopya)
Taşınmaz İmar Durumu
Taşınmaza Ait Resmi Evraklar
Taşınmazın Fotoğrafları
Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları
Firmanın SPK Yetki Belgesi
Firmanın BDDK Yetki Belgesi

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

07.01.2026 tarih ve 2025-ÖZEL-0175 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, 2796 Ada, 366 parsel numaralı 26.958,33 m² yüzölçümlü Tarla Niteliğindeki taşınmazın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 26.12.2025-31.12.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası ''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.'' kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerleme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerleme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5.Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerleme uzmanları 26.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 07.01.2026 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

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

Değerleme konusu gayrimenkul için tarafımızca daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, 2796 Ada, 366 parsel numaralı "Tarla" Niteliğindeki taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerleme şirketidir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA
e-posta : etkin@etkindegerleme.com
web : www.etkindegerleme.com
tel : 312-286 80 80

2.3. Hizmet Alan Müşteri

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fırat Holding'e ait olarak, 2018 yılı itibari ile yaşam ve ticari alan projeleri gerçekleştirmek için "Vera Grup Mühendislik A.Ş" unvanı ile kurulan şirket, 2023 yılı itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşüm izni alınmış ve "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş" olarak faaliyetlerine devam etmektedir.
Şirket, vizyonunu; "gelişen konut sektörüyle birlikte bu doğrultuda gerekli arazi yatırımları yapmak amacı ile hedef olarak sadece büyükşehirlerde nitelikli konut projeleri olmayıp, ihtiyaç duyulan her şehirde markalı konutlar üretmek, ayrıca lüks konutların yanı sıra gerek kentsel dönüşüm, gerekse orta ve dar gelir grubuna yönelik projeler geliştirerek ve yatırımcılara finansman desteği de sağlayarak toplumun her kesiminden vatandaşlarımızı konut sahibi yapmak ve bu şekilde ülkemizdeki konut stokunun artırılmasına destek olarak" belirlemiştir.

Adresi : Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No:9a İç Kapı 460 Çankaya/ANKARA
Web : https://www.verakonseptgyo.com.tr/
Tel : + 90 0312 220 16 61
E-posta : info@verakonseptgyo.com.tr

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, 2796 ada 366 parsel numaralı "Tarla", Nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihi itibariyle "Pazar değeri" tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı

İli	İSTANBUL	**Taşınmaz Kimlik No**	93424271	**Arsa Payı**	1/1
		Pafta No	-		
İlçesi	KARTAL	**Ada No**	2796	**Blok/Kat No**	-
Bucağı	-	**Parsel No**	366	**Bağ. Bl. No**	-
Mahallesi	ÇAVUŞOĞLU	**Parsel Alanı**	26.958,33	**Kapı No**	-
Mevki	-	**Ana g.menkulün vasfı**	TARLA	**Niteliği**	-
Sokağı	-	**Malikler**	MALİYE HAZİNESİ (1/1)		

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın izin vermemesi nedeni ile taşınmazın ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU)'dan alınamamış olup, tümü Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın taşınmaza ilişkin Kasım/2023 basın bülteninden aktarılmıştır.

Beyanlar Hanesinde:
* Diğer (Konusu: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine Tabidir) Tarih:28/02/2019 Sayı: 938486 (Tarih 28.02.2019 Yevmiye 5022)
* İmar düzenlemesine alınmıştır. (3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (Tarih 14.03.2013, Yevmiye 5047)
* Başka bir maksatla kullanılamayacağı kullanım şekli değişmesi ve özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde tekrar aynı şartlarda ve idari yoldan hazine adına tescil edileceği şerhi yola terk edilen 955,50 m2'lik kısmı için (Tarih 02.03.2007, Yevmiye 3051)

Haklar ve Mükellefiyetler Bölümünde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Eksper Notu:
1 – Yukarıda belirtilen takyidatlar Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından paylaşılan bilgi notu üzerinden okunmuştur.
2 – Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar, alım satıma ve/veya taşınmaz üzerinde ayni hak tesisine engel değildir.
3 – Keza anılan taşınmaz, değerlemeyi talep eden firma ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında akdedilmiş 02.09.2024 tarihli sözleşme uyarınca ödemeler sona erdikten sonra firmaya devredileceğinden takyidatlar değerleme raporumuzda "yok olarak" dikkate alınmıştır. Ancak, anılan sözleşmenin 6. Maddesinin 2. Fıkrası aşağıdaki şekilde olup, İdarenin temiz/clean tapu devri yükümlülüğü bulunmamaktadır.
"Taşınmaz, tapudan devir işlemlerinin sonuçlanması ile Alıcıya "Olduğu Şekli ve Bulunduğu Yerde" Prensibi çerçevesinde, mevcut durumu ve konulmuş veya konulacak tüm takyidatlarla birlikte fiilen devir ve teslim edilmiş sayılır ve Alıcının tasarruf ve zilyetliğine geçer."

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU)'dan alınamamış olup, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın taşınmaza ilişkin Kasım/2023 basın bülteninden alınmış olan tapu kaydına istinaden rapor konusu taşınmazın alım-satımına engel teşkil eden herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın Kasım/2023 tarihli basın bülteninden alınan bilgilere göre; 2796 Ada, 366 Parselin "30.12.2019 tarih, – 35299 sayı ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri" dışında herhangi bir alım satım işleminin gerçekleştirilmediği düşünülmektedir.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

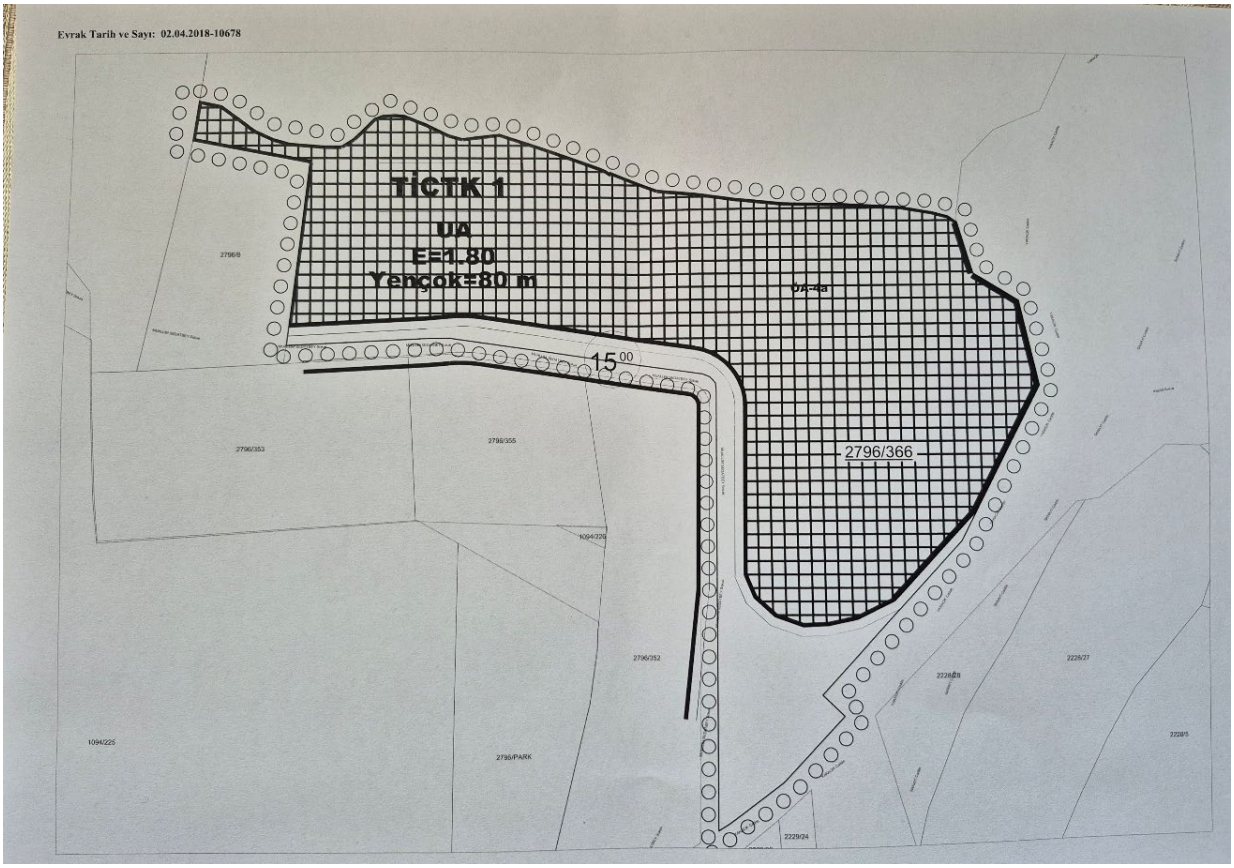
Konu parsel "Tarla" nitelikli olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde konu taşınmaz için devam eden ruhsat/ proje vb çalışması da mevcut değildir.

