



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ,
56 ADA 5 PARSEL; 110 ADA 2,3 VE 7 PARSELLER
(TOPLAM 4 ADET PARSEL)

22_400_237

04.01.2023



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	10
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	20
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	20
5.2. EKONOMİK VERİLER	21
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	23
5.4. BÖLGE VERİLERİ	25
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	29
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	30
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	31
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	31
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	32
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	38
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	38
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	38
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	38
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	39
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	39
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	40
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	40
10. RAPOR EKLERİ	41
10.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ	41
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLAR	58
10.3. İMAR DURUMU	59
10.4. RESMÎ BELGELER_İMAR DURUM YAZISI	61
11. SERTİFİKASYONLAR	63

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel; 110 Ada 2,3 ve 7 parsellerdeki İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetine devredilecek hisselerin güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlardan sadece İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel için tarafımızca daha önce 29.12.2018 tarih ve 18_400_11 numaralı değerleme raporu hazırlanmış olup K.D.V. hariç 856.893.-TL ; 07.01.2019 tarih ve 18_400_343 numaralı değerleme raporu hazırlanmış olup K.D.V. hariç 928.005.-TL ; 19_400_395 numaralı değerleme raporu hazırlanmış olup K.D.V. hariç 1.031.684.TL , 03.03.2021 tarih ve 20_400_360 numaralı değerleme rapor hazırlanmış olup K.D.V. hariç 1.233.000.TL değer takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Kubilay ATALAR Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 411022 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul Müşterinin talebi; İş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetine devredilecek İstanbul İli, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel; 110 Ada 2,3 ve 7 Parsellerdeki hisselerin güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_237
SÖZLEŞME TARİHİ	: 12.09.2022
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 02.01.2023
RAPOR TARİHİ	: 04.01.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel; 110 Ada 2,3 ve 7 Parseller
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)	: 42.095.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. DAHİL)	: 45.462.600.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel numaralı "Arsa" nitelikli; 110 Ada 2,3 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 110 ada 7 parsel numaralı "Arsa (Spor Alanı)" nitelikli taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar imar yollarına cepheli olup Ömerli Mahallesi, Çekmeköy/İstanbul posta adresinde konumludur. Taşınmazlara ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Şile Otoyolu ve Ayvalı Çiftliği Caddesi üzerinden özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

Konu parseller geometrik açıdan değişiklik göstermekte ve genellikle düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimli yapıya sahiptir. Gayrimenkuller Çekmeköy idari sınırları dahilinde bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde; Park Flora Sitesi, Mavi Yeşil Sitesi, Riverside Sitesi ve Alev Okulları gibi projeler vardır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
Tem Otoyolu	15
Ataşehir İlçe Merkezi	21
Çekmeköy İlçe Merkezi	10
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	24
F.S.M Köprüsü	20

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

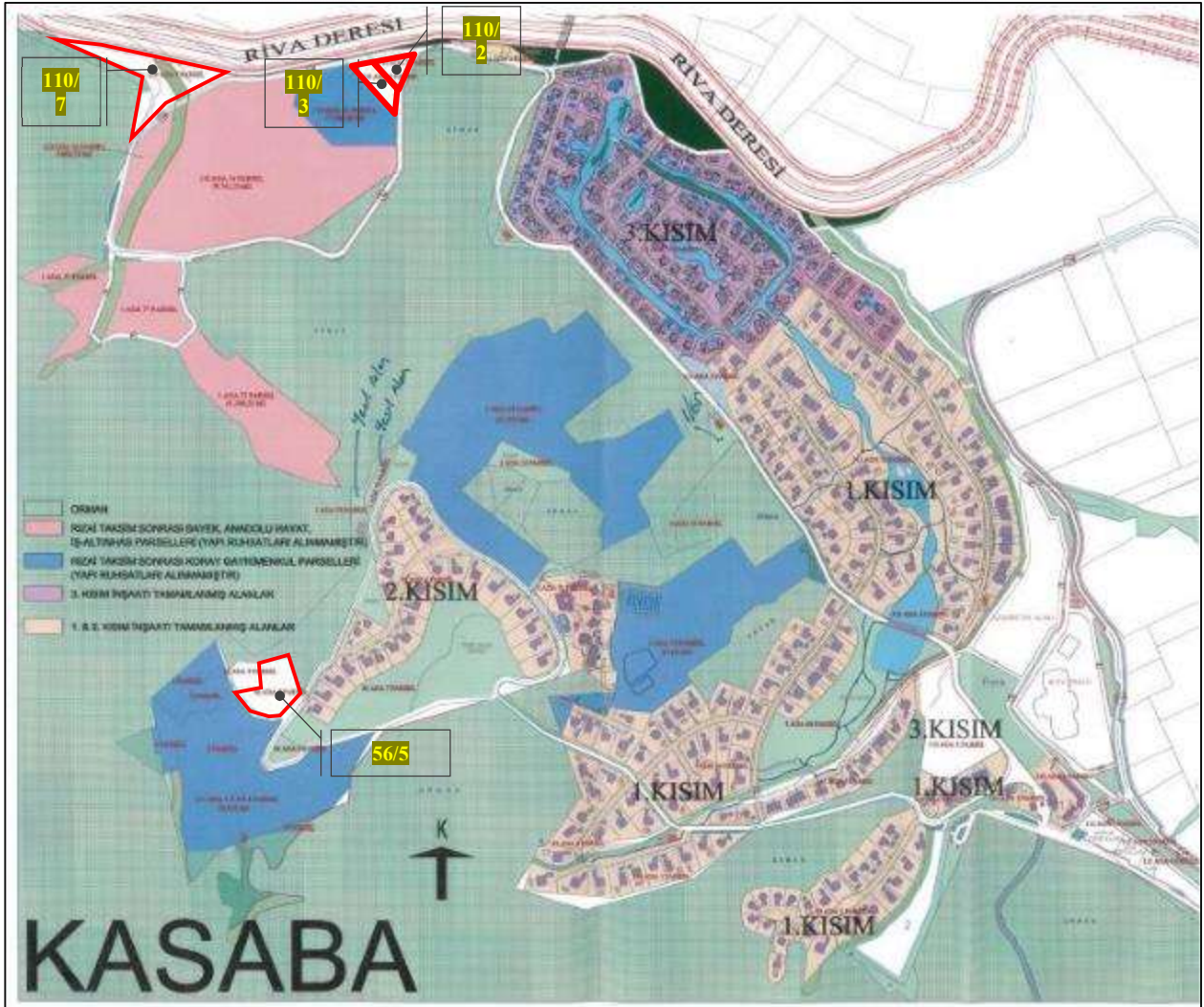
4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesinde konumlandır. Aşağıdaki tabloda konu taşınmazların bilgileri bulunmaktadır.

Tablo. 2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Bilgileri

NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	56	5	ARSA	6.431,07
2	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	110	2	ARSA	3.743,18
3	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	110	3	ARSA	4.228,18
4	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	110	7	ARSA (SPOR ALANI)	9.509,92
TOPLAM							23.912,35

Aşağıda müşteriden elde edilen Kasaba Projesine ait ölçeksiz tasarım plan üzerinde değerlemeye tabi toplam 4 adet parselin sınırları işlenmiştir.



Parsellerin mahal incelemeleri ve fiziki durumlarına ilişkin bilgiler aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

110 Ada 2 Parsel: 3.743,18 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan üçgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimsizdir.



-110 Ada 2 Parsel-

110 Ada 3 Parsel: 4.228,18 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimsizdir.



-110 Ada 3 Parsel-

110 Ada 7 Parsel: 9.509,92 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topografik açıdan eğimlidir.



-110 Ada 7 Parsel-

56 Ada 5 Parsel: 6431,07 m² yüzölçümlü taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklindedir.



-56 Ada 5 Parsel-



Değerleme konusu taşınmazlar, yukarıda tanımı yapılan arsaların BAYEK ve Kasaba Gayrimenkul mülkiyetindeki hisseleri olup söz konusu hisseler İş GYO mülkiyetine devredilecektir. Söz konusu hisseler ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MALİK	HİSSE ORANI		HİSSEYE DÜŞEN ALAN,m²
56/5	6.431,07	BAYEK	94157	643107	941,57
56/5	6.431,07	KASABA GAYRİMENKUL	57215795	123476544	2979,99
110/2	3.743,18	KASABA GAYRİMENKUL	207955	320844	2426,14
110/3	4.228,18	KASABA GAYRİMENKUL	70470	211409	1409,40
110/7	9.509,92	KASABA GAYRİMENKUL	11893811	992609760	113,95
Toplam					7.871,05

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, değerlendirme konusu taşınmazlar aşağıdaki listede sunulmuş olup değerlendirme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
1	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	56	5	ARSA	6431,07
2	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	110	2	ARSA	3.743,18
3	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	110	3	ARSA	4.228,18
4	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	ÖMERLİ	110	7	ARSA (SPOR ALANI)	9509,92
TOPLAM							23.912,35

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ / KÖYÜ	: ÖMERLİ MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	:
ADA NO	: 56
PARSEL NO	: 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6431,07
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 22/2117

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	HİSSE ORANI		HİSSEYE DÜŞEN ARSA ALANI
HATİCE : SALİH Kızı	14.06.2000	4287	13028	643107	130,28
SALİH : SALİH Oğlu	14.06.2000	4287	13027	643107	130,27
KORAY GM	21.11.2022	30011	13389007	41158848	2092,03
BAYEK	7.09.2015	14394	94157	643107	941,57
KASABA GAYRİMENKUL	21.11.2022	30010	57215795	123476544	2979,99
ÖZNUR BABACAN	07.04.2022	9768	94157	3858642	156,93

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ *	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ / KÖYÜ	: ÖMERLİ MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	:
ADA NO	: 110
PARSEL NO	: 7
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9509,92
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA (SPOR ALANI)
CİLT/SAHİFE NO	: 34/3330

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	HİSSE ORANI		HİSSEYE DÜŞEN ARSA ALANI
MALİYE HAZİNESİ V	16.06.2004	7631 10482	2067937		48,20
ISITEK ISI TEKNIĞI San.Tic. A.Ş.	11.04.2016	6174 8140	2067937		37,43
HATİCE: Salih Kızı	11.04.2016	6174 5613	2067937		25,81
AHMET: Mehmet Oğlu	11.04.2016	6174 3446	2067937		15,85
MEHMET: Eminoglu	11.04.2016	6174 1175	2067937		5,40
MEHMET EBUBEKİR PİROĞLU	11.04.2016	6174 254	2067937		1,17
SALİH: Salih Oğlu	11.04.2016	6174 5613	2067937		25,81

MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA ALANI
FATMA: Mehmet Kızı	11.04.2016	6174 3445	2067937	15,84
KORAY GM	21.11.2022	30011 155301568	297789280	4959,57
AHMET: MUSTAFA Oğlu	11.04.2016	6174 4765	2067937	21,91
BAYEK	11.04.2016	6174 759852	2067937	3494,37
AYSEL URAL	10.09.2019	16060 3442	18611433	1,76
ÖZNUR BABACAN	10.09.2019	16060 1721	6203811	2,64
KASABA GAYRİMENKUL	21.11.2022	30010 11893811	992609760	113,95
İŞ GYO	03.02.2022	2756 160934	2067937	740,09

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	ÇEKMEKÖY			
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	ÖMERLİ MAHALLESİ			
MEVKİİ	:	-			
PAFTA NO	:				
ADA NO	:	110			
PARSEL NO	:	2			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3743,18			
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA			
CİLT/SAHİFE NO	:	22/2123			

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA ALANI	
HATİCE: SALİH Kızı	14.06.2000	4287	62386 374318	623,86	
SALİH: SALİH Oğlu	14.06.2000	4287	62386 374318	623,86	
ÖZNUR BABACAN: YÜKSEL Kızı	07.04.2022	9768	41591 2245908	69,32	
KASABA GAYRİMENKUL	28.10.2022	28154	207955 320844	2426,14	

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	ÇEKMEKÖY			
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	ÖMERLİ MAHALLESİ			
MEVKİİ	:	-			
PAFTA NO	:				
ADA NO	:	110			
PARSEL NO	:	3			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4228,18			
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA			
CİLT/SAHİFE NO	:	22/2124			

