

Gayrimenkul Değerleme Raporu

11 Adet
Arsa

Orhanlı Mahallesi
Tuzla/İSTANBUL



Sunulan;
Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
13.02.2026

Rapor No;
2026.201



GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Parsellerden Görünüm



Parsellerden Görünüm



Parsellerden Görünüm



Parsellerden Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	13.02.2026
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Numarası	2026.201
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkulün 31.12.2025 tarihindeki pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Boş arsalar.
Gayrimenkulün Açık Adresi	Mescit Mahallesi, Feyzullah Cad., Tuzla/İstanbul.
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, "Arsa" vasıflı 155 Ada 2 Parsel, 161 Ada 1 parsel, 166 Ada 5 Parsel, 175 Ada 1 Parsel, 176 Ada 3 Parsel, 178 Ada 1 Parsel, 179 Ada 2 Parsel, 187 Ada 1 Parsel, 201 Ada 1 Parsel, 199 Ada 2 Parsel, 210 Ada 1 Parsel.
İmar Durumu	1/1.000 ölçekli uygulama İmar Planı kapsamında; Gelişme Konut Alanı, Emsal:0.70, 3 Kat (155 Ada 2 Parsel, 199 Ada 2 Parsel, 201 Ada 1 Parsel) Gelişme Konut Alanı, Emsal:0.90, 5 Kat (161 Ada 1 Parsel, 166 Ada 5 Parsel, 175 Ada 1 Parsel, 176 Ada 3 Parsel, 178 Ada 1 Parsel, 179 Ada 2 Parsel, 187 Ada 1 Parsel, 210 Ada 1 Parsel)
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut projesi geliştirimi.

Değer Tablosu (31.12.2025) tarihli)

11 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	%10
Pazar Değeri (Tam Hisse)	2,664,950,000 TL	2,931,445,000 TL	

* %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o 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.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanları

Osman N. ULUÖZYURT
Lisans No: 401145

Hayrettin ELDEMİR
Lisans No: 400238

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanıma Bilgileri ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.6 Rapor Türü ve Amacı.....	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
1.12 Özel Varsayımlar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgi.....	8
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	8
2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	10
2.2.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.5 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	12
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	13
2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
2.3.5 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar13	
2.3.6 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	13
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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.....	13
2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
3.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
3.1.1 İstanbul İli.....	14
3.1.2 Tuzla İlçesi.....	14
3.1.3 Orhanlı Mahallesi ve Yakın Çevresi	14
3.1.4 Ulaşım.....	14
3.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	14
3.2.1 Arsa Özellikleri	14
3.2.2 Bina Özellikleri	14
3.2.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	14
3.2.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 14	
3.2.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	14
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	15
4.1 Değer Tanımları.....	15
4.2 Değerleme Yöntemleri.....	16
5. EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI	17
5.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
5.1.1 Gayrimenkul Piyasası	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	20



6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	20
6.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	20
6.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	22
6.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	22
7.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.1	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri.....	23
7.2	Pazar Yaklaşımı.....	23
7.2.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	23
7.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	23
7.2.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
7.2.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	23
7.2.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
7.2.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
7.3	Maliyet Yaklaşımı	24
7.3.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	24
7.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	24
7.3.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	24
7.3.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	24
7.3.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
7.4	Gelir Yaklaşımı	24
7.4.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	24
7.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	24
7.4.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	24
7.4.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	24
7.4.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
7.5	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	25
7.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	25
7.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	25
7.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	25
7.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	25
7.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	25
7.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	26
8.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
8.2	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	26
8.3	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
8.4	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	26
8.5	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	26
8.6	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8.7	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
8.8	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	27
8.9	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
8.10	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
8.11	KDV Konusu	27
9.	SONUÇ	29
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
9.2	Nihai Değer Takdiri.....	29
10.	EKLER	30



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 13.02.2026 tarihinde, 2025.201 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, Zorlu Center, No: 2, İç Kapı No: 141, Beşiktaş / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire:4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin talebine istinaden, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, 155 ada 2 parsel, 161 ada 1 parsel, 166 ada 5 parsel, 175 ada 1 parsel, 176 ada 3 parsel, 178 ada 1 parsel, 179 ada 2 parsel, 187 ada 1 parsel, 199 ada 2 parsel, 201 ada 1 parsel, 210 ada 1 no.lu parsellerin tam hissesinin Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü ve Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, 155 ada 2 parsel, 161 ada 1 parsel, 166 ada 5 parsel, 175 ada 1 parsel, 176 ada 3 parsel, 178 ada 1 parsel, 179 ada 2 parsel, 187 ada 1 parsel, 199 ada 2 parsel, 201 ada 1 parsel, 210 ada 1 no.lu "Arsa" nitelikli parsellerin Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. adına tescilli tam hissesinin 31.12.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hayrettin Eldemir (Lisans no: 400238) değerlendirme uzmanı Osman N. Uluözyurt (Lisans no: 401145) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 06.02.2026 ila 13.02.2026 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, Zorlu Center, No: 2, İç Kapı No: 141, Beşiktaş / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.02.2026 tarihli ve 2026.038 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporları Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Tarihi	08.08.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_ÖZ_1295	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Osman N.Uluözyurt (DU) Hayrettin Eldemir (DU) Fatih Tosun (SDU)	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	2.256.320.000 TL		-

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün 31.12.2025 "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.12 Özel Varsayımlar