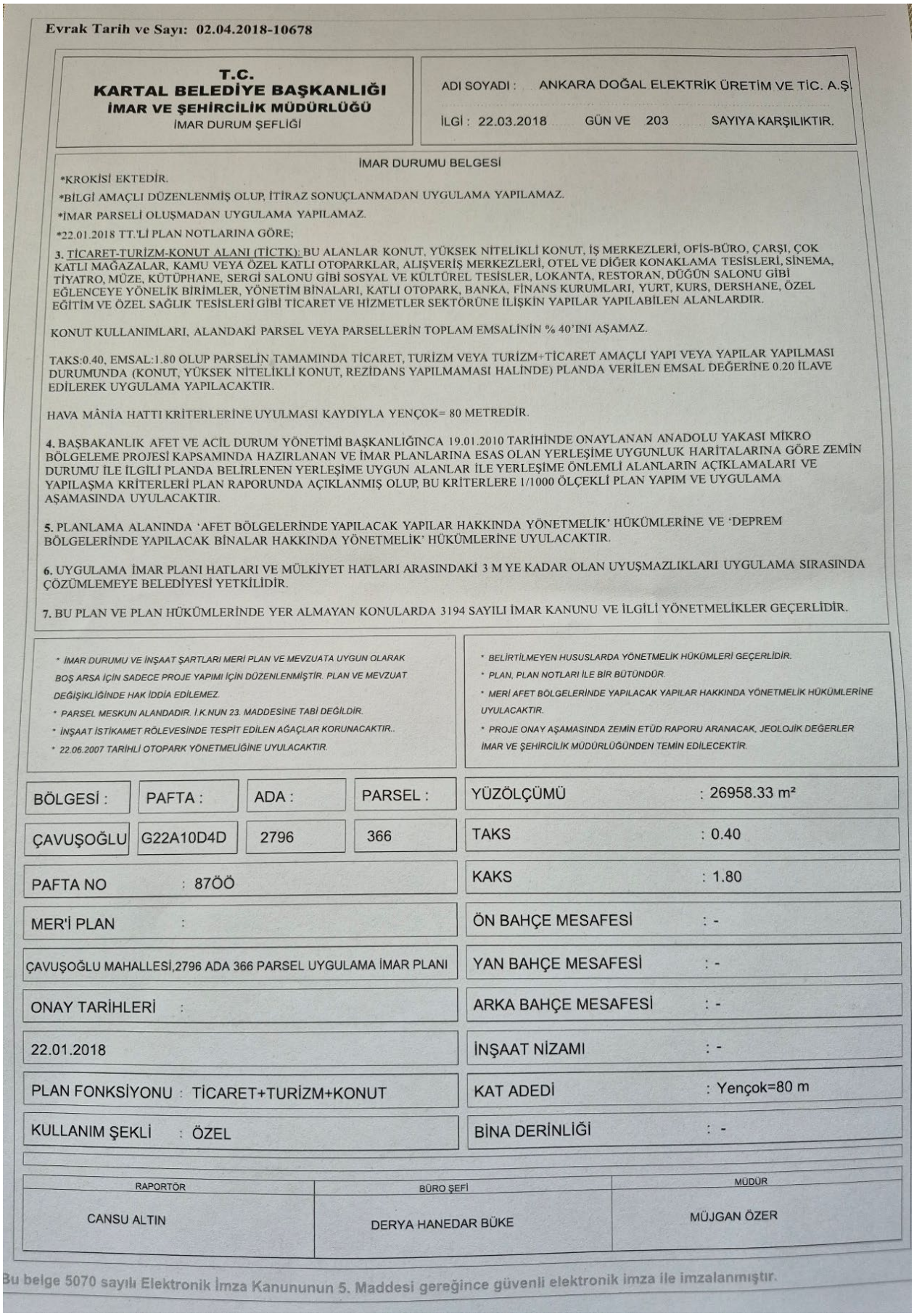
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Müşteri firma ile Maliye Hazinesi/Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında akdedilmiş bulunan 02.09.2024 tarihli sözleşme gereği devir işlemi henüz gerçekleşmemiş olduğundan Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne şirketimizce yazılı başvuru yapılamamıştır. Ancak, anılan husus için 11.12.2025 tarihli dilekçe ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na yapılan başvuruya da rapor tarihine kadar yanıt alınamamıştır.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden olarak alınan belgeye ve Kartal Belediyesi'nin web sitesinden (https://belnet.kartal.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=153812) edinilen teyidi mahiyetteki bilgiye göre; Çavuşoğlu Mahallesi, 2796 Ada, 366 Parsel numarasında kayıtlı 26.958,33 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli gayrimenkul; 1/1000 ölçekli ve çeşitli tarih+isimli imar uygulama planlarına göre; ~1.840 m²si "KISMEN PARK ALANI" + ~3.687 m²si"YOLA TERK ALANI"nda kalmakta olup, kalan ~21.431 m²'lik kısmı ise "TİCARET + TURİZM + KONUT ALANI" olarak belirlenmiştir.. Bu bağlamda TAKS : 0,40 Alan emsali = KAKS = 1.80 Çekme Mesafeleri : 0 hmax : 80 metredir.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu aşağıdadır;





Evrak Tarih ve Sayı: 02.04.2018-10678

T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM ŞEFLİĞİ

ADI SOYADI : ANKARA DOĞAL ELEKTRİK ÜRETİM VE TİC. A.Ş.

İLGİ : 22.03.2018 GÜN VE 203 SAYIYA KARŞILIKTIR.

İMAR DURUMU BELGESİ

*KROKİSİ EKTEDİR.

*BİLGİ AMAÇLI DÜZENLENMİŞ OLUP, İTİRAZ SONUÇLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

*İMAR PARSELİ OLUŞMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

*22.01.2018 TT.'Lİ PLAN NOTLARINA GÖRE;

3. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI (TİCTK): BU ALANLAR KONUT, YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

KONUT KULLANIMLARI, ALANDAKİ PARSEL VEYA PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN % 40'INI AŞAMAZ.