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA ALANI	
HATİCE: SALİH Kızı	14.06.2000	4287 70469	422818	704,69	
SALİH: SALİH Oğlu	14.06.2000	4287 70469	422818	704,69	
AHMET: MUSTAFA Oğlu	14.06.2000	4287 140940	422818	1409,40	
KASABA GAYRİMENKUL	21.09.2020	20887 70470	211409	1409,40	

Değerleme konusu taşınmazlar, yukarıda tanımlanan arsaların BAYEK ve Kasaba Gayrimenkul mülkiyetindeki hisseleri değerlemeye konu olup hisselerine ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MALİK	HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ALAN,m ²
56/5	6.431,07	BAYEK	94157 643107	941,57
56/5	6.431,07	KASABA GAYRİMENKUL	57215795 123476544	2979,99
110/2	3.743,18	KASABA GAYRİMENKUL	207955 320844	2426,14
110/3	4.228,18	KASABA GAYRİMENKUL	70470 211409	1409,40
110/7	9.509,92	KASABA GAYRİMENKUL	11893811 992609760	113,95
Toplam				7.871,05

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

TKGM resmi portalından temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde muhtelif sayıda takyidat bulunmaktadır. Değerleme çalışmasına konu parseller üzerinde bulunan takyidat kayıtları aşağıdaki tablolarda verilmiş olup görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Tablo. 4

56 ADA 5 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	SALİH KIZI HATİCE DEN BAYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN TEKİN, AYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN EVGİN, NACİ VURGAN, NAIL VURGAN, NESRİN YAVUZER, NİHAT VURGEN, FATMAASAF, CELAETTİN PIŞKIN, YAŞAGÜL TOPUZ, NEZİHEPIŞKİN, DİLEK PIŞKIN, BEKİR ÇETİN, FETHİYE ÇETİN, İSMAİL VURGEN, HÜLYA UZUN VE NAŞİDE VURGEN LERE İSABET EDEN HİSSELER İÇİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC.A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI.23/08/2005 T. Y:15055
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDANBERİYE İNCİ YILMAZ HÜSEYİN TEZAN VE ŞÜKRAN TAGLA İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ.TAAH.VE TİC.A.Ş.NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 T.25269 Y.
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN MUKADDER ERGÜÇ MEHMET CAHİT YILDIZ SALİH CAHİT YILDIZ KANBER CİHAN YILDIZ SANİYE TANRISEVER ÖMER FARUK YILDIZ RECEP HALUK YILDIZ BİNNUR ÖZKAN A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ-KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK TAAH.VE A.Ş.NE SATIŞ VAAD OLMUŞTUR.3/10/2007 YEV:25591 (Hatice Hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH TEN NURTEN ÖZER, AYTEN AKKUŞ, REMZİYE AYGÜN, SÜLEYMAN ŞENTÜRK YILMAZ VE SEVDİYE SEVDA ACAR ADLARINA İNTİKAL EDECEK HİSSE İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI 27/05/2004 T. Y:6569
Şerh	SALİH OĞLU SALİH DEN SÜLEYMAN ŞENTÜRK YILMAZ, REMZİYE AYGUN, SEVDİYE SEVDA ACAR, ZEHRA DEMİR, RIFKI ÇORUH, ŞADAN ARIKAN, HALİT KÖK, RAMAZAN ÇORUH, ZEKAI YILMAZ, SEZAI YILMAZ, ENGİN URAL, ŞENNUR MUTLU, SEMRA AĞIRBAŞ LARA İNTİKALEN GELEN HİSSELERİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI.06/12/2004 T. Y:15343
Serh	SALİH OĞLU SALİH MİRASÇILARINDAN MEHMET AŞİR ÖZKAN VE GÜLSEN AYGÜN E İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ-KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ.TAAH.VE TİC.A.Ş.NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 T.Y:25268
Şerh	SALİH OĞLU SALİH DEN HÜSEYİN OĞLU AŞİR URAL A İNTİKALEN GELEN HİSSENİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK VE MADENCİLİK TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI.17/02/2005 T. Y:2096
Beyan	DİĞER (KONUSU: ŞİRKET BİRLEŞMESİ YOLUYLA BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ NE DEVİR OLUNACAĞINA DAİR BELİRTME TESİSİ) TARİH: - SAYI: - (01/09/2015 -13938)
Şerh	İHTİYATİ TEDBİR: İSTANBUL ANADOLU 31.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 21/01/2019 TARİH 2019/212 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZILARI İLE (AÇIKLAMA: -) (21-01-2019 TARİH VE 1063 YEVİMİYE) (REMZİYE AYGÜN, NALAN YALIM, SEVDİYE SEVDA ACAR, SEMA ÇİL, İSMAİL YILMAZ, NAZAN YILMAZ, ŞENNUR MUTLU, ZEKAI YILMAZ, SEZAI YILMAZ, SEMRA AĞIRBAŞ, ENGİN URAL, AYSEL URAL, ÖZNUR BABACAN, ÖZAY URAL, KIYMET URAL, AYNUR YABANCI, AHMET URAL HİSSESİ ÜZERİNDE) (GÜNCEL DURUMDA KALDIRILDI)
Beyan	İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 19/10/2020 TARİH 2020/742 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ YAZISI İLE İZALE-İ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR. (ŞABLON: İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) BELİRTMESİ)(19-10-2020-23734) (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE)
Beyan	TESCİLE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARDIR. KONU : HATİCE:SALİH KIZI HİSSESİNDE TESCİLE YÖNELİK EKŞİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI OLDUĞUNA DAİR BELİRTME (11-08-2020 TARİH -16248 YEVİMİYE) (HATİCE HİSSESİ ÜZERİNDE)
Şerh	DİĞER (KONUSU: AYSEL URAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 25/04/2022 TARİH 458762 SAYI) TARİH: - SAYI: - 26-04-2022 TARİH - 11979 YEVİMİYE (ÖZNUR BABACAN HİSSESİ ÜZERİNDE)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN İÇİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ ARANILMAMASINA AİT BELİRTME. 01/11/2022 TARİH 1265074 SAYI) TARİH: - SAYI: - (ŞABLON: DİĞER (RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE) (07-11-2022 -28831)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ADALET AKGÜN ün VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE) (03-11-2022 -18599)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ENGİN TEMELKÖK ÜN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266424 SAYI) TARİH: - SAYI: - (ŞABLON: DİĞER (03.11.2022 -28586)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ÜZEYİR ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266353 SAYI) TARİH: - SAYI: - (ŞABLON: DİĞER)
Beyan	DİĞER (KONUSU: MUHSİN YILDIRIM ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: -SAYI- (ŞABLON) (02.11.2022-28542)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ŞAHİN ÜNAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI- (ŞABLON: DİĞER) (02.11.2022 – 28542)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 41248491878 TC KİMLİK NUMARALI AZİME YILDIRIM IN VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI: - (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022- 28513)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 32407833516 TC KİMLİK NUMARALI ORHAN AKGÜN ÜN VERGİ İLİŞİİ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 1266800 SAYILI YAZI İLE) TARİH: - SAYI: - (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 – 28505)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1267229 SAYI) TARİH: - SAYI: - (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28487)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ERGÜNER TEMELKÖK VE ERGÜN TEMELKÖK ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI- (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28454)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 33250805422 TC KİMLİK NUMARALI NAIL ÜNAL IN VERİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 1266763 SAYILI YAZI İLE) TARİH: -SAYI:- (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 11:20 -28450)

110 ADA 7 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	İSTANBUL ANADOLU 15 SULH MAHKEMESİ NİN 19/10/2020 TARİH 2020/742 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ YAZISI İLE İZALE-İ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR. (ŞABLON: İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) BELİRTMESİ) ÇEKMEKÖY -19-10-2020 - 23734 (Tüm hisseler üzerinde)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE DEN BAYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN TEKİN, AYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN EVGİN, NACİ VURGEN, NESRİN YAVUZER, NİHAT VURGEN, FATMA ASAF, CELALETTİN PİŞKİN, YASAGÜL TOPUZ, NEZİHA PİŞKİN, DİLEK PİŞKİN, PERİHAN YÜCEL, BEKİR ÇETİN, FETHİYE ÇETİN, İSMAİL VURGEN, HULYA UZUN VE NAŞİDE VURGEN LARA İSABET EDEN HİSSELER İÇİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ ŞERHİ. 23.08.2005 TARİH VE 15055 YEVMİYE NO (Hatice Hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN BERİYE İNCİ YILMAZ, HÜSEYİN TEZCAN VE ŞÜKRAN TAŞ A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAH. A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR. 22.12.2006 TARİH VE 25269 YEVMİYE NO (Hatice Hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN MUKADDER ERGÜÇ MEHMET CAHİT YILDIZ SALİH CAHİT YILDIZ KANBER CİHAN YILDIZ SANİYE TANRISEVER ÖMER FARUK YILDIZ RECEP HALUK YILDIZ BİNNUR ÖZKAN A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ-KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK TAAH.VE A.Ş.NE SATIŞ VAAD OLMUŞTUR.3/10/2007 YEV:25591 (Hatice Hissesi üzerinde)
Şerh	TESCİLE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARDIR. KONU: HATİCE: SALİH KIZI HİSSESİNDE TESCİLE YÖNELİK EKSİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI OLDUĞUNA DAİR BELİRTME (11-08-2020 -16248) (Hatice Hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH TEN NURTEN ÖZER AYTEN AKKUŞ, REMZİYE AYĞÜR, SÜLEYMAN ŞENTÜRK YILMAZ VE SEVDİYE SEVDA ACAR ADLARINA İNTİKAL EDECEK HİSSELERİ İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ VARDIR. (27.05.2004 TARİH VE 6569 YEVMİYE NO) (Salih Hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH DEN HÜSEYİN OĞLU ASIR URAL A İNTİKALEN GELEN HİSSENİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK VE MADENCİLİK TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ. (17.02.2005 TARİH VE 2096 YEVMİYE NO) (Salih Hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH MİRASÇILARINDAN MEHMET ASIR ÖZKAN VE GÜLSEN AYĞÜN E İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAHHÜT. VE TİC. A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR. (22.12.2006 TARİH VE 25268 YEVMİYE NO) (Salih Hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH DEN SÜLEYMAN ŞENTÜRK YILMAZ, REMZİYE AYĞÜN, SEVDİYE SEVDA ACAR, ZEHRA DEMİR, RIFKI ÇORUH, SADAN ARIKAN, HALİT KÖK, RAMAZAN ÇORUH, ZEKÂİ YILMAZ, SEZÂİ YILMAZ, ENGİN URAL, ŞENNUR MUTLU, SEMRA AĞIRBAŞ LARA İNTİKAL EDEN HİSSELERİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM MADENCİLİK İNŞAAT VE TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ.06/12/2004 T. Y:15343 (06/12/2004 TARİH VE 15343 YEVMİYE) (Salih Hissesi üzerinde)
İpotek	ALACAKLI: ÜMİT KADRI ÖZKAN – BORÇ: 87000000000,00 – TESİS TARİH / YEVMİYE: 27.06.2001 / 4709 İPOTEĞİN KONULDUĞU HİSSE BİLGİSİ: ÇEKMEKÖY TM ÖMERLİ MAHALLESİ 110 ADA 7 PARSEL – HİSSE PAY/PAYDA: 8140000/206793700 – BORÇLU MALİK: ISI-TEK ISI TEKNİĞİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. – TESCİL TARİH / YEVMİYE: 27.06.2001 / 4709
Şerh	İHTİYATİ TEDBİR: İSTANBUL ANADOLU 31.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 21/01/2019 TARİH 2019/212 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI (21.01.2019 TARİH VE 1063 YEVMİYE) (AYSEL URAL HİSSELERİ ÜZERİNDE)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN İÇİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ ARANILMAMASINA AİT BELİRTME. 01/11/2022 TARİH 1265074 SAYI) TARİH: -SAYI-(ŞABLON:DİĞER) (07-11-2022 -28831)
Beyan	(KONUSU: ADALET AKGÜN ÜN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266862 SAYI) (03.11.2022- 28599)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ENGİN TEMELKÖK ÜN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266424 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (03.11.2022- 28586)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ÜZEYİR ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266353 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (03.11.2022- 28584)
Beyan	(KONUSU: MUHSİN YILDIRIM ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.)TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28542)
Beyan	DİĞER (Konusu: ŞAHİN ÜNAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. TARİH: -SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 – 28536)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 33265804922 TC KİMLİK NUMARALI SALİH ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 - 28535)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 41248491878 TC KİMLİK NUMARALI AZİME YILDIRIM IN VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28513)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 32407833516 TC KİMLİK NUMARALI ORHAN AKGÜN ÜN VERGİ İLİŞİİ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 1266800 SAYILI YAZI İLE) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022- 28505)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1267229 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022- 28487)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ERGÜNER TEMELKÖK VE ERGÜN TEMELKÖK ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: SAYI-(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28454)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 33250805422 TC KİMLİK NUMARALI NAİL ÜNAL IN VERİ İLİŞİĞ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 28450)
Beyan	BEYAN DİĞER (KONUSU: 27832986050 TC KİMLİK NUMARALI MEVLUDE URAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 20.10.2022 TARİH 1211678 SAYILI YAZI İLE) (21.10.2022 TARİH- 27597)
Beyan	SÜLEYMAN YILMAZ ADINA VERGİ İLİŞİĞİ ARANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.)Sayı: -(Şablon: Diğer) (21-10-2022- 27583)
Beyan	HANİFE URAL VARISI YALNIZCA MEVLUDE URAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. (21.10.2022-27559)
Beyan	YÜKSEL URAL IN VARISI YALNIZCA ÖZAY URAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR (21.10.2022- 27555)
Beyan	Konusu: 27817986570 tc kimlik numaralı AYSEL URAL in vergi ilişkisi kesilmiştir. 20.10.2022 tarih 1213841 sayı numaralı yazı ile 21-10-2022 -27590)