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazlar; "Mescit Mahallesi, Feyzullah Caddesi, 155 Ada 2 Parsel, 161 Ada 1 parsel, 166 Ada 5 Parsel, 175 Ada 1 Parsel, 176 Ada 3 Parsel, 178 Ada 1 Parsel, 179 Ada 2 Parsel, 187 Ada 1 Parsel, 201 Ada 1 Parsel, 199 Ada 2 Parsel, 210 Ada 1 Parsel, Tuzla/İstanbul" adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Sabiha Gökçen Havaalanı'nın kuş uçuşu yaklaşık 3 km güneydoğusundaki TOKİ Konutları'nın çevresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için, Tuzla ilçe merkezinden Aydınlı Yolunu takiben kuş uçuşu yaklaşık 4 km ilerlendiğinde Orhanlı Yolu Caddesinden Orhanlı Mezarlığından Batı yönüne sapılarak girilir. Yol üzerinde yaklaşık 500 m ilerledikten sonra toprak yola girilir. Toprak yol boyunca değerleme konusu taşınmazlara ulaşım sağlanır.

Gayrimenkulün Konumu



2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri										
İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	155	2	7.381,64 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93 9110
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 – 34692										



Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	161	1	10.733,27 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93	9124

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	166	5	3.663,21 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93	9136

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	175	1	12.862,65 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93	9158

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	176	3	4.602,80 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93	9161

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	178	1	5.547,75 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93	9165

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	179	2	5.200,17 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93	9167

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	187	1	13.119,46 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	93	9182

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	199	2	2.862,25 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	94	9219

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692



Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri											
İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	201	1	7.489,82 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	94	9228
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692											

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri											
İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İstanbul	Tuzla	Orhanlı	-	210	1	33.127,15 m ²	Arsa	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.	1/1	94	9244
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış İşlemi 21-11-2024 - 34692											

2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 02.02.2026 tarihli belgeler ekte yer almaktadır ve değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1. 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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Konu taşınmazlar arsa vasıflı olması sebebiyle Kat İrtifakına esas Mimari Projesi bulunmamaktadır.

2.2.5 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

2.3.1 İmar Durumu

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde 06.02.2026 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

İmar birimi yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda 14.09.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına ait Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında;

155 Ada 2 Parsel, 199 Ada 2 Parsel, 201 Ada 1 Parseller için "Gelişme Konut Alanı, Emsal: 0.70, 3 Kat";

161 Ada 1 Parsel, 166 Ada 5 Parsel, 175 Ada 1 Parsel, 176 Ada 3 Parsel, 178 Ada 1 Parsel, 179 Ada 2 Parsel, 187 Ada 1 Parsel, 210 Ada 1 Parseller için ise "Gelişme Konut Alanı, Emsal: 0.90, 5 Kat"

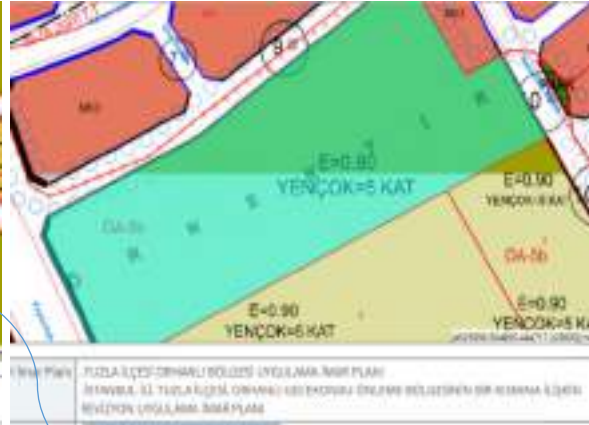
olarak planlanmıştır. İmar Durumu ile ilgili resmi nitelikte yazı rapor ekindedir.



155/2 PARSEL



161/1 PARSEL



166/5 PARSEL



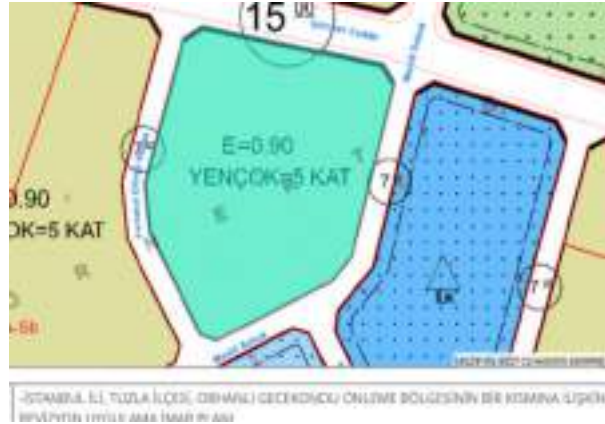
175/1 PARSEL



176/3 PARSEL



178/1 PARSEL



179/2 PARSEL



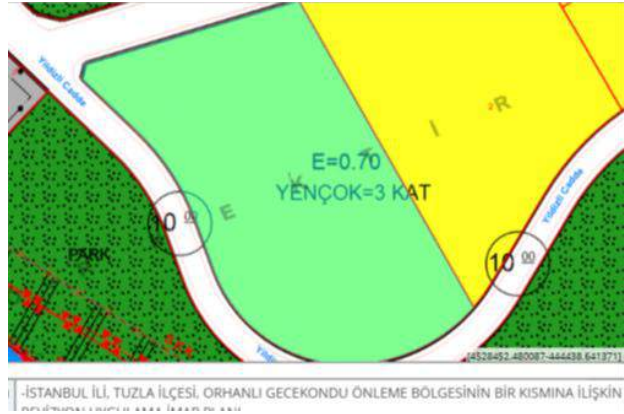
187/1 PARSEL



199/2 PARSEL



201/1 PARSEL



210/1 PARSEL



Rapor Konusu Arsaların Toplu Görünümü



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazların arsa vasıflı olması sebebiyle herhangi bir yapı ruhsatı ve Mimari Projesi bulunmamaktadır.