TAKS:0.40, EMSAL:1.80 OLUP PARSELİN TAMAMINDA TİCARET, TURİZM VEYA TURİZM+TİCARET AMAÇLI YAPI VEYA YAPILAR YAPILMASI DURUMUNDA (KONUT, YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT, REZİDANS YAPILMAMASI HALİNDE) PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİNE 0.20 İLAVE EDİLEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

HAVA MÂNİA HATTI KRİTERLERİNE UYULMASI KAYDIYLA YENÇOK= 80 METREDİR.

4. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN ANADOLU YAKASI MİKRO BÖLGELEME PROJESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN VE İMAR PLANLARINA ESAS OLAN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINA GÖRE ZEMİN DURUMU İLE İLGİLİ PLANDA BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUN ALANLAR İLE YERLEŞİME ÖNLEMLİ ALANLARIN AÇIKLAMALARI VE YAPILAŞMA KRİTERLERİ PLAN RAPORUNDA AÇIKLANMIŞ OLUP, BU KRİTERLERE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN YAPIM VE UYGULAMA AŞAMASINDA UYULACAKTIR.

5. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE VE 'DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

* İMAR DURUMU VE İNŞAAT ŞARTLARI MERİ PLAN VE MEVZUATA UYGUN OLARAK BOŞ ARSA İÇİN SADECE PROJE YAPIMI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR. PLAN VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİNDE HAK İDDİA EDİLEMEZ.
* PARSEL MESKUN ALANDADIR. İ.K.NUN 23. MADDESİNE TABİ DEĞİLDİR.
* İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİNDE TESPİT EDİLEN AĞAÇLAR KORUNACAKTIR..
* 22.06.2007 TARİHLİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

* BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* PLAN, PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
* MERİ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
* PROJE ONAY AŞAMASINDA ZEMİN ETÜD RAPORU ARANACAK, JEOLOJİK DEĞERLER İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNDEN TEMİN EDİLECEKTİR.

BÖLGESİ :	PAFTA :	ADA :	PARSEL :	YÜZÖLÇÜMÜ	: 26958.33 m²
ÇAVUŞOĞLU	G22A10D4D	2796	366	TAKS	: 0.40
PAFTA NO	: 87ÖÖ			KAKS	: 1.80
MER'İ PLAN	:			ÖN BAHÇE MESAFESİ	: -
ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ,2796 ADA 366 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI				YAN BAHÇE MESAFESİ	: -
ONAY TARİHLERİ	:			ARKA BAHÇE MESAFESİ	: -
22.01.2018				İNŞAAT NİZAMI	: -
PLAN FONKSİYONU	: TİCARET+TURİZM+KONUT			KAT ADEDİ	: Yençok=80 m
KULLANIM ŞEKLİ	: ÖZEL			BİNA DERİNLİĞİ	: -

RAPORTÖR	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR
CANSU ALTIN	DERYA HANEDAR BÜKE	MÜJGAN ÖZER

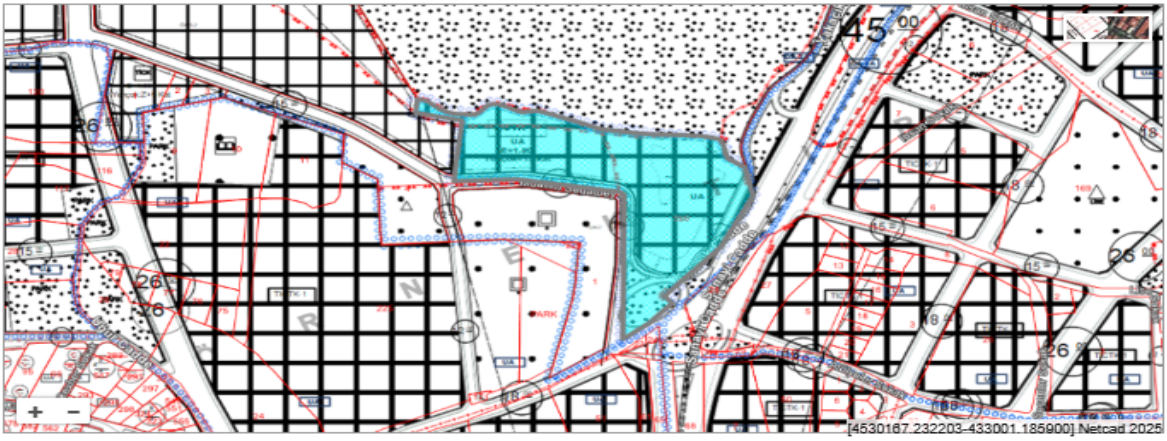
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yukarıda adresi verilen web sitesinden temin edilen belgeler ise aşağıdadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

T.C. KARTAL BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

1 - Mer'i İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.
3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikametrölevesi belirlenecektir.
3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Mer'i İmar Planı	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı (21431.188 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (270.281 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (1348.784 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (220.926 m²)

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Ölçeği	1/1000
İlçesi	KARTAL
İdari Mahalle Adı	ÇAVUŞOĞLU

Mahalle Adı	ÇAVUŞOĞLU
Pafta	**G22A10D4D**
Ada/Parsel	**2796 / 366** Harita
Parsel Alanı (1)	26958.327 m²

YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	80
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
KAKS	1.8
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ

Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 433132.64m - YUKARI (X) = 4529947.60m
Coğrafi Koordinat	40°54'5.718" N 29°12'23.119" E Google Maps · Yandex Maps · OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Mer'i İmar Planı	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı (21431.188 m²) Kısmen Pasif Yeşil Alan (270.281 m²) Kısmen [illegible] Kısmen Pasif Yeşil Alan (220.926 m²)

İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Yan Bahçe	0
Arka Bahçe	
Kat Adedi	0
Emsal	1.8
Ön Bahçe	0
Min TAKS	0
Max TAKS	0
Min KAKS	0
Max KAKS	0
Max Hmax/ Y encok	80

[illegible]ADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	Birden fa[illegible]
Ölçeği	1/1000
İlçesi	KARTAL
İdari Mahalle Adı	ÇAVUŞO[illegible]

Mahalle Adı	ÇAVUŞOĞLU
Pafta	G22A10D4D
Ada/Parsel	2796 / 366 Harita
Parsel Alanı (1)	26958,327 m²

[illegible]PILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	80
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
KAKS	1.8
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ

Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 433132.64m - YUKARI (X) = 4529947.60m
Coğrafi Koordinat	40°54'5.718" N 29°12'23.119" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Mer'i İmar Planı	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı (21431.188 m²) Kısmen Pasif Yeşil Alan (270.281 m²) Kısmen Pasif Yeşil Alan (1348.784 m²) Kısmen Pasif Yeşil Alan (220.926 m²)

İnşaat Nizamı	
Yan Bahçe	
Arka Bahçe	
Kat Adedi	
Emsal	
Ön Bahçe	
Min TAKS	
Max TAKS	
Min KAKS	
Max KAKS	
Max Hmax/ Y encok	

Tasdik Tarihi	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Ölçeği	1/1000
İlçesi	KARTAL
İdari Mahalle Adı	ÇAVUŞOĞLU