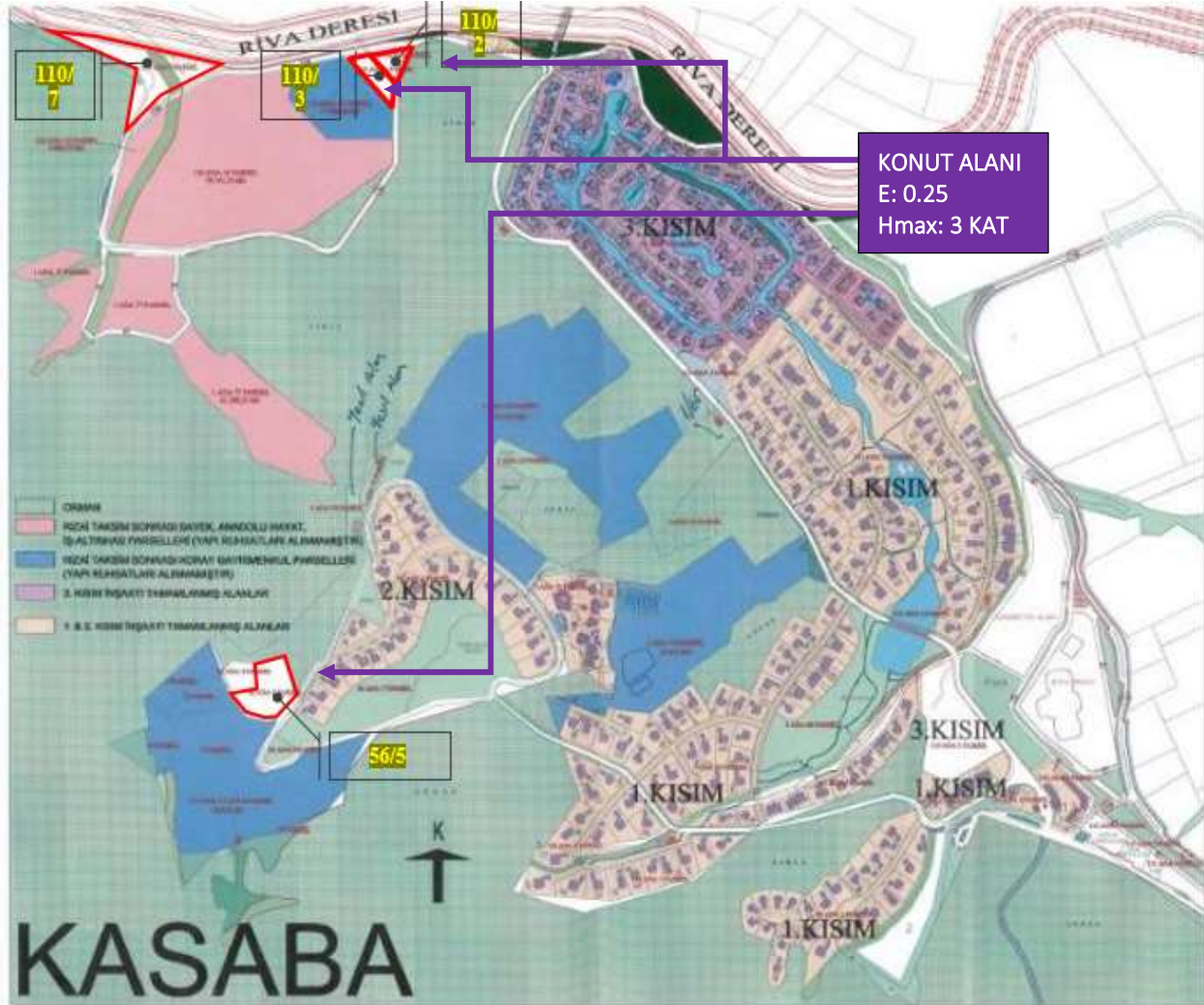
110 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	SALİH KIZI HATİCE DEN BAYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN TEKİN, AYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN EVGİN, NACİ VURGAN, NAIL VURGAN, NESRİN YAVUZER, NİHAT VURGEN, FATMA ASAF, CELALETİN PİŞKİN, YAŞAGÜL TOPUZ, NEZİHE PİŞKİN, DİLEK PİŞKİN, CETİN, FETHİYE ÇETİN, İSMAİL VURGEN, HULYA UZUN VE NAŞİDE VURGEN LERE İSABET EDEN HİSSELER İÇİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ.22/08/2003 T. Y:15055 (22-08-2003Tarih -15055 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN BERİYE İNCİ YILMAZ, HÜSEYİN TEZCAN VE ŞÜKRAN TAŞ A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAH VE TİC A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 T. Y:25269 (22-12-2006 Tarih -25269 Yevmiye) (22-12-2006 Tarih -25269 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN MUKADDER ERGÜÇ MEHMET CAHİT YILDIZ SALİH CAHİT YILDIZ KANBER CİHAN YILDIZ SANİYE TANRISEVER ÖMER FARUK YILDIZ RECEP HALUK YILDIZ BİNNUR ÖZKAN A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ-KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK TAAH.VE A.Ş.NE SATIŞ VAAD OLMUŞTUR.3/10/2007 - 25591 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerinde)
Şerh	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: HATİCE:SALİH Kızı hissesinde tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı olduğuna dair belirtme (11-08-2020 tarih -16248 yevmiye) ((HATİCE hissesi üzerinde)
ŞERH	SALİH OĞLU SALİH DEN SÜLEYMAN ŞENTÜRK YILMAZ, REMZİYE AYGÜN, SEVDİYE SEVDA ACAR, ZEHRA DEMİR, RIFKI CORUH, ŞADAN ARIKAN, HALİT KÖK, RAMAZAN CORUH, ZEKAI YILMAN, SEZAI YILMAZ, ENGİN URAL, ŞENNUR MUTLU, SEMRA AĞIRBAŞ LARA İNTİKALEN GELEN HİSSELERİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ.06/12/2004 T. Y:15343 (06-12-2004 TARİH -15343 YEVMİYE) (Salih Hissesi üzerinde)
Beyan	SALİH OĞLU SALİH DEN HÜSEYİN OĞLU AŞIR URAL A İNTİKALEN GELEN HİSSENİNTAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK VE MADENCİLİK TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ.17/02/2005 T. Y:2096 (Salih Hissesi üzerinde)
Beyan	SALİH OĞLU SALİH MİRASÇILARINDAN MEHMET AŞIR ÖZKAN VE GÜLSEN AYGÜN E İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 Y:25268 (Salih Hissesi üzerinde)
Beyan	DİĞER (KONUSU: AYSEL URAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 25/04/2022 TARİH 458762 SAYI) TARİH: - SAYI: - (26-04-2021 TARİH – 11979 YEVMİYE) (ÖZNUR BABACAN HİSSESİ ÜZERİNDE)

110 ADA 3 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	SALİH KIZI HATİCE DEN BAYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN TEKİN, AYHAN ÖZTÜRK, NERİMAN EVGİN, NACİ VURGEN, NAIL VURGEN, NESRİN YAVUZER, NİHAT VURGEN, FATMA ASAF, CELALETTİN PİŞKİN, YAŞAGÜL TOPUZ, NEZİHE PİŞKİN, DİLEK PİŞKİN, BEKİR ÇETİN, FETHİYE ÇETİN, İSMAIL VURGEN, HÜLYA UZUN VE NAŞİDE VURGEN LERE İNTİKAL EDEN HİSSELER İÇİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI. 23/08/2005 T. Y:15055 (23-08-2005 Tarih – 15055 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerine)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN BERİYE İNCİ YILMAZ, HÜSEYİN TEZCAN VE ŞÜKRAN TAŞ A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAH VE TİC A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 T. Y:25269 (22-12-2006 Tarih – 25269 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerine)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN MUKADDER ERGÜÇ MEHMET CAHİT YILDIZ SALİH CAHİT YILDIZ KANBER CİHAN YILDIZ SANİYE TANRISEVER ÖMER FARUK YILDIZ RECEP HALUK YILDIZ BİNNUR ÖZKAN A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ-KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK TAAH.VE A.Ş.NE SATIŞ VAAD OLMUŞTUR.3/10/2007 YEV:25591 (03-10-2007 Tarih- 25591 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerine)
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: HATİCE: SALİH Kızı hissesinde tescile yönelik eksinleşmiş mahkeme kararı olduğuna dair belirtme 11-08-2020 Tarih- 16248 Yevmiye (HATİCE hissesi üzerine)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH TEN NURTEN ÖZER, AYTEN AKKUŞ, REMZİYE AYGUN, SULEYMAN ŞENTURK YILMAZ, SEVDİYE SEVDA ACAR ADLARINA İNTİKAL EDECEK HİSSELERİ İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI.27/05/2004 T. Y:6569 (27-05-2004 Tarih – 6569 Yevmiye) (SALİH hissesi üzerine)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH DEN SÜLEYMAN ŞENTÜRK YILMAZ, REMZİYE AYGUN, SEVDİYE SEVDA ACAR, ZEHRA DEMİR, RIFKI ÇORUH, ŞADAN ARIKAN, HALİT KÖK, RAMAZAN ÇORUH, ZEKAİ YILMAZ, SEZAI YILMAZ, ENGİN URAL, ŞENNUR MUTLU, SEMRA AĞIRBAŞ LARA İNTİKALEN GELEN HİSSELERİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI.06/12/2004 T. Y:15343 (06-12-2004 Tarih- 15343 Yevmiye) (SALİH hissesi üzerine)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH DEN HÜSEYİN OĞLU AŞIR URAL A İNTİKALEN GELEN HİSSENİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK VE MADENCİLİK TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI.17/02/2005 T. Y:2096 (17-02-2005 Tarih- 2096 Yevmiye) (SALİH hissesi üzerine)
Şerh	SALİH OĞLU SALİH MİRASÇILARINDAN MEHMET AŞIR ÖZKAN VE GÜLSEN AYGÜN E İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 Y:25268 (22-12-2006 Tarih - 25268 Yevmiye) (SALİH hissesi üzerine)

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 11.08.2022 tarih 593 sayılı İmar Durumu Yazısına göre; değerlendirme konusu parseller 27.07.2012 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Notları" kapsamında bulunmaktadır. Konu parsellere ilişkin detaylı imar durumları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Plana ilişkin bilgilere göre; 110 ada 2, 3 parsel ve 56 ada 5 parsel için yapılaşma koşulları E:0.25 ve Hmax: 3 Kat olarak belirlenmiştir. Bu parseller "Konut" alanında kalmaktadır.



Konu Gayrimenkullere İmar Bilgileri

ADA	PARSEL	İMAR PLANI LEJANDI	EMSAL	HMAKS	İMAR PLANINA GÖRE NET ARSA ALANLARI (m ²)
110	2**	KONUT ALANI	0.25	3 KAT	1.781
110	3**	KONUT ALANI	0.25	3 KAT	3.153
56	5	KONUT ALANI	0.25	3 KAT	6.383
110	7	KISMEN PARK, KISMEN TARIM ALANI	*	*	*

*Parselin tamamı aktif/pasif yeşil donatı alanı fonksiyonlu olduğundan üzerinde proje geliştirilmemiş olup net alanı hesaplanmamıştır.