2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların tamamı 07.08.2025 tarihli Tapu takyidat belgelerinde Satıştan Tescil işlemi ile 21.11.2024 tarih ve 34692 yevmiye ile kayıtlıdır.

14.09.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına ait Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut alanında yer almakta olup imar durumlarında bir değişiklik olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede; 14.09.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına ait Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut alanında yer almaktadır. Planlama alanı, İstanbul Anadolu Yakasında yer alan Tuzla İlçesine bağlı Mescit Mahallesinde bulunmakta olup muhtelif parselleri barındıran 1.237.086 m² lik alandan oluşmaktadır. İstanbul'un Anadolu Yakasının son noktası olan Tuzla İlçesinde önemli ulaşım aksları TEM otoyolu ve D-100 karayolu geçmekte olup, demir yolları da bulunmaktadır. Planlama alanı Tuzla'nın 17 mahallesinden biri olan Mescit Mahallesinin güneyinde, Sabiha Gökçen Havalimanının doğusunda yer almaktadır.

TOKİ tarafından bölgede gerçekleştirilen Toplu Konut uygulamaları, hem de Havalimanı, otoyol ve metro gibi büyük ölçekli merkezi hükümet yatırımları ile planlama alanı çevresindeki Organize Sanayi Bölgeleri ile Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve Lojistik Tesis Alanların varlığı planlama alanı için çekici bir unsur oluşturmaktadır. Bu durumun da bölgenin gelişimini hızlandıracağı öngörülmektedir.

2.3.5 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı ve boş parseller olma sebebiyle herhangi bir olumsuz durum kaydı yoktur.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Tapu kaydında konu ile ilgili herhangi bir kısıtlama yoktur.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların arsa vasıflı olması sebebiyle herhangi bir Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Mimari Projesi bulunmamaktadır.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların arsa vasıflı olması sebebiyle herhangi bir Yapı Denetim kayıtları da yoktur.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Bu değerlendirme çalışmasında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların arsa vasıflı olması sebebiyle herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.1.1 İstanbul İli

İstanbul, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında konumlanmıştır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Kuzeybatıda Kırklareli, Güneybatıda Tekirdağ ve Doğuda Kocaeli ile sınırı olup yüzölçümü; 5.313 km²'dir. İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır.

3.1.2 Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul ilinin en güneydoğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır.

Komşu ilçe sınırları içerisinde bulunan Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı ise, Tuzla'nın ulaşılabilirliği açısından oldukça önem taşıyor. Yeni metro ve Marmaray projeleri ise, ilçeden İstanbul'un merkezi yerlerine rahat ve kolay ulaşım imkânı sağlanmaktadır. İlçenin kuzey ve doğu bölgelerinde sanayi yapıları ve konut alanları birbirlerine yakın konumlanmıştır. Tuzla nüfusu 2024 yılına göre 301.400 kişi olup bu nüfusun 151.271 erkek ve 150.129 kadından oluşmaktadır. Yüzölçümü ise; 138 km²'dir.

3.1.3 Orhanlı Mahallesi ve Yakın Çevresi

Orhanlı Mahallesi, İstanbul ilinin Tuzla İlçesine bağlı olan bu mahalle Koordinatlar: 40.89418°K 29.35691°D koordinatları içinde yer almaktadır, gerek sanayi ve gerekse konutlaşma anlamında karma bir yapıya sahiptir. Çeşitli OSB oluşumları ve burada istihdam edilen çalışanların oluşturduğu bir konutlaşma eğilimi başlatmıştır. Önceleri münferit anlarda olan konut yapıları yer yer nitelikli sitelere de dönüşmektedir. Yakın çevresinde yer alan komşu ilçede Sabiha Gökçen Havaalanının bu oluşumda payı olmuştur. Orhanlı'nın nüfusu 1.933 kişidir.

3.1.4 Ulaşım

Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için, Tuzla ilçe merkezinden Aydınli Yolunu takiben kuş uçuşu yaklaşık 4 km ilerlendiğinde Orhanlı Yolu Caddesinden Orhanlı Mezarlığından Batı yönüne sapılarak girilir. Yol üzerinde yaklaşık 500 m ilerledikten sonra toprak yola girilir. Toprak yol boyunca değerleme konusu taşınmazlara ulaşım sağlanır.

3.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.2.1 Arsa Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.

Tüm Parseller üzerinde herhangi bir imalat bulunmamakta olup, boş haldedir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmazlara ulaşım stabil toprak yol ile sağlanmaktadır.

3.2.2 Bina Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.

3.2.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.

3.2.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.

3.2.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya varlık grubunun satıcının belirli bir tarih itibarıyla satmaya zorlandığı tasfiye satışından elde edilecek tutardır. Tasfiye değeri, değerini iki farklı varsayımı altında belirlenebilir.

a) Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

b) Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.