	ÇAVUŞOĞLU
	G22A10D4D
	2796 / 366 Harita
	26958,327 m²

Bina Yüksekliği	80
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

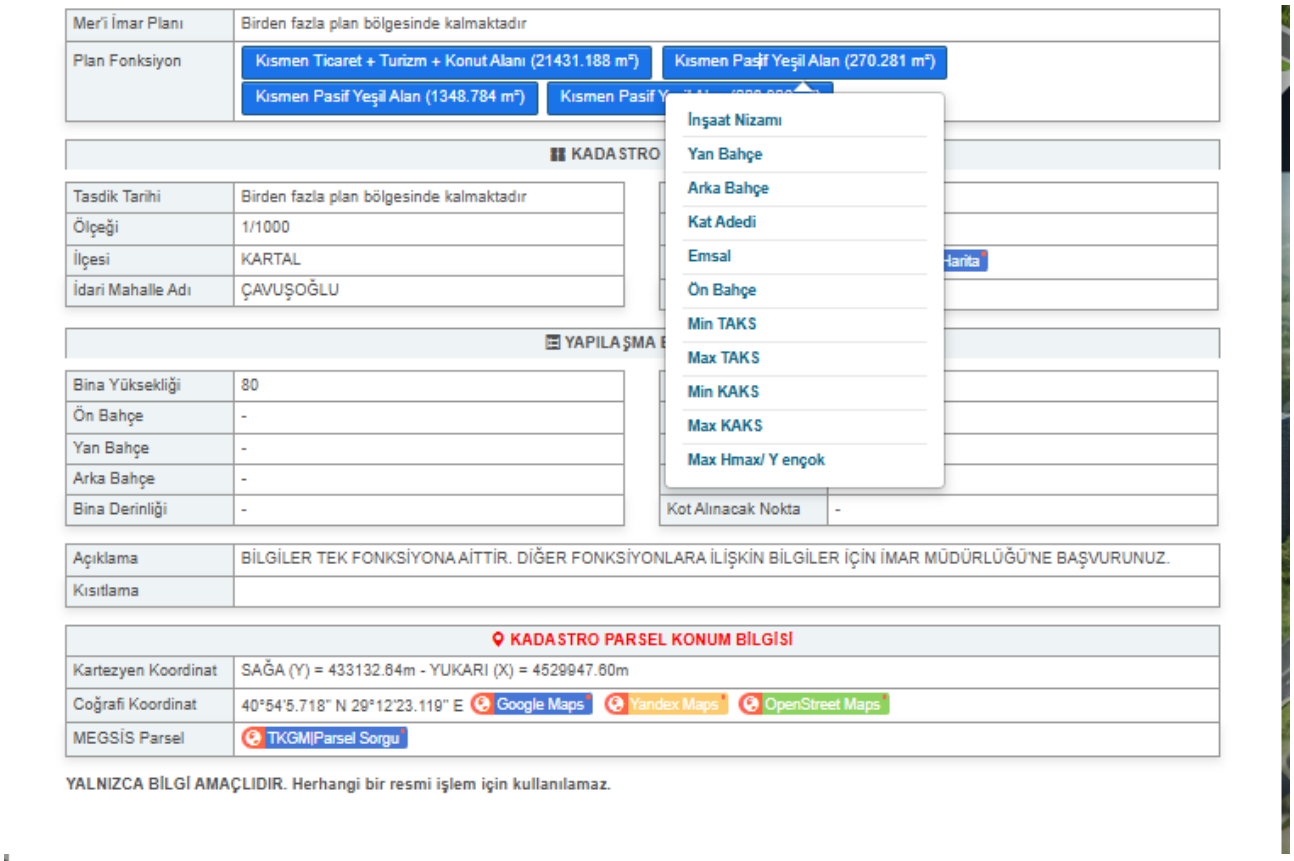
	-
	-
	-
	1.8
	-

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ

Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 433132.64m - YUKARI (X) = 4529947.60m
Coğrafi Koordinat	40°54'5.718" N 29°12'23.119" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.



Mer'i İmar Planı	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı (21431.188 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (270.281 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (1348.784 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (220.926 m²)

İnşaat Nizamı · Yan Bahçe · Arka Bahçe · Kat Adedi · Emsal · Ön Bahçe · Min TAKS · Max TAKS · Min KAKS · Max KAKS · Max Hmax/ Y ençok

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Ölçeği	1/1000
İlçesi	KARTAL
İdari Mahalle Adı	ÇAVUŞOĞLU

YAPILAŞMA BİLGİLERİ

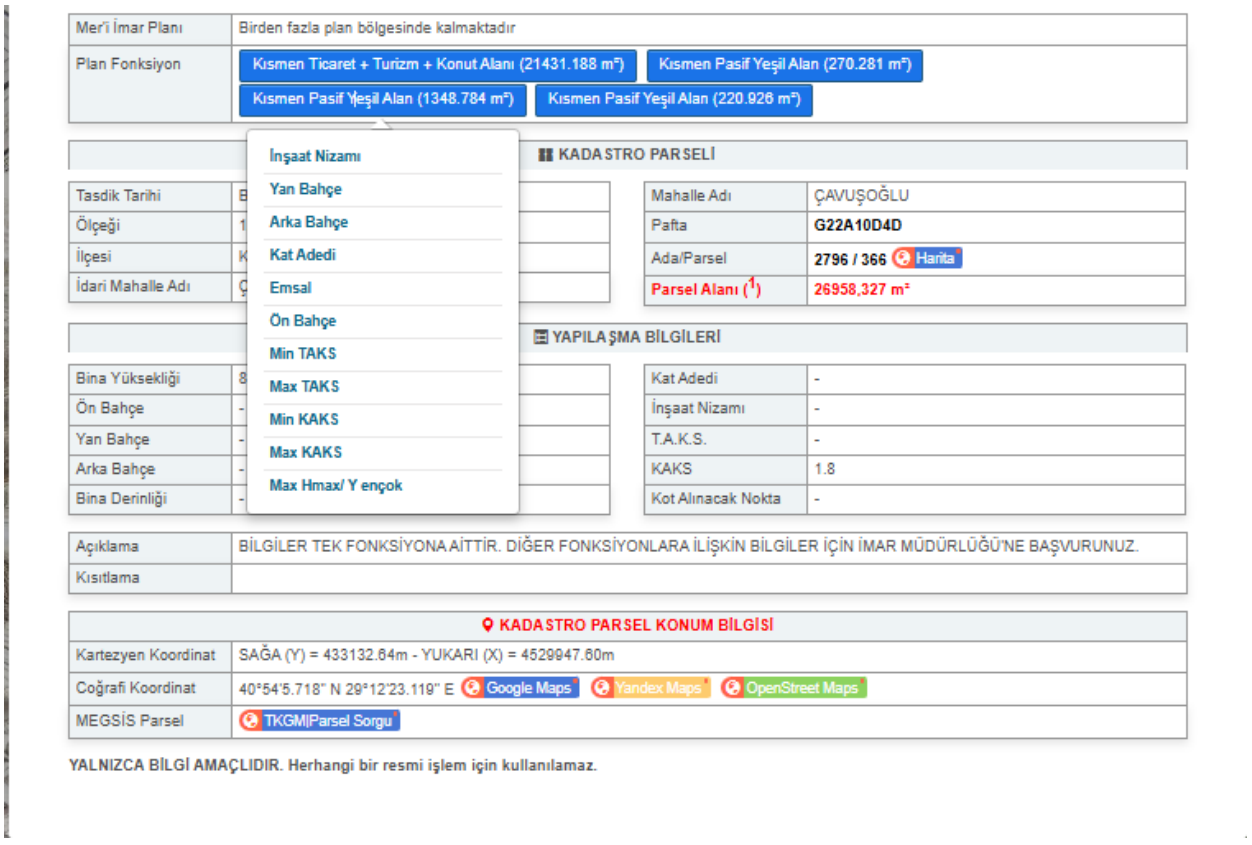
Bina Yüksekliği	80
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ

Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 433132.64m - YUKARI (X) = 4529947.60m
Coğrafi Koordinat	40°54'5.718" N 29°12'23.119" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.