Rapora konu parsellerden **110 Ada 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazların dere ıslah bandına rıza'en terk edilen toplam 940 m² alanın imar hakkı transferi söz konusu parsel maliklerine ait olup işbu rapor kapsamında yapılan proje geliştirme hesaplamalarında ayrıca dikkate alınmıştır. (Aşağıda sunulan plan notları **7.13.**)

Plan Notları**Max.E=0.25, Hmax=3 Kat Konut Alanları**

- a) Uygulama, net alan üzerinden yapılır.
- b) Max.E=0.25, Hmax. =3 kat irtifada ayrı, ikiz ayrı, nizam ve sıra ev yapılabilir.
- c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 3 m.'dir.
- d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dahildir.
- e) Açık spor tesisleri, açık yüzme havuzları ile Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerde yapılacak otoparklar emsale dahil değildir.
- f) ± 0.00 kotu, binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasından alınır.
- g) ± 0.00 kotu altında iskân edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.
- h) İfraz şartları:
 - h-1)** 20 m. parsel cephesi ve 1.000 m²'den küçük ifraz yapılamaz.
 - h-2)** İfraz yoluyla elde edilecek parsellerin kamu eline geçmiş, bir yola cephesinin bulunması şarttır (ifraz yapmak amacıyla irtifak hakkı kurulamaz).
 - h-3)** Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.
 - h-4)** İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.
- i) Uygulama, Avan Projesi'ne göre yapılır.
- j) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dahil değildir.
- k) Kişi başına inşaat alanı 40 m², hane büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplanmıştır.

Ağaçlandırılacak Alanlar

Bu alanlarda parselin imar ya da kadastral yola cephesi olması durumunda mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ve parselin her 10 m²'sine 1 ağaç dikilerek ağaçlandırmak suretiyle;

- a) E=0.03 ve 250 m²'yi ve bir bağımsız bölümü geçmeyen Hmax=6.50 m. olacak şekilde barınak (kafe-restaurant, çay bahçesi, kültür ve spor tesisleri vb.) yapılabilir.
- b) Barınak, doğaya uyumlu olacak şekilde ahşap ya da taş malzemeden yapılacaktır.
- c) İlçe Belediyesince onaylanacak Avan Projesi'ne göre uygulama yapılacaktır.

Riva Deresi ve Kolları Islah Bandı

DSİ XIV. Bölge Müdürlüğü'nün 01.02.2012 tarih ve 45635 sayılı yazısı eki "Dere Islah Projesi'dir. Bu proje doğrultusunda DSİ XIV. Bölge Müdürlüğüne Dere Islahı yapılmaktadır.

Park ve Dinlenme Alanları

Aktif Yeşil Alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut, nitelikli ağaçlar korunacaktır.

- a) Yapılacak düzenlemelerde, bölgenin kimliğine uygun peyzaj düzenlemeleri ile ormana ve doğaya uyumlu malzemeler kullanılarak kent mobilyaları seçilecek, bölgenin ekosistemine uygun bitki ve ağaç türleri kullanılacaktır.
- b) 5.000m²'nin altındaki park alanlarında yapı yapılamaz.
- c) 5.000m²'nin üstündeki alanlarda; TAKS max: 0,05 ve Hmax: 4.50m, toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek kaydıyla sökülebilir, takılabilir malzemeden, lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.) çocuk oyun alanları, spor alanları, çay bahçesi vb. birimler yapılabilir. Belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- d) Kalıcı yapı yapılamaz.
- e) İlgili kurumların (Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü vb.) uygun görüşleri alınmak kaydıyla, açık alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, doğal zemin biçimi değiştirilmeden, toplam alanın 1/3'ini geçmeyecek şekilde, olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otoparkı düzenlenebilir. Ancak, bu alanların havalandırılmasında hâkim rüzgâr yönü ile çocuk oyun alanı konumu dikkate alınarak baca sistemi yapılacaktır.
- f) Uygulama, İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak Avan Projesi'ne göre yapılacaktır.

Ticaret Alanları

Bu alanlarda iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, fırın, alışveriş merkezleri, otel, motel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restaurant, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik fonksiyonlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve yüksek öğrenim hariç özel eğitim tesisleri gibi yapılar yapılabilir.

- g) Uygulama, net alan üzerinden yapılacaktır.
- h) Yapılaşma koşulları (emsal ve kat yükseklikleri) planla belirlenmiştir.
- i) Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4 m. olacak şekilde ayrı, nizam yapı yapılacaktır.
- j) Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- k) ± 0.00 kotu ve su basman seviyesi İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarına göre belirlenir.
- l) ± 0.00 kotu altında iskân edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dahildir.
- m) İfraz şartları:
 - g-1)** 20 m. parsel cephesi ve 1.000 m²'den küçük ifraz yapılamaz.
 - g-2)** İfraz yoluyla elde edilecek parsellerin kamu eline geçmiş, bir yola cephesinin bulunması şarttır (ifraz yapmak amacıyla irtifak hakkı kurulamaz).
 - g-3)** Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.
 - g-4)** İfraz yoluyla elde edilen parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.
- a) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Emsale dahil değildir.

"7.13. DSİ'ne Ait Dere Islah Projesi İle Belirlenen Yayalaştırılmış, Yer Yer Gezinti Dinlenme Olanakları Veren, Gezi ve Bisiklet Yolu: Yayalaştırılmış, yer yer gezinti, dinlenme olanakları veren yoldur. Ancak, derenin bakım ve temizliği amacıyla araçların kullanımına izin verilir.

Plan içinde Konut, Ticaret, Ticaret+Konut, Ekolojik Turizm, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanı olarak planlanan alanlar ile Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar içinde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile Tarımsal Ürün İşleme Alanları'nda yer alan yapılar için, mahreç olarak kullanılabilir ve ilgisince terk edilmeden uygulama yapılabilir. **İlgisince bila bedel terkin edilen alan emsal hesabına dahil edilir."**

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Çekmeköy Belediyesi imar arşivinde değerleme konusu 110 ada 2, 3 ve 7 parsel; 56 ada 5 parsellere ait imar arşiv dosyalarında yapılan incelemede herhangi bir olumsuz evrakın bulunmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir. Bu parseller boş arsa niteliğinde olup inşai faaliyet söz konusu olmadığından gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu 110 ada 2,3 ve 7; 56 ada 5 parseller boş arsa niteliğinde olup Yapı Denetim Kuruluşu bilgileri bulunmamaktadır.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde gerçekleşen değişiklikler aşağıda sunulmuştur;

Tablo. 5

56 ADA 5 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	İHTİYATİ TEDBİR: İSTANBUL ANADOLU 31.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 21/01/2019 TARİH 2019/212 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZILARI İLE (AÇIKLAMA: -) (21-01-2019 TARİH VE 1063 YEVMİYE) (REMZİYE AYĞÜN, NALAN YALIM, SEVDİYE SEVDA ACAR, SEMA ÇİL, İSMAİL YILMAZ, NAZAN YILMAZ, ŞENNUR MUTLU, ZEKAI YILMAZ, SEZAI YILMAZ, SEMRA AĞIRBAŞ, ENGİN URAL, AYSEL URAL, ÖZNUR BABACAN, ÖZAY URAL, KIYMET URAL, AYNUR YABANCI, AHMET URAL HİSSESİ ÜZERİNDE) (GÜNCEL DURUMDA KALDIRILDI)
Beyan	İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 19/10/2020 TARİH 2020/742 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ YAZISI İLE İZALE-İ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR. (ŞABLON: İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) BELİRTMESİ)(19-10-2020-23734) (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE)
Beyan	TESCİLE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARDIR. KONU : HATİCE:SALİH KIZI HİSSESİNDE TESCİLE YÖNELİK EKŞİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI OLDUĞUNA DAİR BELİRTME (11-08-2020 TARİH -16248 YEVMİYE) (HATİCE HİSSESİ ÜZERİNDE)
Şerh	DİĞER (KONUSU: AYSEL URAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 25/04/2022 TARİH 458762 SAYI) TARİH: - SAYI: - 26-04-2022 TARİH - 11979 YEVMİYE (ÖZNUR BABACAN HİSSESİ ÜZERİNDE)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN İÇİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ ARANILMAMASINA AİT BELİRTME. 01/11/2022 TARİH 1265074 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER (RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE) (07-11-2022 -28831)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ADALET AKGÜN ün VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE) (03-11-2022 -18599)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ENGİN TEMELKÖK ÜN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266424 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER (03.11.2022 -28586)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ÜZEYİR ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266353 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER)
Beyan	DİĞER (KONUSU: MUHSİN YILDIRIM ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: -SAYI- (ŞABLON) (02.11.2022-28542)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ŞAHİN ÜNAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI- (ŞABLON: DİĞER) (02.11.2022 – 28542)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 41248491878 TC KİMLİK NUMARALI AZİME YILDIRIM IN VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022- 28513)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 32407833516 TC KİMLİK NUMARALI ORHAN AKGÜN ÜN VERGİ İLİŞİİ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 1266800 SAYILI YAZI İLE) TARİH: - SAYI: - (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 – 28505)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1267229 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28487)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ERGÜNER TEMELKÖK VE ERGÜN TEMELKÖK ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI- (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28454)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 33250805422 TC KİMLİK NUMARALI NAIL ÜNAL IN VERİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 1266763 SAYILI YAZI İLE) TARİH: -SAYI:- (ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 11:20 -28450)

110 ADA 7 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	İSTANBUL ANADOLU 15 SULH MAHKEMESİ NİN 19/10/2020 TARİH 2020/742 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ YAZISI İLE İZALE-İ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR. (ŞABLON: İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) BELİRTMESİ) ÇEKMEKÖY -19-10-2020 -23734 (Tüm hisseler üzerinde)
Şerh	TESCİLE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARDIR. KONU: HATİCE: SALİH KIZI HİSSESİNDE TESCİLE YÖNELİK EKŞİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI OLDUĞUNA DAİR BELİRTME (11-08-2020 -16248) (Hatice Hissesi üzerinde)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN İÇİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ ARANILMAMASINA AİT BELİRTME. 01/11/2022 TARİH 1265074 SAYI) TARİH: -SAYI-(ŞABLON:DİĞER) (07-11-2022 -28831)
Beyan	(KONUSU: ADALET AKGÜN ÜN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266862 SAYI) (03.11.2022- 28599)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ENGİN TEMELKÖK ÜN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266424 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (03.11.2022- 28586)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ÜZEYİR ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1266353 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (03.11.2022- 28584)
Beyan	(KONUSU: MUHSİN YILDIRIM ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.)TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28542)
Beyan	DİĞER (Konusu: ŞAHİN ÜNAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. TARİH: -SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 – 28536)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 33265804922 TC KİMLİK NUMARALI SALİH ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 - 28535)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 41248491878 TC KİMLİK NUMARALI AZİME YILDIRIM IN VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28513)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 32407833516 TC KİMLİK NUMARALI ORHAN AKGÜN ÜN VERGİ İLİŞİ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 1266800 SAYILI YAZI İLE) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022- 28505)
Beyan	DİĞER (KONUSU: SÜLEYMAN ÜNAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/11/2022 TARİH 1267229 SAYI) TARİH: - SAYI: -(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022- 28487)
Beyan	DİĞER (KONUSU: ERGÜNER TEMELKÖK VE ERGÜN TEMELKÖK ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) TARİH: SAYI-(ŞABLON: DİĞER) (02-11-2022 -28454)
Beyan	DİĞER (KONUSU: 33250805422 TC KİMLİK NUMARALI NAİL ÜNAL IN VERİ İLİŞİĞ KESİLMİŞTİR. 01.11.2022 TARİH 28450)
Beyan	BEYAN DİĞER (KONUSU: 27832986050 TC KİMLİK NUMARALI MEVLUDE URAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 20.10.2022 TARİH 1211678 SAYILI YAZI İLE) (21.10.2022 TARİH- 27597)
Beyan	SÜLEYMAN YILMAZ ADINA VERGİ İLİŞİĞİ ARANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.)Sayı: -(Şablon: Diğer) (21-10-2022- 27583)
Beyan	HANİFE URAL VARİSİ YALNIZCA MEVLUDE URAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. (21.10.2022-27559)
Beyan	YÜKSEL URAL IN VARİSİ YALNIZCA ÖZAY URAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR (21.10.2022- 27555)
Beyan	Konusu: 27817986570 tc kimlik numaralı AYSEL URAL in vergi ilişkisi kesilmiştir. 20.10.2022 tarih 1213841 sayı numaralı yazı ile 21-10-2022 -27590)