4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

5.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

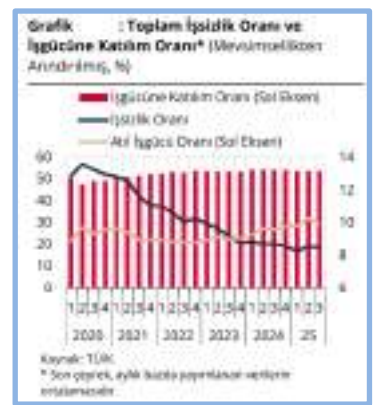
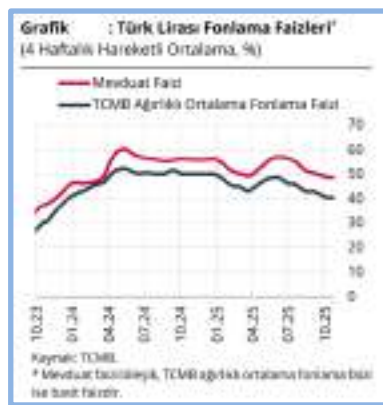
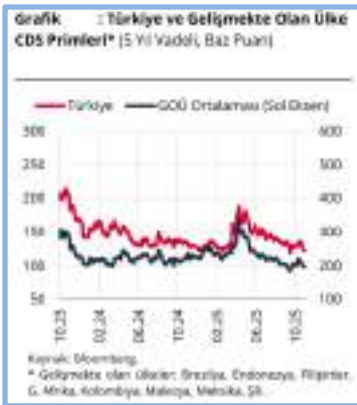
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.



2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																	
2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

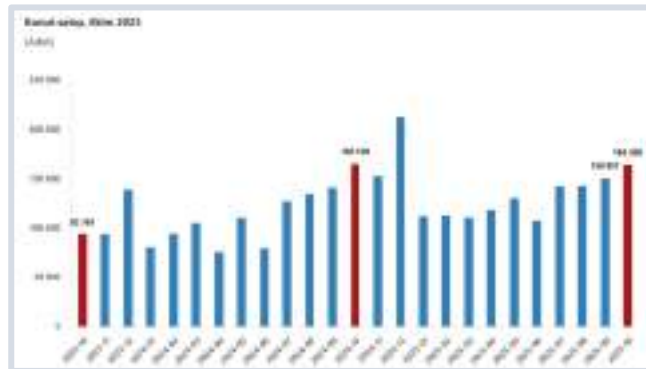
Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlamaya davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

5.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adetini ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.



Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman

zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Taşınmazlar bölge ana ulaşım aksı olan Orhanlı yoluna yakın konumludur.
- + Taşınmazlar 1/1.000 ölçekli plan dahilindedir.
- + Taşınmazlar Toki Konut Projesi civarında konumludur.

Zayıf Yönleri

- * Altyapı olanakları henüz tam gelişmemiştir
- * Sanayi yapıları henüz yoğunlukla yer almaktadır

Fırsat

- + Konut Projelerinin geliştiği bir bölgede yer almaktadır.

Tehditler

- * Dünyada yaşanan finansal kriz ve pandemi süreci, tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.
- * Yükselen mevduat faizi oranları ile birlikte yatırımcıların kaynaklarını gayrimenkul piyasalarından çekmesi taşınmaz satış sürelerini olumsuz etkilemektedir.

6.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul tarla niteliklidir. Bölgede benzer özelliklere sahip tarlaların satış fiyatları araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	E=0.70 3 KAT	E=0.90 5 KAT
EMSAL 1	(Birim m ² satış sürüm değeri: 22.917 TL/m ²) REHA MEDİN YUNUS ELİT 0 (216) 482 66 16	Sürüm/Satış Değeri	1,100,000 TL	1,100,000 TL
	Orhanlı mahallesinde rapora konu taşınmazlara yakın konumda 166 ada 2 parselde kayıtlı olan 48 m ² (hisse) arsa 1.100.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 0.90 H=14.50 5 Kat Konut Gelişme Alanındadır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	5%	5%
		Uygun bedel	1,045,000 TL	1,045,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	5%	5%
		İmar Düzeltmesi	20%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	48 m ²	48 m ²
		Birim değeri TL/m ²	18,505 TL/m ²	22,859 TL/m ²
		Sapma (dx)	-7%	-12%
EMSAL 2	(Birim m ² satış sürüm değeri: 18.581 TL/m ²) REHA MEDİN YUNUS : 0 (216) 482 31 31	Sürüm/Satış Değeri	2,750,000 TL	2,750,000 TL
	Orhanlı mahallesinde rapora konu taşınmazlara yakın konumunda 155 ada 4 parselde kayıtlı olan 148 m ² (hisse) arsa 2.750.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 0.70 H=6.50 3 Kat Konut Gelişme Alanındadır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	5%	5%
		Uygun bedel	2,612,500 TL	2,612,500 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	-20%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	148 m ²	148 m ²
		Birim değeri TL/m ²	19,417 TL/m ²	22,948 TL/m ²



EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	E=0.70 3 KAT	E=0.90 5 KAT
EMSAL 3	(Birim m ² satış sürüm değeri: 42.072 TL/m ²) WORD PLUS GAYRİMENKUL 0 (216) 378 42 42	Sapma (dx)	-3%	-12%
		Sürüm/Satış Değeri	99,500,000 TL	99,500,000 TL
	Orhanlı mahallesinde Rapora konu taşınmazlara yakın konumunda TOKİ konutları civarı 205 ada 3 parselde kayıtlı olan 2365 m ² arsa 84.000.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 1.20 6 Kat Ticaret + Konut Alanındadır.Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	10%	10%
		Uygun bedel	89,550,000 TL	89,550,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-5%	-5%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	30%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	2,365 m ²	2,365 m ²
		Birim değeri TL/m ²	20,826 TL/m ²	28,399 TL/m ²
Sapma (dx)	4%	9%		
EMSAL 4	(Birim m ² satış sürüm değeri: 42.478 TL/m ²) ADRES İSTANBUL DANIŞMANLIK :0 (216) 447 20 66	Sürüm/Satış Değeri	120,000,000 TL	120,000,000 TL
		Pazarlık Payı/Düzeltilme	10%	10%
	Orhanlı mahallesinde Rapora konu taşınmazlara yakın konumunda TOKİ konutları civarı 180 ada 2 parselde kayıtlı olan 2365 m ² arsa 84.000.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 1.20 6 Kat Ticaret + Konut Alanındadır.Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	108,000,000 TL	108,000,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	30%
		Arsa Form Düzeltmesi	-5%	-5%
		Alanı	2,825 m ²	2,825 m ²
		Birim değeri TL/m ²	21,027 TL/m ²	28,673 TL/m ²
		Sapma (dx)	5%	10%
EMSAL 5	(Birim m ² satış sürüm değeri: 4.037 TL/m ²) WORD PLUS GAYRİMENKUL 0 (216) 378 42 42	Sürüm/Satış Değeri	520,000,000 TL	520,000,000 TL
		Pazarlık Payı/Düzeltilme	10%	10%
	Orhanlı mahallesinde taşınmazlara yakın konumunda TOKİ konutları civarı 181 ada 1 parselde kayıtlı olan 12.370 m ² arsa 450.000.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 1.20 6 Kat Ticaret + Konut Alanındadır.Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	468,000,000 TL	468,000,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	30%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	12,370 m ²	12,370 m ²
		Birim değeri TL/m ²	18,917 TL/m ²	26,483 TL/m ²
		Sapma (dx)	-5%	2%
EMSAL 6	(Birim m ² satış sürüm değeri: 46.700 TL/m ²) MEHMET BEY: 0 (535) 611 29 15	Sürüm/Satış Değeri	5,750,000 TL	5,750,000 TL
		Pazarlık Payı/Düzeltilme	25%	25%
	Orhanlı mahallesinde Rapora konu taşınmazlara yakın konumunda 199 ada 14 parselde kayıtlı olan 123 m ² (hisse) arsa 5.750.000 TL fiyatla satılıktır.İmarı E= 0.90 H=14.50 5 Kat Konut Gelişme Alanındadır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	4,312,500 TL	4,312,500 TL
		Konum Düzeltmesi	15%	15%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	20%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	5%	5%
		Alanı	123 m ²	123 m ²
		Birim değeri TL/m ²	21,037 TL/m ²	28,049 TL/m ²
		Sapma (dx)	5%	8%
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER			20,000 TL/m ²	26,000 TL/m ²

Yapılan bu analizler neticesinde E=0.70 3 Kat imarlı olan arsalar için **20.000 TL/m²**, E=0.90 5 Kat imarlı olan arsalar için **26.000 TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

* Punalamada emsal, konu taşınmazdan daha iyi ise (+) daha kötü ise (-) değer verilmiştir.

* * Sapma değeri + - %25 den büyük ise, emsal ortalamaya dahil edilmemiştir.



6.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

6.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin (satış) takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "Arsa" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsalar araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin(konumda/lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmalı)tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin yapılaşma özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (Plan fonksiyonu, emsal, Hmax vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devremülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmasına]tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Satılık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; konuma, arsa alanı İmar Durumu ile fonksiyonuna ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

Emsallerin Konumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin ticari merkeze, ana yollara yakın olması göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Emsallerin İmar ve imar fonksiyonlarına ilişkin düzeltme Kriterinde, emsallerin İmar durumlarında verilen yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri, kullanım fonksiyonları, çekme mesafeleri ile diğer plan notları gibi kriterler göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alanına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alan büyüklüğü göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

İnternet üzerinden ve mahallinde yapılan emsal araştırmalarında, değerlendirme konusu gayrimenkulün yaşına, işçiliğine, konumuna uygun emsaller araştırılmış ve bölgedeki gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan görüş doğrultusunda, gayrimenkulün değer takdiri yapılmıştır.



7. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar Değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur

7.2 Pazar Yaklaşımı

7.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

7.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, Satılmış-Satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak, değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, konum, yapılaşma koşulları, alan, hisse durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan arsa emsalleri; "konum, parsel özellikleri, hisse durumu, yapılaşma koşulları ve alan büyüklüğü" gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme 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.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek satılık ve satılmış emsallerin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

7.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 6 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

7.2.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 6 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

7.2.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 6 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



7.2.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

ADA / PARSEL	ALANI	HİSSESİ	BİRİM DEĞERİ	DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ
155 Ada 2 Parsel	7,381.64 m ²	TAM	20,000 TL/m ²	147,630,000 TL	162,393,000 TL
161 Ada 1 Parsel	10,733.27 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	279,070,000 TL	306,977,000 TL
166 Ada 5 Parsel	3,663.21 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	95,240,000 TL	104,764,000 TL
175 Ada 1 Parsel	12,862.65 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	334,430,000 TL	367,873,000 TL
176 Ada 3 Parsel	4,602.80 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	119,670,000 TL	131,637,000 TL
178 Ada 1 Parsel	5,547.75 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	144,240,000 TL	158,664,000 TL
179 Ada 2 Parsel	5,200.17 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	135,200,000 TL	148,720,000 TL
187 Ada 1 Parsel	13,119.46 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	341,110,000 TL	375,221,000 TL
210 Ada 1 Parsel	33,127.15 m ²	TAM	26,000 TL/m ²	861,310,000 TL	947,441,000 TL
201 Ada 1 Parsel	7,489.82 m ²	TAM	20,000 TL/m ²	149,800,000 TL	164,780,000 TL
199 Ada 2 Parsel	2,862.25 m ²	TAM	20,000 TL/m ²	57,250,000 TL	62,975,000 TL
				2,664,950,000 TL	2,931,445,000 TL

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazın tamamına KDV hariç 2.664.950.000 TL Pazar değeri takdir edilmiştir.