Mer'i İmar Planı	Birden fazla plan bölgesinde kalmaktadır
Plan Fonksiyon	Kısmen Ticaret + Turizm + Konut Alanı (21431.188 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (270.281 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (1348.784 m²) · Kısmen Pasif Yeşil Alan (220.926 m²)

İnşaat Nizamı · Yan Bahçe · Arka Bahçe · Kat Adedi · Emsal · Ön Bahçe · Min TAKS · Max TAKS · Min KAKS · Max KAKS · Max Hmax/ Y ençok

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	
Ölçeği	
İlçesi	
İdari Mahalle Adı	

Mahalle Adı	ÇAVUŞOĞLU
Pafta	G22A10D4D
Ada/Parsel	2796 / 366 Harita
Parsel Alanı (1)	26958,327 m²

YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	
Ön Bahçe	
Yan Bahçe	
Arka Bahçe	
Bina Derinliği	

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
KAKS	1.8
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ

Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 433132.64m - YUKARI (X) = 4529947.60m
Coğrafi Koordinat	40°54'5.718" N 29°12'23.119" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM|Parsel Sorgu

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan araştırmalar ve müşteriden temin edilen belgeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların 3194 sayılı imar Kanunun 18. Maddesi kapsamında imar uygulamasına tabi tutulduğu, DOP kesintisi yapılarak taşınmazın ARSA olarak belirlendiği ancak, tapuya bildirim yapılmadığı için tapu kayıtlarında tescillenmediği gözlemlenmiştir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın Kasım/2023 tarihli Bilgi Notunda belirtildiği üzere planlar bazında imar durumu aşağıdaki gibidir;

"TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü Üst Ölçekli Plan ve Sektörel Araştırma Şefliğinden taşınmazın 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, "Meskun Alan" ve "Alt Merkez" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü Üst Ölçekli Plan ve Sektörel Araştırma Şefliğinden konu taşınmaza ait 1/25.000 ölçekli planın yer almadığı bilgisi alınmıştır.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre taşınmaz;
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 09.12.2022 tarihli ve 6504 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylandığı ve Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde onaylanan imar planı 10.12.2022 tarihli ve 32039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve yürürlüğe giren planda kısmen "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve Kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 09.12.2022 tarihli ve 6504 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylandığı ve Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde onaylanan imar planı 10.12.2022 tarihli ve 32039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve yürürlüğe giren planda kısmen "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve Kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Ticaret -Turizm-Konut Alanında yapılaşma koşulları; E:1.80 Yençok:15 Kat olarak belirlenmiştir.

Planlama sonrasında alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m²)	ORAN (%)
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	21.431,19	79,50
YOL ALANI	5.527,14	20,50
TOPLAM	26.958,33	100,00

Konu taşınmazın sınırları içerisinde bulunduğu 1/5000 ölçekli "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.

Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmazın arsa vasfında olduğu taşınmaz üzerinde ekonomik değeri bulunmayan betonarme yapılar ve konteynerler bulunmaktadır. Ancak yapılara ilişkin inşaat ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere yönelik herhangi bir bilgiye belediye arşivinde rastlanmamıştır. Parselin kentsel dönüşüm, riskli alan ve rezerv yapı alanı içinde kalmadığı bilgisi alınmıştır."

3.3.2. Proje Bilgileri:

Kartal belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Kartal belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, İstanbul Kadastro Müdürlüğü ve Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parselin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Kartal Belediyesinden yapılan incelemede; parsel ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğuna dair belgeye rastlanmamıştır.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaz tarla olup, üzerinde de herhangi bir yapı bulunmadığından 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Kartal belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.09.2024 tarihli satış sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Tarla niteliklidir. Rapor tarihi itibariyle üzerinde parsel üzerinde herhangi bir yapı ve proje bulunmamaktadır.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 İstanbul İli

Coğrafik ve Topoğrafik Yapı
İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir.
İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

Demografik Yapı (Nüfus)
İstanbul nüfusu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 15.701.602 kişi olarak saptanmış olup, nüfus bakımından Türkiye'nin birinci şehridir. Şehrin nüfusu 2019 pandemisi sonrası yaşanan göçlerle azalış göstermiştir. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.875 kişi düşmektedir. İstanbul'da nüfusun en

fazla olduğu ilçe 988.369 kişi ile Esenyurt, en az olduğu ilçe ise 16.979 kişi ile Adalar'dır. 2024 yılında TÜİK verilerine göre 39 ilçe ve belediye, bu belediyelerde ise toplam 961 mahalle bulunmaktadır.

Ekonomik Yapı
İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.
İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizminde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Ticaret ve Sanayi
İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık
İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

4.1.2. Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer almakta olup, doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Kartal ilçesi 38,54 km² yüzölçüme, 20 mahalleye ve 475.859 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2024) sahiptir.

Kartal ilçe sınırları içerisinde, İstanbul'un iki ana adalet sarayından biri olan Anadolu Adliyesi, 2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi, Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu, 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı, iç göç ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisiyle çeşitlilik göstermektedir. Cumhuriyetin erken yıllarında endüstriyel bir bölge olarak tasarlanan ve gelişen Kartal, özellikle 80'lerden sonra, İstanbul'un merkezi yaşama alanlarından birine dönüşmüştür. Buna bağlı olarak kültürel yaşam da hızla gelişme göstermiştir. 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.

Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım arteridir. Günümüzde M4-Kadıköy-Tavşantepe arası hizmet veren metro hattı da Kartal ilçesinden geçmekte olup, metro hattının Sabiha Gökçen Havalimanı ile Gebze'ye kadar uzatılması planlanmaktadır. Ayrıca Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilmekteydi.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup, posta adresi yoktur. Ulaşım adresi İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi (Belediyesinde Esentepe) 2796 ada, 366 parsel olarak tanımlanmıştır.