110 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN BERİYE İNCİ YILMAZ, HÜSEYİN TEZCAN VE ŞÜKRAN TAŞ A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAH VE TİC A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 T. Y:25269 (22-12-2006 Tarih -25269 Yevmiye) (22-12-2006 Tarih -25269 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerinde)
Şerh	SALİH KIZI HATİCE MİRASÇILARINDAN MUKADDER ERGÜÇ MEHMET CAHİT YILDIZ SALİH CAHİT YILDIZ KANBER CİHAN YILDIZ SANİYE TANRISEVER ÖMER FARUK YILDIZ RECEP HALUK YILDIZ BİNNUR ÖZKAN A İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ-KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK TAAH.VE A.Ş.NE SATIŞ VAAD OLMUŞTUR.3/10/2007 -25591 Yevmiye) (HATİCE hissesi üzerinde)
Şerh	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: HATİCE:SALİH Kızı hissesinde tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı olduğuna dair belirtme (11-08-2020 tarih -16248 yevmiye) ((HATİCE hissesi üzerinde)
ŞERH	SALİH OĞLU SALİH DEN SÜLEYMAN ŞENTÜRK YILMAZ, REMZİYE AYĞÜN, SEVDİYE SEVDA ACAR, ZEHRA DEMİR, RIFKI CORUH, ŞADAN ARIKAN, HALİT KÖK, RAMAZAN CORUH, ZEKAI YILMAN, SEZAI YILMAZ, ENGİN URAL, ŞENNUR MUTLU, SEMRA AĞIRBAŞ LARA İNTİKALEN GELEN HİSSELERİN TAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞAAT TAAHHÜT VE TİC. A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ.06/12/2004 T. Y:15343 (06-12-2004 -15343 YEVMİYE) (Salih Hissesi zerinde)
Beyan	SALİH OĞLU SALİH DEN HÜSEYİN OĞLU AŞIR URAL A İNTİKALEN GELEN HİSSENİNTAMAMINA İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK VE MADENCİLİK TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ.17/02/2005 T. Y:2096 (Salih Hissesi üzerinde)
Beyan	SALİH OĞLU SALİH MİRASÇILARINDAN MEHMET AŞIR ÖZKAN VE GÜLSEN AYĞÜN E İNTİKAL EDECEK KANUNİ HİSSELERİN İŞ KORAY TURİZM ORMANCILIK MADENCİLİK İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. NE SATIŞI VAAD OLUNMUŞTUR.22/12/2006 Y:25268 (Salih Hissesi üzerinde)
Beyan	DİĞER (KONUSU: AYSEL URAL IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 25/04/2022 TARİH 458762 SAYI) TARİH: - SAYI: - (26-04-2021 TARİH – 11979 YEVMİYE) (ÖZNUR BABACAN HİSSESİ ÜZERİNDE)

110 ADA 3 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: HATİCE: SALİH Kızı hissesinde tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı olduğuna dair belirtme 11-08-2020 Tarih- 16248 Yevmiye (HATİCE hissesi üzerine)

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazın beyanlar hanesi ve rehinler hanesinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda açıklanmıştır.

56 ADA 5 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
BEYAN*	İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 19/10/2020 TARİH 2020/742 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ YAZISI İLE İZALE-İ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR. (ŞABLON: İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) BELİRTMESİ)(19-10-2020- 23734) (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE)

110 ADA 7 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
BEYAN*	İSTANBUL ANADOLU 15 SULH MAHKEMESİ NİN 19/10/2020 TARİH 2020/742 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ YAZISI İLE İZALE-İ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR. (ŞABLON: İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) BELİRTMESİ) ÇEKMEKÖY -19-10-2020 -23734 (TÜM HİSSELER ÜZERİNDE)

*Söz konusu takyidat bilgi amaçlı olup taşınmazın devredilebilirliği konusunda engel teşkil etmediğine kanaat edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

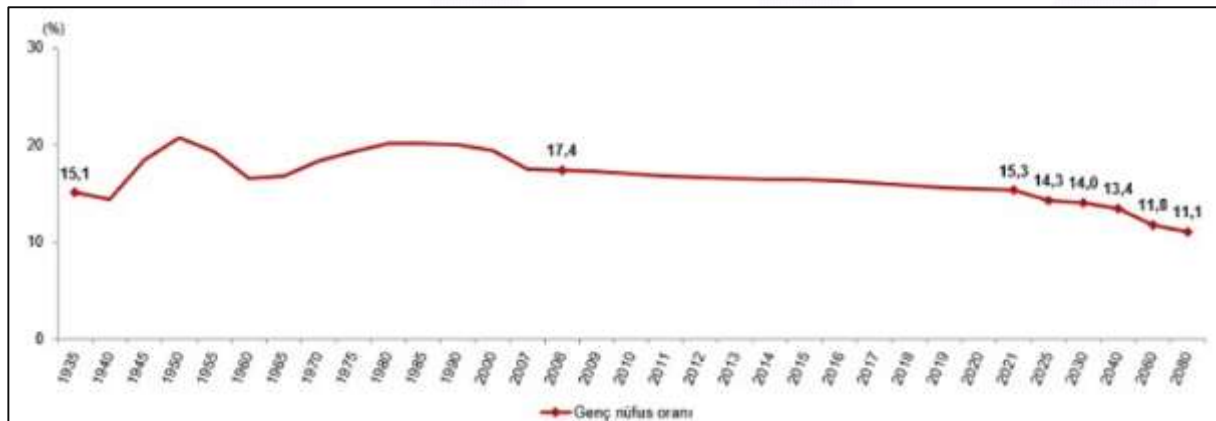
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi iken 15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 971 bin 289 kişi olmuştur. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,3'üdür. Genç nüfusun %51,3'ünü erkek nüfus, %48,7'sini ise kadın nüfustur.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2025 yılında %14,3, 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörülmektedir.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080

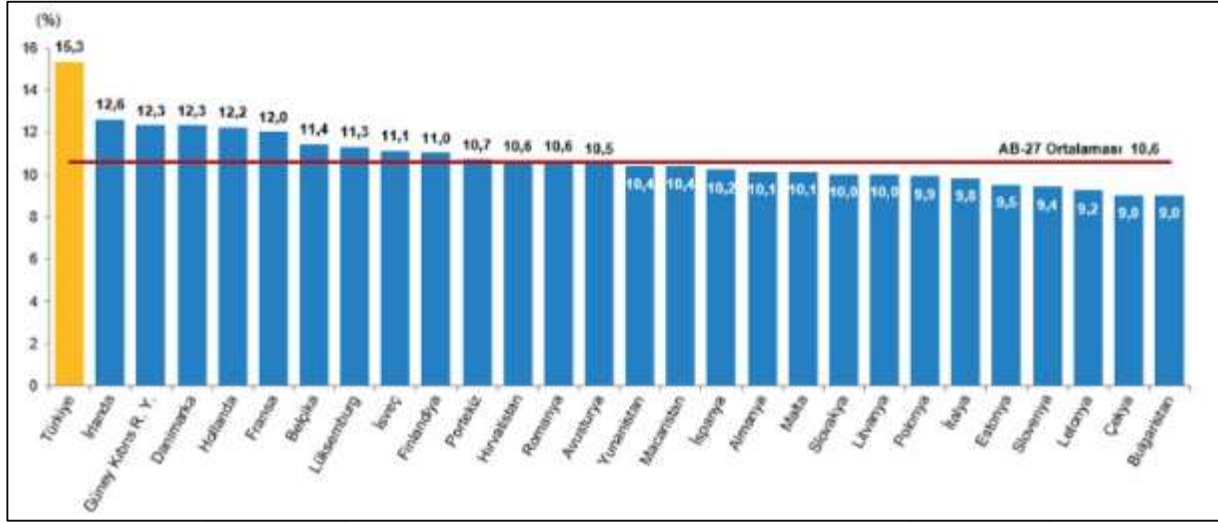


Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021

TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir.

Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de %8,1, ÜFE'de ise %37,2 ile rekor tazelemiştir. ECB (European Central Bank) yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etmiştir.

Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puanı indirmeye gitmiştir.

AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda %12,3 yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü.

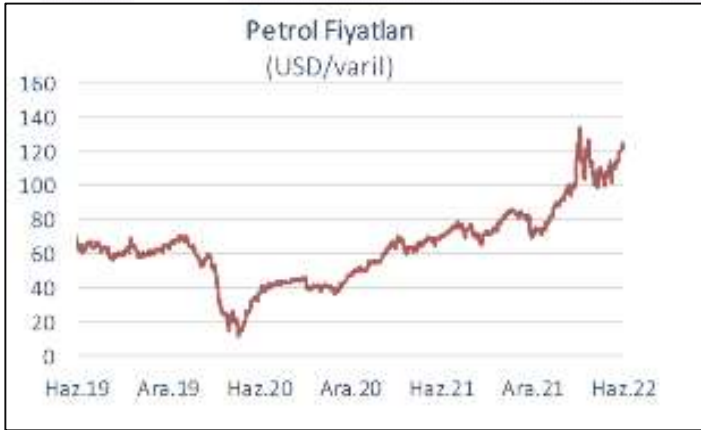
Dünya Ekonomik Forumu koronavirüs tedbirleri çerçevesinde 2 yıl ertelenmesinin ardından bu yıl 22-26 Mayıs tarihleri arasında Davos'ta gerçekleşti. Salgının ardından Ukrayna-Rusya savaşı nedeniyle artan jeopolitik ve ekonomik zorlukların öne çıktığı bir ortamda, forumun gündeminde küreselleşmenin geleceği, iklim değişikliği, enerji krizi, küresel ölçekte yükselen enflasyon ve gıda güvenliğine ilişkin endişeler yer aldı.

AB Komisyonu ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerini aşağı yönlü revize etti. AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda Rusya-Ukrayna savaşının enerji ve emtia fiyatları üzerindeki etkisine dikkat çekildi. Raporda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %4'ten %2,7'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi %3,5'ten %6,1'e yükseltildi. Küresel ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelere de yer verilen

raporda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında %2 oranında büyüyeceği, yıllık enflasyonun da %63,1 düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edildi.

AB Komisyonu Tahminleri (yıllık % değişim)				
	İlkbahar Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2022	2023	2022	2023
Büyüme				
Dünya	3,2	3,5	-1,3	0,0
ABD	2,9	2,3	-1,6	-0,1
Euro Alanı	2,7	2,3	-1,6	-0,1
Türkiye	2,0	3,0	-2,0	-1,0
Yılsonu Enflasyonu				
ABD	7,3	3,1	4,0	0,9
Euro Alanı	6,1	2,7	3,9	1,3
Türkiye	63,1	54,1	45,4	38,7
[*] Sonbahar 2021 Raporu tahminlerinden farkı				

Dünya Bankası tarafından yayımlanan verilere göre, Mayıs ayında enerji fiyatları petrol ve doğal gaz ücretlerindeki artışın etkisiyle aylık bazda %5 yükseldi. Bununla birlikte, gıda enflasyonu doğrudan ilgisi olan gübre, üre fiyatlarındaki hızlı düşüşün etkisiyle aylık bazda %12,5 geriledi. Ayrıca, Çin'deki karantina önlemlerinin talebi baskılamasıyla metal, bakır ve nikel fiyatlarında düşüşler gözlemlendi. Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Mayıs ayında aylık bazda 0,9 puan azalışla 157,4 düzeyine geriledi. Bu dönemde bitkisel yağ ve süt ürünlerinde düşüş yaşanırken, tahıl ve et endekslerinde yükseliş gözlemlendi.



İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmekte.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörlerinin yılın ilk çeyreğinde büyümeye sırasıyla 6,6 ve 1,6 puan katkı sağladığı görüldü. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise aynı seyrini sürdürerek GSYH büyümesini 0,4 puan aşağı çekti.

İktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde finans ve sigorta faaliyetlerinde yıllık bazda kaydedilen %24,2'lik artış ile inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan %7,2'lik daralma dikkat çekti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artış işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.