7.3 Maliyet Yaklaşımı

7.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.3.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.3.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.3.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.4 Gelir Yaklaşımı

7.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.4.3 Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.4.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

7.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



7.5 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Değerleme çalışmasında farklı bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

7.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün pazar satış değeri tespiti için hazırlanmış olup, proje değeri tespit edilmemiştir.

7.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün pazar satış değeri tespiti için hazırlanmış olup, proje değeri tespit edilmemiştir.

7.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretilmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının "Konut Projesi Geliştirilmesi" olacağı düşünülmektedir.

7.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün arsa özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

8.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

8.2 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın 31.12.2025 tarihli pazar değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Raporun değerlendirme tarihi 02.02.2026 ve rapor tarihi 11.02.2026 olarak gerçekleştirilmiştir. Raporun içeriğinde değeri etkileyen veriler, bulgular, kabuller gibi tüm faktörler 31.12.2025 tarihine dayalıdır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Pazar Değeri)

Özet Tablo	Değer (TL) – KDV hariç
Pazar Yaklaşımı ile Tam Hisse Pazar Değeri	2.664.950.000
Maliyet Yaklaşımı ile Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı ile Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer, pazar değeri olarak takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün satış pazar değeri için **2.664.950.000.-TL**

(İki Milyar Altı Yüz Atmış Dört Milyon Dokuz Yüz Elli Bin.-Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

8.3 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla tüm parseller 21.11.2024 tarih ve 34692 yevmiye numarası ile iktisapları yapılmış olup alım tarihinden sonra henüz Beş yıl süre geçmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.



8.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" nitelikli olup, değerleme tarihi itibarıyla boş arsa vasfındadır.

8.7 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat veya ipotek kaydı bulunmamaktadır.

8.8 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 gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.9 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkuller henüz boş arsa konumunda olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

8.10 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı "Arsa", fiili niteliği "Boş Arsa"dir. Rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje henüz tasarlanmamış ve bir yapı ruhsatına bağlanmamıştır.

Konu değerlendirme raporu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında hazırlanmamıştır.

8.11 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin	20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
	499 TL' ye kadar ise 1%



01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda, konu gayrimenkullerin mevcut niteliğinin "ARSA" olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.



9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

11 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri (Tam Hisse)	2.664.950.000 TL	2.931.445.000 TL
*Değerleme konusu gayrimenkullerin niteliği sebebiyle, KDV Oranı; %10 olarak uygulanmıştır.		

- Bu değerlendirme 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 sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanları

Osman N. Uluözyurt
Lisans No: 401145

Hayrettin ELDEMİR
Lisans No: 400238

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



10. EKLER

1. Tkgm Parsel Sorgulama Görüntüsü
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kaydı
3. Fotoğraflar
4. İmar Durumu ve Plan Notları
5. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri



1.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜSÜ



2.GAYRİMENKULLERE AİT TAPU KAYITLARI

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	TUZLA		
	Mahalle/Köy:	ORHANLI		
	Mevki:			
	Ada:	155	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	7.381,64 m2	Ölçü Sayfa No:	93 - 9810
	Nitelik:	Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi ölçüsü m ² :	
	LUFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	100	7.381,64	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Maddesi:	İşlem Bedeli:	
	131635656	Satış	80.000.000,00	
	Konum Bilgisi:	Tasviri Tarih/Yerineye No:	İşleme Uygundur.	
		21/11/2024 - 34693	Veriliş Tarihi: 21/11/2024 Yerli Müdür/Notaryus	
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve tescimler için tapu senedi müzakerat edilemezli güvencesi.				





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	TUZLA		
	Mahalle/Köy:	ORHANLI		
	Merkezi:			
	Ada:	161	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	10.733.27 m2	Cıft/Sayfa No:	93 - 9124
	Nispeti:	Arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesiye (Ölçü m ²):
	UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	10.733.27

TESCİLİ İLÜSKİN BİLGİLER	Tapınmaz No: 131635670	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 44.6174.000,00
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yasınma No: 21/11/2024 - 34692	Sicilno Uydu Harita Veriliş Tarihi: 21/11/2024 Elektronik İmza Yetkili Makul Yabancılar

Mülkiyetin dışında diğeri ve şahsi haklar ile ilgili ve belgelerin için tapu siciline ininacat edilmemesi gerekmektedir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	TUZLA	
	Mahalle/Okul:	ORHANLI	
	Mevki:		
	Ada:	166	Parcel: 5
	Yüz Ölçümü:	3.663,21 m ²	Oran Sayısı No: 93 - 9136
	Notu:	Ara	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hesap:	Hesaba geçen m ² :
	UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tan:	3.663,21

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	131635682	Satış	50.000.000,00
Korumu Bilgi:	Tescil Tarihi/Yenimye No:	Etilme Tarihi:	
	21/11/2024 - 34692		
QR Kodu		Veriliş Tarihi: 21/11/2024	
		İmza: [İmza]	
		Veriliş Yeri: [Yer]	