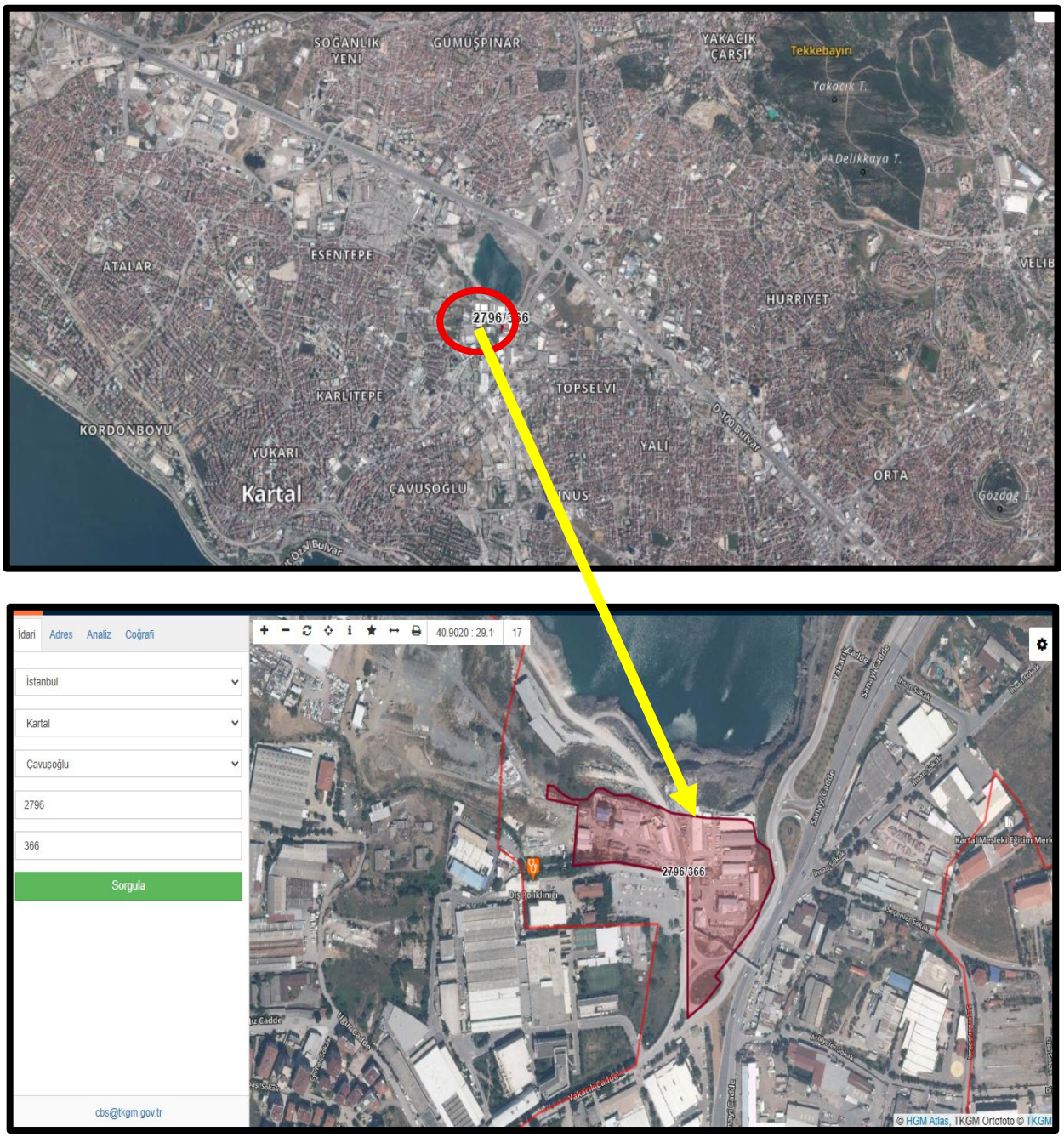
Taşınmaza ulaşım için D-100 (Eski E-5) Karayolu üzerinde bulunan Kartal Metro İstasyonu esas alınarak; kuzeybatı yönünde 700m ilerlenerek Sanayi caddesine girilir. Bu caddede 100 m sonra Yakacık caddesi yan yoluna girilir. Buradan yaklaşık 300m sonra döner kavşaktan Muallim Sedatbey sokağa girilerek 120 m ilerlenir. Türkiye'nin en büyük Millet Bahçesi olarak planlanan rekreasyon alanının çeperinde yer alan taşınmaza bu yolun sonunda ulaşılır. Taşınmaz yaklaşık Enlem: 40.9021, Boylam: 29.2071 koordinatlarında yer almaktadır.

Bölgede yapılaşma orta üstü seviyede olup, yapı stoğunun çoğu site tipi oluşturulmuş, konut amaçlı kullanılan ve BAK olarak inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Kartal Metro İstasyonu, Marmaray Kartal İstasyonu, Tuzla Devlet Hastanesi Semt Polikliniği, Siemens Genel

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Müdürlüğü, özel okullar, inşai faaliyetleri süren Millet Bahçesi rekreasyon alanı, çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren esnaf işletmeleri ve nitelikli site özellikli konutlar yer almaktadır.

Ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.



5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1 Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu (referans tarihinde geçerli ikamet veya çalışma iznine sahip yabancı uyruklu kişiler, uluslararası koruma kimlik belgesi gibi ikamet izni yerine geçen kimlik belgesi olan ve referans tarihinde geçerli adres beyanı olan kişiler ve izinle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkmış referans tarihinde geçerli adres beyanı olan mavi kart hamili kişiler dahil olmak üzere, geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sığınmacılar ve 90 günden kısa süreli ikamet izni veya vize sahibi yabancı uyruklu kişiler hariç olmak üzere) 85.824.854'tür.Bu sayının yüzde 50,01'si (42.923.584) erkeklerden, yüzde 49,99'i (42.901.270) kadınlardan

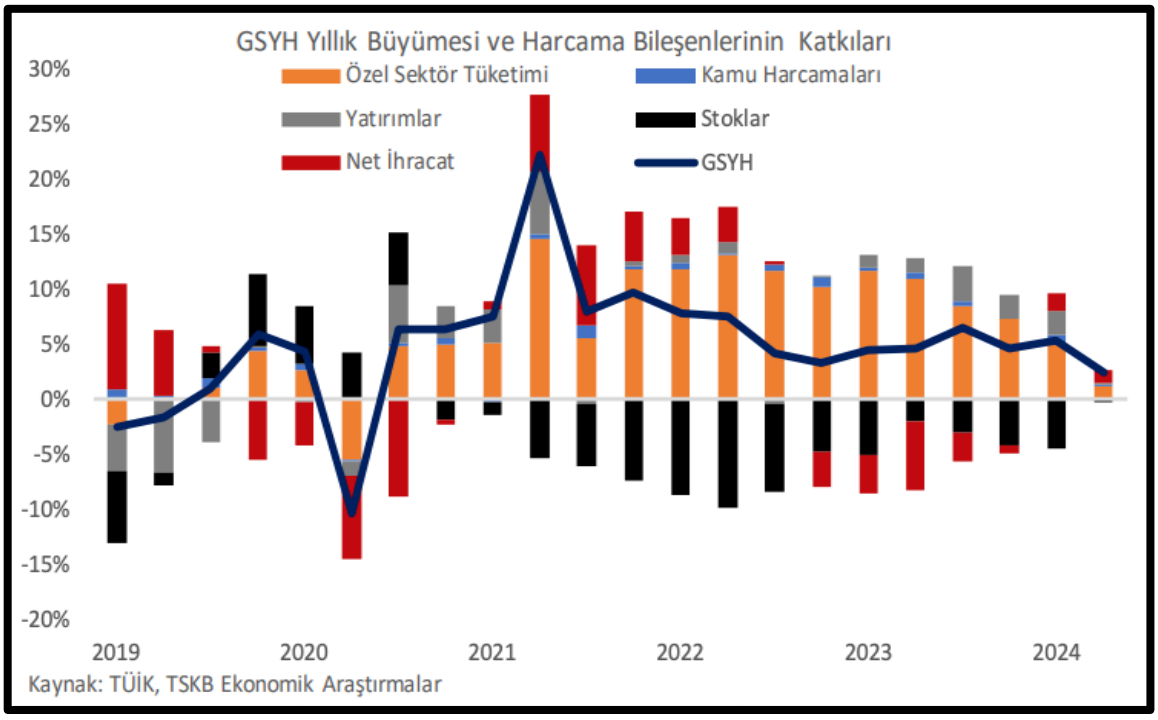
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 20,6'sını oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 2007'de nüfusun yüzde 26,4'ünü oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne, 2025'te de yüzde 20,6'sına karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde gözlemlenen en önemli değişimlerden biri kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun %75,8'i kırsal (10.000'den az nüfuslu yerleşimler), %24,2'si ise kentsel alanlarda yaşamaktayken, bu oranlar zamanla tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun %23,2'si (17.338.563 kişi) kırsal alanlarda (belde ve köylerde), %76,8'i (57.385.706 kişi) ise kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezleri) yaşamaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. GAYRIMENKULÜN FIZIKSEL BILGILERI

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

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 26.958,33 m2 yüz ölçüme sahip 2796 ada 366 parsel no.lu tapuda TARLA olarak kayıtlı taşınmazdır.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın Kasım/2023 tarihli Bilgi Notunda belirtildiği üzere planlar bazında imar durumuna göre; T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 09.12.2022 tarihli ve 6504 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylandığı ve Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde onaylanan imar planı 10.12.2022 tarihli ve 32039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve yürürlüğe giren planda kısmen "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve Kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmıştır. Ticaret -Turizm-Konut Alanında yapılaşma koşulları; E:1.80 Yençok:15 Kat olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz engebeli bir arazi yapısına sahip olup amorf yapıya sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde 17,50 m * 13 m ölçülerinde olmak kaydı ile ~ 227 m²'lik taş yapı yer almakta olup, açık alan mıcır ve çakıl taşı kaplıdır. Anılan bina değerleme kapsamında dikkate alınmamıştır.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir. Ancak, belediyesinde imarlı arsa olarak tanımlı olan taşınmaz gerekli işlemlerin yapılmaması nedeni ile tapu kayıtlarında halihazırda "Tarla" olarak tescillidir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

+ Taşınmazların yer aldığı bölge gelişime açık bir bölgedir.
+ Taşınmaz raporumuzun ilgili bölümde detaylandırıldığı üzere özel imar planına sahiptir.
+ Bölgede alt yapı tamamlanmış durumdadır.
+ Hemen yanındaki 12711 ada, 4 parselde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazın Millet Bahçesi olarak göl ve rekreasyon alanı olarak ihale edildiği istihbar edilmiş olup, inşai çalışmalar rapor tarihi itibariyle sürmektedir.

7.2 Zayıf Yanlar

* İmar planı kapsamında Kısmen Park alanında kaldığı gibi, Yola Terk alanın da bulunduğu Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden öğrenilmiştir. Toplam terk alanı 5.527,14 m² olarak hesaplatılmıştır.
* 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

7.3 Fırsatlar

• Konu taşınmaz özellikle konut olarak tercih edilen bir konumdadır.

7.4 Tehditler

• Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
• 2025/Kasım itibariyle reel olarak konutlar değerlenmiş olsa da, piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise "değer" denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı'dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlemesi yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerleme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.
Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.
Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.
- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 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 bilmese bile 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.
Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.
Kullanım Alanları**:**
- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1"e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

Emsal 1 Küresel Gayrimenkul 0542 387 03 26 Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3299 ada 16 parsel numaralı toplam 3200 m2 alanlı imar planında yaklaşık 425 m2 lik bölümü Ticaret+Turiz+Konut Alanında, yaklaşık 2005 m2 lik bölümü Akaryakıt İstasyonu Alanında, 770 m2 lik bölümü park ve yol alanında yer alan arsa 350.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal birim metre kare değeri hesaplanırken kamusal alan niteliğinde olan bölümler dikkate alınmamıştır.
Emsal 2 Realty World Czm 0530 526 65 28 Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Kartal İlçesi, Aşağı mahallesi 10169 ada 1 parsel numaralı toplam 11240 m2 alanlı imar planında yaklaşık 215 m2 lik bölümü park, 3675 m2 lik bölümü İlköğretim Tesis alanı ve 6180 m2 lik bölümü Emsal:1,50 yapılaşma koşullarında Ticaret Alanında yer alan arsa 915.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal birim metre kare değeri hesaplanırken kamusal alan niteliğinde olan bölümler dikkate alınmamıştır.
Emsal 3 Network 0532 204 70 44 Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Pendik İlçesi, Doğu mahallesi 10285 ada 5 parsel numaralı 1770 m2 alanlı imar planında Ticaret alanında yer alan Taks:0,45 Hmax:24,50 yapılaşma koşullarına sahip E-5 cepheli arsa 268.000.000 TL bedel ile satılıktır.
Emsal 4 Sahibinden 0532 784 01 61 Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Pendik İlçesi, Dolayoba mahallesi 10286 ada 20 parsel numaralı 1292 m2 alanlı imar planında Ticaret alanında yer alan Taks:0,45 Hmax:24,50 yapılaşma koşullarına sahip E-5 cepheli arsa 220.000.000 TL bedel ile satılıktır.
Emsal 5 Remax Mutlu 0505 875 08 08 Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Kadıköy İlçesi, Bostancı mahallesi 1054 ada 38 parsel numaralı 596 m2 alanlı imar planında Ticaret alanında yer alan Taks:0,25, Kaks:2,07 yapılaşma koşullarına sahip arsa 200.000.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal Açıklamaları
Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazın Ticaret-Turizm-Konut imarlı olması dikkate alınarak seçilen satılık arsa emsalleri genel olarak benzer yapılaşma koşullarına sahip ve yakın konumda olmasına dikkat edilmiştir. Temin edilen emsal arsaların konumları, cepheleri yapılaşma koşulları ve değerini etkileyen nitelikler dikkate alınarak artı eksi yönde indirgeme uygulanarak taşınmaz ile uyumlulaştırılarak, aşağıda yapılan emsal analizi sonucunda, emsal arsaların ortalama birim değeri hesap edilmiştir. Saha çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte, benzer yapılaşma koşullarında ve konumdaki emsallerin ele alınmasına dikkat edilmiştir.

EMSAL ANALİZ TABLOSU						
İÇERİK		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Yüzölçümü		2425 m2	6180 m2	1770 m2	1292 m2	596 m2
Satış Fiyatı		₺350.000.000,00	₺915.000.000,00	₺268.000.000,00	₺220.000.000,00	₺200.000.000,00
Birim Satış fiyatı		₺144.329,90	₺148.058,25	₺151.412,43	₺170.278,64	₺335.570,47
Pazarlık Oranı		10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%
ŞEREFİYE	İmar Durumu	30,00%	-40,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Konum	0,00%	30,00%	5,00%	5,00%	50,00%
	Yol Cephesi	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	0,00%
	Alan	15,00%	10,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	Yapılaşma Hakkı	-80,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-20,00%
TOPLAM ŞEREFİYE		-25,00%	-30,00%	-25,00%	-15,00%	45,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT		₺180.412,37	₺192.475,73	₺189.265,54	₺195.820,43	₺184.563,76
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)						188.507,57

Yapılan emsal çalışamları sonrasında değerlemeye konu 2796 ada 366 parsel numaralı taşınmazın konumu ve yüz ölçümü dikkate alınarak birim değerinin 188.500 TL/m2 olabileceği kanaati ile yasal ve mevcut durum değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Değerlemede taşınmazın yol ve park terkleri dikkate alınmamıştır.