(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

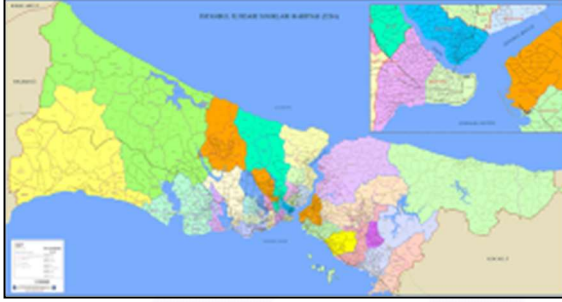
1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralara dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

5.4. Bölge Verileri

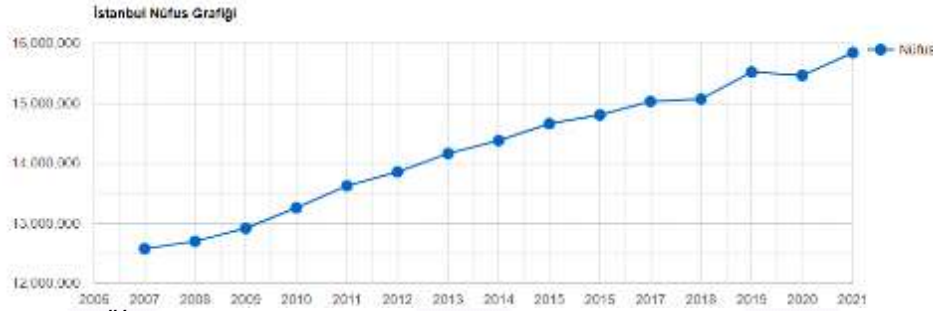
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara

Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.840.900. kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi

olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.4.2. Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından kalabalık ilçeleri arasındadır. Çekmeköy, 2009 yerel seçimlerinde ilçe olmuştur. 14.800 hektar alan üzerinde kurulu olan Çekmeköy, ilçe olmadan önce 75.423 kişilik bir nüfusa sahip iken, ilçe olduktan sonra Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyeleri ve 5 köyün de katılımı ile nüfusu 147.352 kişiye ulaşmıştır. Şile, Beykoz, Ümraniye ve Sancaktepe ile sınır komşusu olan Çekmeköy' ün 17 mahalle ve 5 köyü bulunmaktadır. Çekmeköy ve çevresinde 1970'li yıllarda artmaya başlayan sanayi ve diğer iş kolları bu bölgeyi cazip hale getirmiş, özellikle İMES ve MODOKO gibi iş yerlerinde çalışan kesimin meskûn oldukları bir yer olmuştur. Yaşanan iç göçe paralel olarak Çekmeköy' ün nüfusu 1990 yılında 13.532, 2000'de 37.502 kişiye ve 2007 yılında bu sayı yaklaşık iki katına çıkarak 70.683 kişiye ulaşmıştır. **(Kaynak: Çekmeköy Kaymakamlığı)**

Konum

Çekmeköy' ün bir mahallesi konumunda bulunan Alemdağ'ın kuruluş tarihi bazı rivayetler de 300, hatta 500 yıl kadar



gerilere gitmektedir. Ancak bununla birlikte köyün kuruluşu; Atik Valide Sultan Vakfı Ormanları ve arazilerinin işletilmesi amacıyla baltacılık göreviyle buraya getirilen Ermeniler' in bölgede meskûn hale gelmesiyle gerçekleşmiştir. Vakıf Koru ve Ormanları'nda Baltalık ormanların kesimi işlerinde Baltacı olarak çalışan Ermeniler' in Hazine-i Hassa İdaresi'ne vermiş oldukları bir dilekçede; '-Bizler 200- 300 yıldır burada ikamet etmekteyiz demektedirler. Buna göre Alemdağ'a ilk yerleşimin 1700'li yıllarda gerçekleşmiş olduğu tahmin edilmektedir. Nitekim Alemdağ'dan söz eden 10 Temmuz 1697

tarihli bir hükümde de; İstanbul'da Bahçekapı' sında ki Valide Sultan Camii Evkafı' ndan olan ve Alemdağ'da bulunan çiftliğe ait korudan odun ve kereste kesen kişilerin engellenmesi istenmektedir. Fakat burada kaçak kesim yapanların kimliği hakkında bir açıklık yoktur. Bu belge de bize gösteriyor ki, bu tarihlerde henüz Alemdağ'ın merkezinde meskûn bir köy bulunmamakta ve ormanlardan kaçak odun kesme olayı da bu tarihlere kadar gitmektedir.

Yine, 29 Mart 1702 tarihli başka bir hükümde; Atik Valide Sultan Evkafı' ndan Alemdağ'da Sultan Çiftliği'nden başka yerlere göçen ahalinin eski yerlerine yerleştirilmeleri emrediliyor. Burada dikkati çeken noktalardan biri de, bu tarihte Alemdağ'ın bitişiğindeki yerin Sultan Çiftliği diye adlandırılmasıdır. Bu tarihi belgelerden de anlaşılacağı üzere Çekmeköy ve civarının oluşmasında ve gelişmesinde Atik Valide Sultan Vakfı'nın önemli bir işlevi olmuştur. Atik Valide Sultan'ın Üsküdar'da, Bahçekapı'da ve sair yerlerde bulunan cami ve imaretlerinin odun ihtiyacını karşılamak şartıyla bu bölgeye getirilen insanların Alemdağ Vakıf Baltalığı' ndan odun kesip kendi arabalarıyla Üsküdar ve İstanbul'un diğer semtlerinde satmak şartıyla bu bölgeye yerleştirilmişlerdir. Bu durum arşiv belgelerine şu şekilde yansımıştır: 'Atik Valide Sultan Hazretleri tarafından Üsküdar'da bulunan camii şerif ve imaretlerinin ihtiyaçlarını karşılamak için vakfedilerek şimdiye kadar icare-i vahideli olarak muhafaza edilen Alemdağ Ormanları'nı korumak, bu ormanlardan odun keserek kendi

arabaları ile icarsız olarak imarete taşımak üzere orman sınırları içerisinde Sultan Çiftliği ve Alemdağ'a Müslüman ve Ermeniler, Padişah fermanı ile iskân edilmişlerdir. Bunların bu görevlerini yerine getirmemeleri durumunda bu ormanlardan çıkarılacakları da şart koşulmuştur. Bu belgeden de anlaşılacağı üzere Alemdağ Köyü ve civar çiftliklerde meskûn bulunanlar, Atik Valide Sultan'ın Alemdağ Vakıf Ormanları'ndan bu vakfın Üsküdar'da bulunan imaretleri ve camisi için gerekli olan odunu keserek kendi arabalarıyla nakletmek şartı ile bu orman arazisine yerleştirilmişlerdi. Vakfiyenin şartlarını yerine getirdikleri sürece de bu bölgede ikamet etmişlerdir. Ne zaman ki vakfiyenin şartlarını yerine getirmemiş, görevlerini ihmal etmiş, hatta bu görevleri yapmaya karşı çıkmışlar, o zaman da Alemdağ topraklarını ve orman arazilerini terk etmek zorunda kalmışlardır. Ermeniler bu bölgeyi terk ettikten sonra da bu görevleri yapacak Türk muhacirler buraya yerleştirilmiştir. Evkaf Nezareti'nin 25 Eylül 1915 tarihli tezkiresinde 'Alemdağ Köyü'nün Valide Sultan Hazretleri'nin İcare-i vahideli evkafından olması nedeniyle vakfedenin şartları gereğince imarete odun nakletmeyi taahhüt edecek muhacirlerden uygun kimselerin iskân edilmesi istenmiştir. Çekmeköy'ün 1845 tarihine tesadüf eden Temettuat Defteri'ndeki bilgilere göre; köyün 23 hanede yaklaşık 115 nüfusu bulunmakta idi. Köy ahalisinden Mehmet oğlu Mustafa köy muhtarlığını, Veli oğlu Mehmet de köy çobanlığını yapmakta idi. Diğer 21 hanede bulunan köy sakinleri ise çiftçilik ve kömürcülükle geçimlerini sağlamakta idiler. Çiftçilerin yoğun olarak tarla, koruluk ve çalılık işlerinin yanı sıra inek, keçi, öküz gibi hayvancılıkla da iştigal ettikleri yine bu kayıtlardan anlaşılmaktadır. Bir zamanlar Ümraniye tamamen ormanlarla kaplı idi. Hatta bir dönem Ormaniye diye de anılmıştır. Her yer orman, ağaç ve yeşil idi. Çünkü iklim orman yetişmesine elverişli durumdaydı. Tarihi kaynaklara göre Ümraniye'ye ilk yerleşenler Frigyalılar'dır. Çam ağacını kutsal kabul eden Frigyalılar Küçük ve Büyük Çamlıca'dan başlayarak Alemdağ ve Kayışdağı'na kadar bütün araziye çam ormanlarıyla donatmışlardı. Sonraki yıllarda Ümraniye'nin bulunduğu yerler Romalılar ve Bizanslılar'ın egemenliğine geçmiştir. Harun Reşit, ordularıyla 782 yılında Krizepolis (Üsküdar) önlerine kadar gelmiştir. Bir sene burada kaldıktan sonra 783 yılında Bizans İmparatoriçesi İren'in ordusuna mağlup olmuş, bunun sonucunda her sene Bizanslılar'a 70.000 altın vermeye zorunlu kalmıştır. İlçe toprakları Bizanslılar'la Müslüman ordular arasında zaman zaman el değiştirmiştir. Anadolu'yu Müslüman yapan ve Türkleştiren ilk devlet Danişmentliler Devletidir. Danişmend Beyliği Bizans topraklarına kadar sızmışlar. Alemdağ'ın üstünde bir kale yapmışlardır. Danişment Gazi'nin arkadaşı Sultan Turasan Bizanslılar'a karşı bu kalede çok defa savaşmış ve Anadolu'dan beklenen yardımı alamayınca burada öldürülmüştür. Selçuklular İznik'e kadar gelmiş, bu şehir alınmış ve bu şehri ilk başkent yapmışlardır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişah olan Orhan Gazi bölgeyi Osmanlı topraklarına katmıştır. İlçenin ilk adının "Yalnız Selvi" olduğu söylenmektedir.

Bölge 17. yüzyıl başlarında Osmanlı padişahı I. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdaî'ye vakfedilmiştir. Cumhuriyet döneminden önce Bulgurlu'ya kadar olan bölge bu vakfın malı olarak Üsküdar'a bağlı kasaba olarak kalmıştır. Ümraniye'ye ilk ad olarak Yalnız Selvi demelerinin sebebi birkaç mezar ve birkaç Selvi ağacının ve orman arasında birkaç evin bulunmasıdır. Ümraniye'de ilk yerleşenler Balkan Savaşları'ndan sonra, önce Batum'dan ardından da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenlerdir. Bundan dolayı bir süre de "Muhacir Köy" olarak adlandırılmıştır. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye ilk defa 1963 yılında kurulmuştur. **(Kaynak: Çekmeköy Kaymakamlığı)**

Nüfus

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçesi. Önceleri Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy, 2009'da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluştu. 148,08 kilometrekarelik alanda 135.603 kişinin yaşadığı Çekmeköy'de nüfus, ilçe olmadan önce 75.423 iken 1990'da 13.523, 2000'de 37.502, 2007'de 70.683 olarak sayılmıştır. İlçenin 2021 nüfusu 288.585 kişidir. (2017 toplam nüfusu 248.859; 2018 toplam nüfusu 251.937, 2020 toplam nüfusu 264.508 kişi idi.)

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu' na yakın konumda bulunması,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanlarının bulunması,
- Taşınmazlar çevresinde geliştirilen KASABA Projesinin marka proje olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların şehir merkezine uzak olması
- Taşınmazlardan 56 ada 5 parsel, 110 ada 7 parsel üzerinde tapu kayıtlarında izale-i şüyu davasına ait beyanın bulunması

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yeni konut projelerinin ve sosyal yaşam alanlarının imal edilmesi.