Bu belgeyi alırken dikkatli olun ve belgeyi alırken her türlü ve belirsizlikler için tapu siciline istinadla edilmeli gerekmektedir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	TUZLA
	Mahalle/Köy:	ORHANLI
	Mevki:	
	Ada:	175
	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	12.862,65 m ²
	GİB/Gayir No:	93 - 9158
	Kısaltma:	Arsa

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Batın Adı:	Hissesi:	Hissesi düşen m ² :
	UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	12.862,65

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Ectirne Nedeni:	İşlem Bedeli:
	131633704	Satış	7.700.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yayın No:	Seçilen Ödeme:
		21/11/2024 - 34692	Verilen Tarih: 21/11/2024 Vergi: 100 TL Müddet: 10 gün

Mülkiyetin devratiği aynı ve şahsi haklar ile satış ve beklentiler için tapu siciline müracaat edilmeli görülmektedir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	E:	İSTANBUL			
	İlçe:	TUZLA			
	Mantık/Köy:	ORHANLI			
	Mevki:				
	Ada:	176	Parsel:		3
	Yüz Ölçümü:	4.602,80 m2	Cırt/Sayfa No:		93 - 9161
	Nispeti:	Arsa			

MALİK BİLGİLERİ	Açık Soyadı/Bana Adı:	Hissesi:	Hissesi Ölçümü m ² :
	LFLUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	4.602,80

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	131635707	Satış	63.000.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yazma No:	Satışın Uygunluğunu
		21/11/2024 - 34692	Veriliş Tarihi: 21/11/2024 İmza: [Signature] Yetkili Makul Yürürlüğü

MERKÜZÜNE EKİMLİ AYRI VE GAYRİ HAKLAR VE YERİ VE BAKIMLARI İÇİN TAPU SİCİLİNE MÜDÜRAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	TUZLA	
	Mahalle/Köy:	OĞULANLI	
	Mevki:		
	Ada:	178	Parsel: 1
	Yüz Ölçümü:	5.547,75 m2	Cilt/Sayfa No: 93 - 9165
	Konusu:	Arsa	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m²:
	UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	5.547,75

TESCİLE İLİSKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 131635711	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 72.000.000,00
	Koruma Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/11/2024 - 34692	Scilne Uyumu: Vergi Tazili : 20/11/2024 Elektronik İmza Yerli Mülkiyet Kanununa

Mülkiyetin diğerdeki aynı ve diğer hakları ile ilgili ve belgeler için diğer alimlere mülkiyet edineceği gerekmektedir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL
İlçe:	TUZLA
Mahalle/Mköy:	ORHANLI
Mevki:	
Ada:	179
Parşel:	2
Yüz Ölçümü:	5.200,17 m2
Çöl/Sayfa No:	93 - 9167
Nispeti:	Ana

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Batıs Adı:	Hissesi:	Hissesi değeri m2/
UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tan	5.200,17

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER

Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
131625713	Satış	66.926.000,00
Kartım Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yasınma No:	Satışın Uygunluğuna:
	21/11/2024 - 34692	Varlığı: 21/11/2024 İmza: 21/11/2024 Yerli: 21/11/2024

Mülkiyetin zıyındaki ayrı ve şahıs hakları ile ilgili ve belkötmeleler için tapu siciline müracaat edilmelidir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İ:	İSTANBUL		
	İlçe:	TUZLA		
	Mahalle/Köy:	ORTIHLALI		
	Mevki:			
	Ada:	187	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	13.119,46 m2	Cilt/Sayfa No:	93 - 9182
	Notu:	Arsa		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi ölçüsü m ² :
	UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	13.119,46

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 131635728	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 175.000.000,00
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yazma No: 21/11/2024 - 14692	Sicil No Uyumu: Veriliş Tarihi: 21/11/2024 Emlak 131635728 Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

MGRİS'te bulunan diğer ve gelecekteki diğer taşınmazlar için tapu siciline mütacaat edilmesini gerektirmektedir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	TUZLA		
	Mahalle/Köy:	ORHANLI		
	Mevki:			
	Ada:	199	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	2.862,25 m2	Cikı/Sayın No:	94 - 9219
	Kıta/Çg:	Arsa		

MALLİK BİLGİLERİ	Acı Soyadı/Belge Adı:	Hissesi:	Hissesi dâhil m2:
	ULUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	2.862,25

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 131635764	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 38.000.000,00
	Kısmi Bilgi: 	Tescil Tarihi/Yesmiye No: 21/11/2024 - 34692	Sicil No İşlem No Verili Tarih: 21/11/2024 Yerli Sicil Yürürlüğü Yerli Sicil Yürürlüğü

Mülkiyetin düğümleri aynı ve başka haklar ile ilgili ve belgeleri için tapu siciline müracaat edilmelidir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	TUZLA	
	Mahalle/Köy:	ORHANLI	
	Mevki:		
	Ada:	201	Parsel: 1
	Yüz Ölçümü:	7.489,82 m2	Cilt/Sayfa No: 94 - 9228
	Nezdi:	Arsa	

MALİK BİLGİLERİ	Akr Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi düşen m2:
	ULUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	7.489,82

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	131635773	Satıp	83.000.000,00
Korum Ekigler	Tasdi Tarihi/Yöemiye No:	Sicilno Uygunluu	
	21/11/2024 - 34692	Veriiz Tarihi: 21/11/2024 Yatırı Diler Yrdmcsı	

Mülkiyet dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile yurti ve buketimeler için tapu siciline mütacaat edilemesi gerekmektedir.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	E:	İSTANBUL	
	İçer:	TUZLA	
	Mahalle/Köy:	ORTANLI	
	Mevki:		
	Ada:	210	Parsel: 1
	Yüz Ölçümü:	33.127,15 m ²	Cis/Sayı No: 94 - 9244
Not: Arsa			

MALİK BİLGİLERİ	Arş. Soyadı/Batı Adı:	Hissesi:	Hissese döşen m ² :
	UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ	Tam	33.127,15

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	131635789	Satış	420.000.000,00
Korum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yesimye No:		Bicim Uzmanı:
	21/11/2024 - 34692		Venüs Tülek Çelikkaya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Mülkiyede ilâzındaki ayırı ve şahsi haklar ile perr ve belârmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:06



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	155/2
Tasınmaz Kimlik No:	131635656	AT Yüzölçümü(m2):	7381.64
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	93/9110	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeremiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeremiye
849956351	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7381.64	7381.64	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:06



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	161/1
Tasınmaz Kimlik No:	131635670	AT Yüzölçümü(m2):	10733.27
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	93/9124	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeremiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeremiye
849956353	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10733.27	10733.27	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:06



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	166/5
Tasınmaz Kimlik No:	131635682	AT Yüzölçümü(m2):	3663.21
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	93/9136	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956355	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3663.21	3663.21	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:06



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	175/1
Tasınmaz Kimlik No:	131635704	AT Yüzölçümü(m2):	12862.65
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	93/9158	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956356	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12862.65	12862.65	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:06



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	176/3
Tasınmaz Kimlik No:	131635707	AT Yüzölçümü(m2):	4602.80
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	93/9161	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956358	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4602.80	4602.80	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:07



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	178/1
Tasınmaz Kimlik No:	131635711	AT Yüzölçümü(m2):	5547.75
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	93/9165	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956359	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5547.75	5547.75	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:07



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	179/2
Tasınmaz Kimlik No:	131635713	AT Yüzölçümü(m2):	5200.17
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	93/9167	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956361	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5200.17	5200.17	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:07



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	187/1
Tasınmaz Kimlik No:	131635728	AT Yüzölçümü(m2):	13119.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	93/9182	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956363	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13119.46	13119.46	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:07



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	201/1
Taşınmaz Kimlik No:	131635773	AT Yüzölçümü(m2):	7489.82
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	94/9228	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956367	{SN:8515516} UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7489.82	7489.82	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2026-10:07



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	210/1
Taşınmaz Kimlik No:	131635789	AT Yüzölçümü(m2):	33127.15
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	94/9244	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
849956368	{SN:8515516} UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	33127.15	33127.15	Satış 21-11-2024 34692	-

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

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2/2/2025 10:08



Kayıt Oluşturan: **MAHMUT KORKMAZ (UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz:	Ada/Parsel:	169/12
Taşınmaz Kümüle No:	137970525	AT Yüzölçümü(m2):	2862.25
İl/ilçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖRŞANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Citt/Sayıla No:	95/9489	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
919489942	(SN:8515516) UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2862.25	2862.25	İmar (TSM) 12-12-2025 99467	-

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

1 / 2



3.FOTOĞRAFLAR



4. İMAR DURUMU



T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-89558493-115.01-339069
Konu : Orhanlı Mahallesi 155/2,
161/1, 166/5, 175/1, 176/3,
178/1, 179/2, 187/1, 199/2,
201/1 ve 210/1 Parseller

09.10.2025

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
Kısıklı Mahallesi Çeşme Çukmazı Sokak No:6 Daire:1 Üsküdar/İstanbul

İlgi : 07/08/2025 tarihli ve 113687171 referans numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi 155 ada 2 parsel, 161 ada 1 parsel, 166 ada 5 parsel, 175 da 1 parsel, 176 ada 3 parsel, 178 ada 1 parsel, 179 ada 2 parsel, 187 ada 1 parsel, 199 ada 2 parsel, 201 ada 1 parsel ve 210 ada 1 parsel ile ilgili bilgi talep edilmektedir.

Orhanlı Mahallesi 155 ada 2 parsel, 199 ada 2 parsel ve 201 ada 1 parseller 14.09.2022 tasdik tarihli İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında E:0.70, Yengeç: 3 kat yapılaşma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

Orhanlı Mahallesi 161 ada 1 parsel, 166 ada 5 parsel, 175 ada 1 parsel, 176 ada 3 parsel, 178 ada 1 parsel, 179 ada 2 parsel, 187 ada 1 parsel ve 210 ada 1 parseller ise 14.09.2022 tasdik tarihli İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında E:0.90, Yengeç: 5 kat yapılaşma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Murat KORKMAZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Doğrulama Kodu : 91604

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:113697523]

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/tuzla-belediyesi-ebys>

Evliya Çelebi Mahallesi Maharya Caddesi No:17 Tuzla/İSTANBUL

Bilgi için : Anıya Çarraf RAKICI

Telefon No : 444 0 996

Faks No : 0216 581 47 73

Kep Adresi: tuzlabelediyesi@tuzla1.kep.tr

e-Posta: genel@tuzla.bel.tr

İnternet Adresi: www.tuzla.bel.tr



5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009No : 401145

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Osman Nuri ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARKAN
GENEL SEKRETER


E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

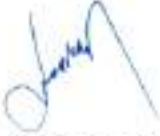
**TDUB**
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

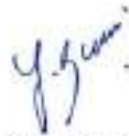
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.04.2023Belge No: 2023-01.11612

Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT
(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145)

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.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 16.05.2005

No: 400238

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı: Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBEK
BÜRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3691

Sayın Hayrettin ELDEMİR

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238)

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



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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 Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