2796 Ada 366 Parsel Değer Tablosu		
Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL/m2)	Yuvarlanmış Değer (TL)
21431,19	188500,00	₺4.040.000.000,00
Türk Lirası		

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapının yasal kaydı bulunmadığından değerlemede dikkate alınmamış olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı imar planına uygun olarak kullanımıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlardan Tarla nitelikli taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI

YAPI RUHSATI TARİHİ					
01/04/2022 Sonrası	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda		
	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	
	% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	
	** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri			Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20	
	% 1	% 10	% 20		
01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri		
	% 1	% 10	% 20		
01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.		
	% 1	% 20			

* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; ilgili bölümde de açıklandığı üzere tapu kayıtları üzerinde alım-satımına engel teşkil edebilecek hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır. Ancak, rapor tarihi itibariyle tapu maliki Maliye Hazinesi olup, değerlemeyi talep eden firma ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında akdedilmiş 02.09.2024 tarihli vadeli satın alım sözleşmesi uyarınca ödemeler sona erdikten sonra firmaya devredileceğinden takyidatlar değerleme raporumuzda "yok olarak" dikkate alınmıştır. Ancak, anılan sözleşmenin 6. Maddesinin 2. fıkrası aşağıdaki şekilde olup, İdarenin temiz/clean tapu devri yükümlülüğü bulunmamaktadır.

"Taşınmaz, tapudan devir işlemlerinin sonuçlanması ile Alıcıya "Olduğu Şekli ve Bulunduğu Yerde" Prensibi çerçevesinde, mevcut durumu ve konulmuş veya konulacak tüm takyidatlarla birlikte fiilen devir ve teslim edilmiş sayılır ve Alıcının tasarruf ve zilyetliğine geçer."

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtları üzerinde alım-satımına engel teşkil edebilecek hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde inşası devam eden herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsel üzerinde atıl durumda 1 adet yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı ekonomik ömrünü tamamlamış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz ile ilgili değerleme tarihi itibariyle Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan araştırmada imar durumunda herhangi bir olumsuzluk olmayıp keza mahallinde yapılan araştırmada da fiziki olarak değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmadığı kanaatine ulaşılmıştır. Ancak, taşınmazın fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumlu değildir. Bunun nedeni de "İmarlı Arsa" olarak özel imar şartlarına sahip olan taşınmaz için tescil işlemleri yerine getirilmemiş olup, tapu kayıtlarında rapor tarihi itibariyle "Tarla" olarak tescillidir.

Keza, rapor tarihi itibariyle tapu maliki Maliye Hazinesi olup, değerlemeyi talep eden firma ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında akdedilmiş 02.09.2024 tarihli vadeli satın alım sözleşmesi mevcuttur. Anılan taşınmaz, değerlemeyi talep eden firma ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında akdedilmiş 02.09.2024 tarihli sözleşme uyarınca ödemeler sona erdikten sonra firmaya devredileceğinden takyidatlar değerleme raporumuzda "yok olarak" dikkate alınmıştır. Ancak, anılan sözleşmenin 6. Maddesinin 2. Fıkrası aşağıdaki şekilde olup, İdarenin temiz/clean tapu devri yükümlülüğü bulunmamaktadır.

"Taşınmaz, tapudan devir işlemlerinin sonuçlanması ile Alıcıya "Olduğu Şekli ve Bulunduğu Yerde" Prensibi çerçevesinde, mevcut durumu ve konulmuş veya konulacak tüm takyidatlarla birlikte fiilen devir ve teslim edilmiş sayılır ve Alıcının tasarruf ve zilyetliğine geçer."

Taşınmazın GYO portföyüne alınması hususu; SPK'nın
"(III-48.1) sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar TEBLİĞİ"nin
III. Kısım/Yedinci Bölüm
Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar
Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar
MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)
Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. …." maddesine uygun olmasına karşın, aynı tebliğin

Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler
MADDE 26 – (1) (Değişik: RG-2/1/2019-30643)
Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." ***uyarınca ve müşteri firma ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasındaki 02.09.2024 tarihli sözleşmenin tapuya şerh edilmediği, söz konusu Tebliğ maddesinde Maliye Hazinesinin açıkça sayılmadığı görülmüş olmakla birlikte Toplu Konut İdaresi, İller Bankası, belediyeler ve bunları bağlı ortaklıkları ile iştiraklerinin taraf olduğu sözleşmeler için getirilen istisnanın sözleşmenin karşı tarafının Maliye Hazinesi olduğu durumlarda da uygulama alanı bulmasının uygun olduğu değerlendirilmektedir. Özelleştirme İdaresi eliyle yapılan satışlar kamu hukuku rejimine tabi idari işlemler olduğu da dikkate alındığında somut satış işleminin GYO Tebliği karşındaki durumunu daha da pekiştirmektedir. Sonuç olarak, söz konusu gayrimenkulün GYO portföye alınmasında bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir, ancak konuyla ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun görüşlerinin de alınmasının faydalı olacağı düşünülmektedir.***

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Kartal ilçesi,

Çavuşoğlu mahallesi, 2796 ada, 336 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmaza ait Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile aktedilmiş sözleşmeden kaynaklı hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak firmamızca hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; taşınmaz mahallinde, resmi kurumlarda, bulunduğu bölge genelinde ve internet üzerinden yapılan inceleme, araştırma bilgi ve belgelere dayandırılmış olup, değerleme çalışmasında taşınmazın imar fonksiyonları doğal olarak önemle dikkate alınmıştır.Taşınmazın alanı, geometrik şekli, topoğrafyası, bulunduğu bölgedeki konumu ve bölgenin gelişim fonksiyonları, olumlu ve olumsuz özellikleri, çevreleyen cadde/sokaklara olan cephesi, vb. tüm özellikleri dikkate alınarak gerçekleştirilmiş olduğundan ve bu hususlar da değerleme uzmanı tarafından gereğince rapora aktarıldığından, değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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

Taşınmazın tapu senedi ve tapu kaydına raporda yer verilememiş olup bunun haricinde asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde atıl durumda 1 adet yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı ekonomik ömrünü tamamlamış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazın Tapu Kayıtları üzerinde yer alan takyidat kayıtları taşınmazın alım satımına engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz ile ilgili son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirilmesine ilişkin bilgi ve belgeye ulaşılmamıştır. Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın izin vermemesi nedeni ile taşınmazın ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU)'dan alınamamış olup, tümü Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın taşınmaza ilişkin Kasım/2023 basın bülteninden aktarılmıştır. Buna göre; 2796 Ada, 366 Parselin "Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri" ibaresi ile ve 30.12.2019 tarih, 35299 sayı ile Maliye Hazinesi adına tescilli olduğu ancak, müşteri firma ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında vadeli satımına yönelik 02.09.2024 tarihli sözleşme düzenlendiği gözlemlenmiştir. Son üç yıllık dönemde de herhangi bir alım, satım işlemine konu olmadığı istihbar edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme

Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

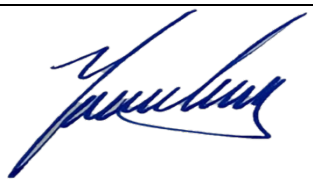
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Arsa nitelikli taşınmazın Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazın 31.12.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMIZIN DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	**KDV DAHİL (TL)**
4.040.000.000,00	**4.444.000.000,00**
(DÖRTMİLYARKIRKMİLYONTL)	**(DÖRTMİLYARDÖRTYÜZKIRKDÖRTMİLYONTL)**

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405932)**	**Pınar MÜFTÜOĞLU** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:901706)**	**Pelin ŞEKERCİ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405934)**