❖ TEHDİTLER

- Artan konut arzına rağmen ikincil konuta olan talebin dengeli kalması
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan pandeminin ekonomiye ve gayrimenkul sektörüne olumsuz etkilerinin kestirilememesi

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkuller, meri imar planında konut alanı ve donatı alanı olarak düzenlenmiş olup taşınmazların en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu parsellerin değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" altında "İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında; imar planı kapsamında konut fonksiyonunda kalan boş parsellerin (56 ada 5 parsel, 110 Ada 2 ve 3 Parseller), Pazar araştırması ve analizi yapılmak suretiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile birim satış değerleri takdir edilmiştir. Ayrıca indirgenmiş nakit akışları analizi hesaplamalarında kullanılmak üzere yeni geliştirilecek projede yer alacak konut üniteleri için birim satış değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilmiştir. Rapora konu boş parsellerden mer'î imar planı kapsamında donatı alanında kalan taşınmazın (110 ada 7 parsel) değer takdirinde, Çekmeköy Belediyesi'nden öğrenilen arsa birim rayiç bedeli dikkate alınmıştır.

İndirgenmiş nakit akışları analizi kapsamında; rapora konu boş parsellerden imar planı kapsamında konut alanında kalan taşınmazlar için imar planı, plan notları ve ilgili yönetmelikler dikkate alınarak proje geliştirme yapılmış ve detayları 7.3.3.2 bölümünde açıklandığı üzere belirli kabul ve varsayımlar ışığında yıllara yaygın projeksiyon geliştirilmiştir. Nakit akışları analizi kapsamında konu parsellerin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi ile projelendirileceği varsayılarak arsa maliki payına kalan gelirlerden arsa değeri takdirinde bulunulmuştur.

Nihai değer takdiri raporun 8.1. bölümünde detayları ile açıklanmış olup rapora konu taşınmazlar için;

- Bağımsız bölüm tesis edilmiş konut ünitelerinde emsal karşılaştırma yöntemi;
- İmar planı kapsamında "Konut" alanında kalan boş parsellerde indirgenmiş nakit akışları analizi yöntemi ile hesaplanan değerler nihai değer lehine uyumlaştırılmıştır. İmar planı kapsamında donatı alanı fonksiyonlu 110 ada 7 parsel, imar planı kapsamında bulunduğu bölgede ayrılması gereken donatı alanı olarak ayrılmış olup, uygulamada maliklerince ilgili kuruma terk edileceği düşünülmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge pazarında ekonomik bir değer karşılığı olmadığı için vergiye esas arsa rayiç bedeli üzerinden değer takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında kullanılan yöntemler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki arsaların satış değerleri ile taşınmazlar üzerinde geliştirilecek projede yer alacak olan konut ünitelerinin satış değerleri araştırılmıştır. Pazar'dan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 6 Satılık Arsa Emsalleri

No	AÇIKLAMA	BRÜT ALAN m ²	NET ALAN- m ²	İMAR DURUMU	FİYAT TL	BİRİM DEĞER TL	İLETİŞİM
1	Ömerli Mahallesinde 71/15 parselde konut imarlı, E:0.25, 302 m ² arsa 5.400.000.000 TL'ye satılıktır.		302	Konut	5.400.000	17.881	evidea_assist 0 (507) 126 26 71
2	Kasaba Evleri çevresinde, 6200 m ² arsa 74.400.000.TL bedelle satılıktır.		6.200	Konut	74.400.000	12.000	Aytemiz Emlak 0532 616 17 69
3	Reşadiyede, 11.000 m ² arsa 66.000.000.TL bedelle satılıktır. Arsanın terki bulunmaktadır. KAKS:0,6 yapılaşma koşullarına sahiptir.	11.000	8.800	Konut+Ticaret	66.000.000	7.500	ÖZ GM 0 (552) 357 02 10
4	Ormankent sitesine yakın benzer imarlı arsalar, 10.000-TL/m ² bedelle satışa konu olmaktadır.	1	1	Konut	10.000	10.000	Murat Emlak 0532 267 65 64
5	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 436 parselde kayıtlı, 580 m ² alanlı E:0,60 Hmaks:9,50m yapılanma koşullarındaki arsa 5.200.000 TL bedelle satılıktır		580	Konut	5.200.000	8.966	Aytemiz Emlak 0532 616 17 69
Beyan	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer arsaların 10.000 TL/m ² ve üzeri birim satış değeri ile satışa konu olduğu beyan edilmiştir.		1		10.000	10.000	ALEMDAĞ MERKEZ EMLAK 0532 657 08 96
Beyan	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı imar koşullarına sahip 16.750 m ² alanlı arsanın 40.000.000.TL bedelle 10 Ekim 2021 tarihinde satıldığı beyan edilmiştir. (4.500.000.USD) (Değer bugüne konut endeksi ile getirilmiştir.)		16.750	Konut	40.000.000	2.388	Aytemiz Emlak 0532 616 17 69

***Taşınmazların bulunduğu bölgede satılık arsaların yol ve donatı alanlarına terk edilen kısımları düşülerek net alanları dikkate alınmıştır.**

Tablo. 7 Satılık Konut Emsalleri

NO	AÇIKLAMA	BİNA YAŞI	KAT	BRÜT ALAN- m ²	NET ALAN- m ²	FİYAT-TL	BİRİM DEĞER- TL/m ²	İLETİŞİM
1	Kasaba sitesinde, 1.etapta, 4+1, 325 m ² 32.500.000.TL bedelle satılıktır.	16-20	2	325	300	32.500.000	100.000	KASABA ŞERİFİ 0 (542) 435 93 87
2	Ömerli'de müstakil sitede, 5+1, 330 m ² 13.500.000.TL bedelle satılıktır.	0	3	330	300	13.500.000	40.909	KW FORES 0 (530) 943 94 54
3	Kasaba sitesinde, 2.etapta, 6+1, 530 m ² 34.500.000.TL bedelle satılıktır.	4	2	530	360	34.500.000	65.094	İMAJ 0 (533) 925 80 29
4	Kasaba sitesinde, 1.etapta, 4+1, 200 m ² 19.000.000.TL bedelle satılıktır.	16-20	2	200	150	19.000.000	95.000	ACARKENT 0 (542) 435 93 87
5	Ömerli'de müstakil sitede, 4+1, 270 m ² 14.800.000.TL bedelle satılıktır.	0	3	270	197	14.800.000	54.815	COLDWELL 0 (506) 205 11 90
6	Kasaba sitesinde, 3.etapta, 4+1, 226 m ² 16.450.000.TL bedelle satılıktır.	5-10	2	226	153	16.450.000	72.788	ATAŞEHİR KONUT 0 (532) 292 84 46

***Değerleme çalışmasında geliştirilecek konutlar için takdir edilen birim satış değeri ortak alanlar dahil "Brüt Alanlar"ı üzerinden dikkate alınmıştır.**

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi için emsal arsa araştırması yapılmış olup arsaların konumları, topoğrafik yapıları, ulaşım bağlantıları, alanları; birim satış değerleri değerlendirme konusu taşınmazlar ile kıyaslanarak hesaplanmıştır.

Tablo. 8 Arsa Emsalleri Düzeltme tablosu

No	BİRİM DEĞER TL	KONUM	İMAR DURUMU	MÜLKİYET	ALAN	PAZARLIK	ZAMAN FARKI	Marka Etkisi	DÜZELTME BİRİM DEĞER-TL/m ²
1	17.881	0%	0%	0%	-40%	-15%	0%	-5%	8.046
2	12.000	0%	-15%	0%	0%	-15%	0%	-5%	7.800
3	7.500	15%	-10%	0%	0%	-10%	0%	0%	7.125
4	10.000	0%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	8.500
5	8.966	5%	-15%	0%	-40%	-5%	25%	0%	6.276
Beyan	7.500							-25%	7.500
Beyan	2.388	0%	0%	0%	5%	0%	200%	0%	7.284
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer, TL/m²									7.500

Taşınmazların bölgesinde emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde satılık arsa pazarında spekülasyon değerlerinin olduğu, pazarlık oranlarının yüksek olduğu ve satış sürelerinin uzadığı beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların ve yakın çevresinin değerlerinde KASABA Sitesi yakınlarında olmalarından dolayı "Marka" etkisinin de pazara yansıdığı görülmüş, bu etki arındırılarak birim satış değeri takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile terkler sonrası net alan üzerinden ortalama **7.500-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiş, parsellerin özelliklerine göre şerefiyelendirilmiştir. Taşınmazların farklı terk oranları olması nedeni ile brüt alan üzerinden birim değer gösterilmiştir. Takdir edilen toplam değer aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 9 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Satış Değeri

Konut İmarlı Parseller	Arsa Alanı (m ²)	İŞGYO Hissesine Düşen Alan (m ²)	Birim Değer-TL/m ²	Takdir Edilen Değer-TL
56 ADA 5 PARSEL	6.431,07	3.921,56	7.500	29.411.695
110 ADA 2 PARSEL	3.743,18	2.426,14	3.600	8.734.110
110 ADA 3 PARSEL	4.228,18	1.409,40	5.600	7.892.640
3 Adet Parsel Toplamı	14.402,43	7.757,10		46.038.445

Donatı Parselleri	Arsa Alanı (m ²)	İŞGYO Hissesine Düşen Alan (m ²)	Birim Değer-TL/m ²	Takdir Edilen Değer-TL
110 ADA 7 PARSEL	9.509,92	113,95	1.614,65	183.989
1 Adet Parsel Toplamı	23.912,35	7.871,05		46.222.434
*DONATI PARSELLERİ İÇİN VERGİYE ESAS ARSA RAYİÇ BEDELLERİ DIKKATE ALINMIŞTIR.				

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu boş arsa niteliğindeki taşınmazların İŞ GYO mülkiyetine devredilecek arsa ve/veya arsa paylarına toplam **46.222.417.-TL** değer takdir edilmiştir.

Parsel Üzerinde geliştirilen projede yer alacak konut nitelikli taşınmazların pazarda bulunan emsalleri aşağıdaki şekilde düzeltilerek takdir edilmiştir. Pazardan bulunan emsallere konum, pazarlık, bina yaşı gibi kriterler doğrultusunda düzeltme yapılarak ortalama birim satış değeri hesaplanmıştır.

Tablo. 10 Konut Nitelikli Taşınmazların Düzeltme Tablosu

NO	BİRİM DEĞER-TL/m ²	KONUM	BİNA YAŞI	SİTE REKLAM KABİLİYETİ	PAZARLIK	DÜZELTME BİRİM DEĞER-TL/m ²
1	100.000	-15%	15%	-20%	-15%	65.000
2	40.909	20%	5%	25%	-10%	57.273
3	65.094	10%	10%	0%	-10%	71.604
4	95.000	0%	15%	-20%	-15%	76.000
5	54.815	0%	15%	15%	-15%	63.037
6	72.788	0%	10%	0%	-15%	69.148
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ-TL/m²						67.000
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ-USD/m²						3.587

Sonuç olarak konut nitelikli taşınmazlar için brüt alan üzerinden birim satış değeri **67.000-TL/m²(yaklaşık 3.600-USD/m²)** takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır. Ancak geliştirilen projenin maliyet hesaplamasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmış olup tablo aşağıda belirtilmiştir.

Toplam Net Arsa Alanı (İmar Hakkı Hariç)	11.317,00
Toplam Net Arsa Alanı (İmar Hakkı Dahil)	12.257,00
Emsal Katsayısı	0,25
Toplam Emsal Alanı*	3.064,25
Emsal Harici Alan	612,85
Toplam Satılabilir Alan	3.677,10
Birim İnşaat Maliyeti, TL/m²*	30.000
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	110.313.000

***Bölgede yapılan araştırmada inşaat firmaları, emlak ofisleri ve geliştirme firmaları ile görüşülmüş olup fiziki inşai faaliyetleri, altyapı, mobilizasyon, pazarlama ve yönetim maliyetleri, geliştirici karı dâhil 30.000.TL/m² takdir edilmiştir.**

Projenin toplam geliştirme maliyeti **110.313.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akışları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında konu parsellerin İŞ GYO' a devredilecek mülkiyet paylarına değer takdiri için; değerleme konusu parseller üzerinde yapılaşma hakları doğrultusunda proje geliştirilmiş ve Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile ulaşılan konut üniteleri birim satış değerleri verileri ile Nakit Akışları Analizi Yöntemi ile hesaplama yapılmıştır. Parseller üzerinde geliştirilecek proje yıllara yaygın nakit akışları ve inşaat maliyeti hesaplanmış; iskonto edilerek net nakit akışlarına ulaşılmıştır. Bu şekilde net bugünkü arsa değeri hesaplanmıştır. Nakit akışları analizi yöntemi ile rapora konu parsellerden imar planı kapsamında "Konut" alanında kalan boş parseller (56 ada 5, 110 ada 2 ve 3 parsel) için değer takdirinde bulunulmuştur. Donatı parseli olan 110 ada 7 parsel geliştirilecek projenin şerefiye değeri olarak dikkate alınmıştır.

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parseller üzerinde meri imar planı koşulları kapsamında müstakil villa nitelikli konut fonksiyonlu proje geliştirilmiştir.
- Nakit akışları kapsamında yapılan projeksiyonda 110 Ada 2 ve 3 parsel, 56 ada 5 parseller birlikte değerlendirilmiştir. Geliştirilmesi planlanan projenin kademeli proje olması ve uzlaşma süreçlerinin zaman alacağı öngörülerek projeksiyon toplam 4 yıl için hazırlanmıştır.
- Değerleme konusu 110 ada 7 parsel etkin ve verimli kullanım analizi ilkeleri doğrultusunda meri imar planında kısmen park kısmen tarım alanında kalmakta olup üzerinde proje geliştirilmemiş, diğer parsellerin şerefiyelerinde dikkate alınmıştır.
- Nakit akışları analizi yönteminde para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmış olup 08.12.2022 tarihli TCMB Efektif Dolar Kuru 18,6818-TL olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı 2025 yılı proje bitim tarihi öngörüsü için %16 olarak hesaplanmış olup detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2026	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	7,34
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	1,06
C (Diğer Riskler)	3
RE (İndirgeme Oranı)	16,06%
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	16,00%

RF = 2026 Yılı Başı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.
RM-RF= S&P 500' de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.
B = Damodaran Verilerinde Gayrimenkul Sektörü Betası kabul edilmiştir.
C = Faaliyet, satış ve pazarlama riski olarak 2 puan eklenmiştir.

- İlk yıl geliştirilen konut ünitelerinin ortalama birim satış değeri 67.000 TL/m (3600-USD/m²) olarak takdir edilmiştir.
- Yıllık değer artış oranları %2,5 kabul edilmiştir.
- Yıllık satış oranları; ilk yıl için sözleşme süreçlerinin, mimari proje ve ruhsat onayının uzun süreceği dikkate alınarak %0, ikinci yıl için %20, üçüncü yıl için %30, dördüncü yıl için %50 kabul edilmiştir.
- Tüm tablolarda ondalık değerler yuvarlatılmıştır.
- Nakit akışları analizinde dikkate alınan arsa alanları aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	HARMONİ DEĞERLEMeye KATILAN PARSELLER	BRÜT ARSA ALANI	NET ARSA ALANI	İŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN BRÜT ALAN, m ²	İŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN NET ALAN, m ²
1	56 ADA 5 PARSEL	6.431,07	6.383,00	3.921,56	3.892,25
2	110 ADA 2 PARSEL	3.743,18	1.781,00	2.426,14	1.154,36
3	110 ADA 3 PARSEL	4.228,18	3.153,00	1.409,40	1.051,00
	ARA TOPLAM	14.402,43	11.317,00	7.757,10	6.097,61
	EK İMAR HAKKI**	940,00	940		
	TOPLAM	15.342,43	12.257,00	7.757,10*	6.097,61*

* Değerleme konusu taşınmazların brüt arsa alanı toplam 14.402,43 m² (940 m² Ek İmar Hakkı Hariç), net arsa alanı 11.317,00 m² (940 m² Ek İmar Hakkı Hariç) olup İŞ GYO mülkiyetine devredilecek alan brüt 7.757,10 m², net 6.097,61 m² 'dir.

** Plan notunun 7.13 maddesi gereği dere ıslah bandına rıza en terk edilen 940 m² alan (Konu alan belediyeden şifahi olarak elde edilmiştir.) Ek İmar hakkı olarak değerlendirilmiştir.

"7.13. DSİ'ne Ait Dere Islah Projesi İle Belirlenen Yayaştırılmış, Yer Yer Gezinti Dinlenme Olanakları Veren, Gezi ve Bisiklet Yolu: Yayaştırılmış, yer yer gezinti, dinlenme olanakları veren yoldur. Ancak, derenin bakım ve temizliği amacıyla araçların kullanımına izin verilir.

Plan içinde Konut, Ticaret, Ticaret+Konut, Ekolojik Turizm, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanı olarak planlanan alanlar ile Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar içinde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile Tarımsal Ürün İşleme Alanları'nda yer alan yapılar için, mahreç olarak kullanılabilir ve ilgilisince terk edilmeden uygulama yapılamaz. **İlgilisince bila bedel terkin edilen alan emsal hesabına dahil edilir."**

Nakit Akışları Analizi Yöntemi Hesaplar**Tablo. 11 Nakit Akışları Analizi**

Toplam Net Arsa Alanı (İmar Hakkı Hariç)	11.317,00
Toplam Net Arsa Alanı (İmar Hakkı Dahil)	12.257,00
Emsal Katsayısı	0,25
Toplam Emsal Alanı*	3.064,25
Emsal Harici Alan	612,85
Toplam Satılabilir Alan	3.677,10
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	110.313.000
Toplam İnşaat Maliyeti, USD	5.904.838
İndirgeme Oranı	16,00%
1 USD	18,6818

YILLAR	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	3600	3690	3782	3877
Değer Artış Oranı		2,5%	2,5%	2,5%
Yıllık Satış Oranı	0,00%	20,00%	30,00%	50,00%
Satılan Alan (m ²)	-	735	1.103	1.839
Satış Hasılatı (USD)	-	2.713.700	4.172.313	7.127.702
İnşaat Maliyet Oranı	15%	65%	20,00%	
İnşaat Maliyeti, USD	885.726	3.934.098	1.210.492	
Net Gelirler (USD)	- 885.726	- 1.220.398	2.961.822	7.127.702
Yıllık İndirgeme Oranları	1,16	1,35	1,56	1,81
İndirgenmiş Gelirler (USD)	- 763.557	- 906.955	1.897.514	3.936.566
Arsa Değeri (USD)	4.163.569			
Arsa Değeri (TL)	77.782.959			

Tablo. 12 Nakit Akışları Analizi Yöntemi ile Hesaplanan İş GYO Hissesine Düşen Değer

Konut İmarlı Parseller	Brüt Arsa Alanı (m ²)	Net Arsa Alanı (m ²)	İŞGYO Hissesine Düşen Brüt Alan (m ²)	İŞGYO Hissesine Düşen Net Alan (m ²)	İŞGYO Hissesine Düşen Değer, (TL)	İmar Lejandı	Toplam Arsa Değeri (TL)
56 ADA 5 PARSEL	6.431,07	6.383,00	3.921,56	3.892,25	26.751.833	KONUT ALANI	43.871.046
110 ADA 2 PARSEL	3.743,18	1.781,00	2.426,14	1.154,35	7.934.006	KISMEN KONUT ALANI, K. DERE, K. REFUJ, K. TARIM ALANI	12.241.005
110 ADA 3 PARSEL	4.228,18	3.153,00	1.409,40	1.051,00	7.223.670	KISMEN KONUT ALANI, K. DERE, K. REFUJ	21.670.908
3 Adet Parsel Toplamı	14.402,43	11.317,00	7.757,10	6.097,61	41.909.509		77.782.959

Donatı Parseli	Brüt Arsa Alanı (m ²)		İŞGYO Hissesine Düşen Brüt Alan (m ²)		İŞGYO Hissesine Düşen Değer, (TL)	İmar Lejandı	Toplam Arsa Değeri (TL)
110 ADA 7 PARSEL	9.509,92	-	113,95	-	*	KISMEN PARK, KISMEN TARIM ALANI	*
4 Adet Parsel Toplamı	23.912,35		7.871,05		41.909.509		

*Donatı Parselleri Konut İmarlı Olan Parseller İçin Şerefiye Değeri Olarak Dikkate Alınmıştır.

Değerleme konusu parseller Kasaba projesinin etapları içerisinde kalmakta olup Nakit akımı analizleri kapsamında yapılan hesaplamalarda konu parseller bir bütün olarak değerlendirilmiş olup ayrı ayrı şerefiye çalışması yapılmamıştır. Konu parsellerin net alanları üzerinden emsal inşaat alanı hesaplanmış olup Nakit Akışları Analizi hesaplarında kullanılmıştır. İŞ GYO mülkiyetine devredilecek toplam arsa payı değeri **41.909.509-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Taşınmazların üzerinde geliştirilen proje için Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı hesabı yapılmamış olup projenin İnşaat Taahhüt hizmeti ile yapılacağı varsayılmıştır.

7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu parsellerin Gayrimenkul Portföryüne "Arsa/Araziler" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemeye konu taşınmazlardan imar planı kapsamında "Konut" alanında kalan boş parsellerin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda, arsa satışlarında spekülasyon değerler olduğu, çoklu mülkiyet yapısına sahip arsaların satış sürelerinin belirsiz ve uzun olduğu görülmüştür. Taşınmazların bulunduğu bölgede pazarın spekülasyon olması sebebiyle Nakit Akışları Analizi Yönteminde hesaplanan değerler lehine uyumlaştırılması uygun bulunmuştur.

Donatı alanında kalan 110 ada 7 parselin kamulaştırmaya konu olması nedeni ile ilgili belediyesinden öğrenilen emlak vergisine esas rayiç bedel Pazar değeri olarak takdir edilmiştir. Uyumlaştırılmış değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 13 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

Ada/Parsel No	Nitelik	Mahallindeki Nitelik	Alan- m ²	İŞGYO Hissesine Düşen Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Takdir Edilen Değer- TL	NBD Yöntemi ile Takdir Edilen Değer- TL	Nihai Değer- TL
56 ADA 5 PARSEL	Konut Alanı	Yapılaşmamış	6.431,07	3.921,56	29.411.695	26.751.833	26.750.000
110 ADA 2 PARSEL	Konut Alanı	Yapılaşmamış	3.743,18	2.426,14	8.734.110	7.934.006	7.935.000
110 ADA 3 PARSEL	Konut Alanı	Yapılaşmamış	4.228,18	1.409,40	7.892.640	7.223.670	7.225.000
110 ADA 7 PARSEL	Donatı	Yapılaşmamış	9.509,92	113,95	183.989	*	185.000
TOPLAM			23.912,35	7.871,05	46.222.434	41.909.509	42.095.000

* Çekmeköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre Emlak Vergisine esas Rayiç Değeri 2023 yılı için **1.614,65-TL/m²**dir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Konu taşınmazlar halihazırda boş arsa niteliğinde olduğundan İmar Mevzuatı gereği yasal prosedürler söz konusu değildir.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup

110 ada 7 parsel, 56 ada 5 parselde izale-şuyu (ortaklığın giderilmesi) davası şerhi bulunmaktadır. Söz konusu takyidatların satışa engel teşkil etmediği ancak satış kabiliyetini etkilediğine kanaat edilmiştir. Bununla birlikte 110 ada 7 parselin Kasaba Evleri sitesi çevresinde donatı alanında kalması nedeniyle arsa rayiç bedeli üzerinden değer takdir edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar uyarınca değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa/Araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazların İş GYO Mülkiyetine devredilmesi planlanan hisse değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

Tablo. 14 Nihai Değer Tablosu

Ada/Parsel No	Nitelik	Mahallindeki Nitelik	Alan- m ²	İŞGYO Hissesine Düşen Alan (m ²)	Nihai Değer- TL	K.D.V. Dahil Nihai Değer-TL
56 ADA 5 PARSEL	Konut Alanı	Yapılaşmamış	6.431,07	3.921,56	26.750.000	28.890.000
110 ADA 2 PARSEL	Konut Alanı	Yapılaşmamış	3.743,18	2.426,14	7.935.000	8.569.800
110 ADA 3 PARSEL	Konut Alanı	Yapılaşmamış	4.228,18	1.409,40	7.225.000	7.803.000
110 ADA 7 PARSEL	Donatı	Yapılaşmamış	9.509,92	113,95	185.000	199.800
TOPLAM			23.912,35	7.871,05	42.095.000	45.462.600

* Çekmeköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre Emlak Vergisine esas Rayiç Değeri 2023 yılı için **1.614,65-TL/m²**dir.

Sonuç olarak; İş GYO mülkiyetine devredilecek olan; İstanbul İli, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel; 110 Ada 2,3 ve 7 numaralı taşınmazlardaki rapor içinde belirtilen hisselerinin değerlendirme tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **42.095.000-TL (Kırkikimilyondoksanbeşbin - Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kubilay ATALAR

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI