

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**11 Adet
Arsa**

**Orhanlı Mahallesi
Tuzla/İSTANBUL**



Sunulan;
Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;

08.08.2025

Rapor No;

2025_ÖZ_1295



GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Parsellerden Görünüm



Parsellerden Görünüm



Parsellerden Görünüm



Parsellerden Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	08.08.2025
Değerleme Tarihi	07.08.2025
Rapor Numarası	2025_ÖZ_1295
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkulün 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)

11 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	%10
Pazar Değeri (Tam Hisse)	2,256,320,000 TL	2,481,952,000 TL	TL

* %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanları**Osman N. ULUÖZYURT**
Lisans No: 401145**Hayrettin ELDEMİR**
Lisans No: 400238**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2 Müşteriyi Tanııcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi.....	6
1.4 İşin Kapsamı	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü ve Amacı	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.8 Değerleme Tarihi	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.12 Özel Varsayımlar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgi	8
2.2.1 Tapu Kayıtları	8
2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri.....	10
2.2.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi.....	10
2.2.5 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	10
2.3.1 İmar Durumu.....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	15
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	15
2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
2.3.5 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	16
2.3.6 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	16
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
3.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
3.1.1 İstanbul İli	17
3.1.2 Tuzla İlçesi	17
3.1.3 Orhanlı Mahallesi ve Yakın Çevresi.....	17
3.1.4 Ulaşım	17
3.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	17
3.2.1 Arsa Özellikleri.....	17
3.2.2 Bina Özellikleri.....	17
3.2.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları.....	17
3.2.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
3.2.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	18
4.1 Değer Tanımları	18
4.2 Değerleme Yöntemleri.....	19
5. EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI	20
5.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
5.1.1 Ekonomik Koşullar.....	20
5.1.1 Gayrimenkul Piyasası	21
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	24
6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler.....	24
6.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	24



6.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
6.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	26
7.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
7.1	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri	28
7.2	Pazar Yaklaşımı	28
7.2.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
7.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	28
7.2.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	28
7.2.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	28
7.2.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	29
7.2.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
7.3	Maliyet Yaklaşımı	29
7.3.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	29
7.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
7.3.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	29
7.3.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
7.3.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	29
7.4	Gelir Yaklaşımı	29
7.4.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	29
7.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	29
7.4.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	30
7.4.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	30
7.4.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
7.5	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	30
7.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	30
7.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	30
7.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	30
7.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
7.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
7.11	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	32
8.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	32
8.2	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	32
8.3	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
8.4	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
8.5	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
8.6	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8.7	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
8.8	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.9	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.10	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8.11	KDV Konusu	33
9.	SONUÇ	35
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
9.2	Nihai Değer Takdiri	35
10.	EKLER	36



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 08.08.2025 tarihinde, 2025_ÖZ_1295 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü ve Amacı

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

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 06.08.2025 ila 08.08.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, Zorlu Center, No: 2, İç Kapı No: 141, Beşiktaş / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.08.2025 tarihli ve 2025.137 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapora konu olmuş gayrimenkuller için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından SPK formatında değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

1.12 Özel Varsayımlar

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



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

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

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

Gayrimenkulün Konumu



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

2.2.1 Tapu Kayıtları

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



Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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



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

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

2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 07.08.2025 tarihli belgeler ekte yer almaktadır ve değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.5 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

2.3.1 İmar Durumu

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde 06.08.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

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

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

olarak planlanmıştır.



155/2 PARSEL



161/1 PARSEL



166/5 PARSEL



175/1 PARSEL



176/3 PARSEL



178/1 PARSEL



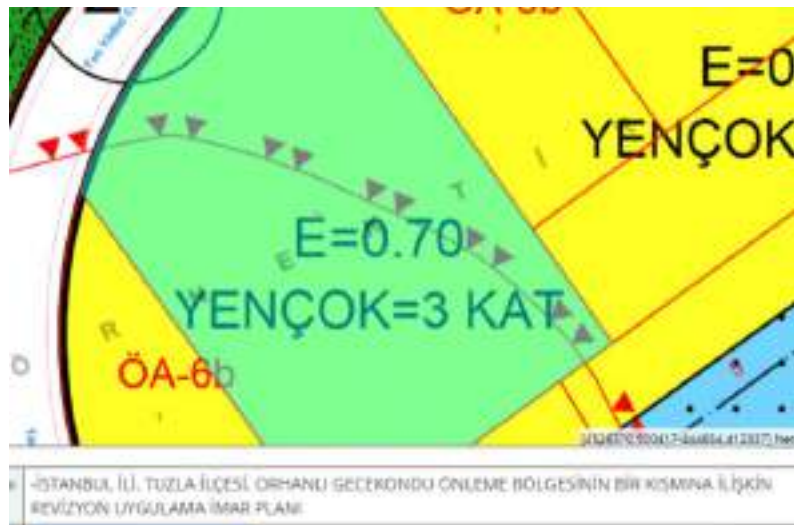
179/2 PARSEL



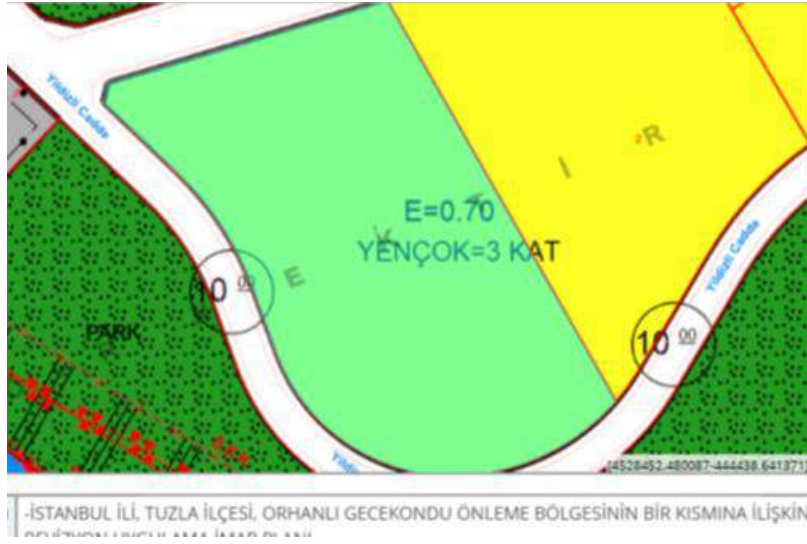
187/1 PARSEL



199/2 PARSEL



201/1 PARSEL



210/1 PARSEL



Rapor Konusu Arsaların Toplu Görünümü



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

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

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

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

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

2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışmasında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.1.1 İstanbul İli

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

3.1.2 Tuzla İlçesi

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

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

3.1.3 Orhanlı Mahallesi ve Yakın Çevresi

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

3.1.4 Ulaşım

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

3.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.2.1 Arsa Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır. Tüm Parseller üzerinde herhangi bir imalat bulunmamakta olup, boş haldedir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmazlara ulaşım stabil toprak yol ile sağlanmaktadır.

3.2.2 Bina Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.

3.2.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfındadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

a) Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

b) Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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



4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

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

5.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk yarısında iki tip sistemik risk dikkat çekmiş ve küresel ekonomik yapıyı etkilemiştir. Birincisi 2024 yılı sonu itibarıyla ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemeler; ikincisi Ortaoğuda giderek artan İran-İsrail gerginliğinin sıcak bir savaşa dönüşmesi. Bu iki olayın gölgesinde kalsa da Hindistan-Pakistan çatışması, Ukrayna-Rusya savaşı gibi risk unsurları da karar alıcılar için dikkatli izlenmesi gereken belirsizlikler olmuştur.

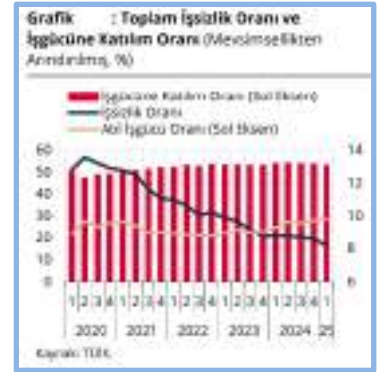
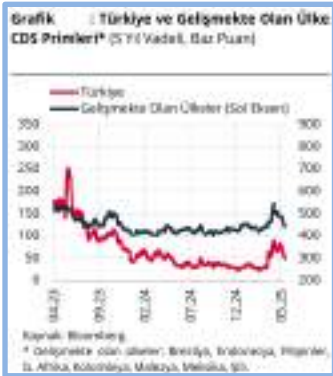
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Ardından 1 Ağustos tarihi itibarıyla ilan ettikleri veya ilgili ülkelerle müzakere edip mutabık kaldıkları yeni gümrük vergisi oranlarını uygulamaya geçeceklerini açıklamıştır.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakar davranmaya başlamıştır. Her ne kadar bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmişse de Fed uzun bir süredir düşürmek için uğraştığı enflasyonun tekrar yükselmemesi için faiz indirimlerini erteleme eğilimini korumuştur.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan artan belirsizlik iklimi finansal piyasalarda inişli çıkışlı hareketlere neden olmuştur.

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştür.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklenmiştir; petrol, doğalgaz ve benzeri girdi maliyetlerindeki artış yanı sıra yeni vergilendirmelerle birlikte para politikasından harcamalara yansıyan baskı yaşansa da daha fazla sıkılaştırmanın bu yurt içi riskini koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hala katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının bazı bulgulara göre yüksek seyrin yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyon sürecinin hızlanacağı eğilimi TCMB'nin faiz indirimlerine tedrici olarak kapı açacağı beklentisini artırmıştır. Bazı ve eşanlı gelişen gerilemelerin olumlu etkilemesi sektörlerin başında gayrimenkul sektörü ve bileşenleri gelmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi



belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle Haziran sonu itibarıyla 280 baz puan düzeyine gerilemiştir.

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

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal duruşu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

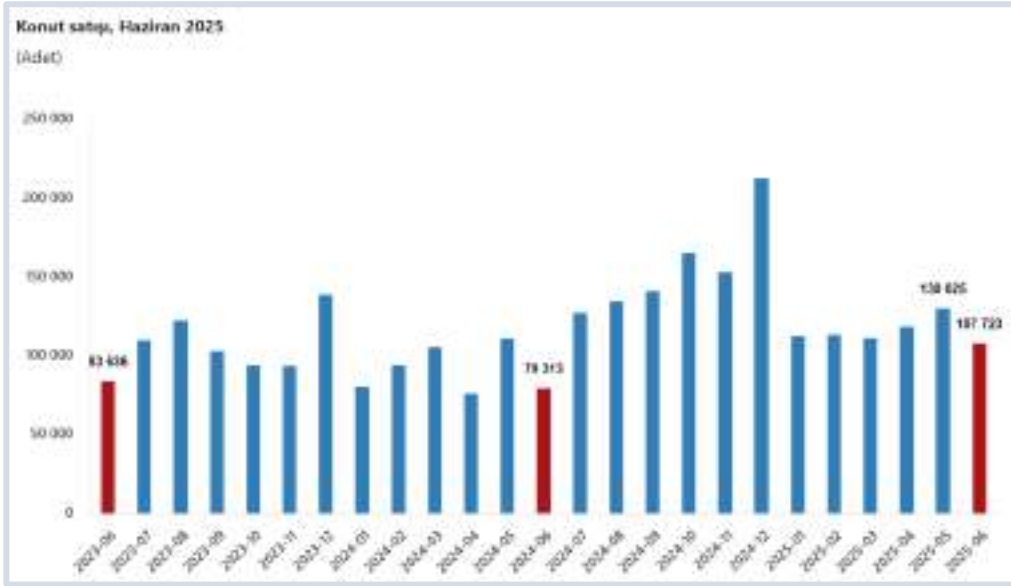
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25
TÜFE	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5
Yİ-ÜFE	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2

Tüketici enflasyonu Haziran ayında yüzde 35'e gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve haziran ayı itibarıyla yüzde 24,50 olarak gerçekleşmiştir.

5.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk yarısında konut satışları toplamı 691.893 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %27 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 103.090 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %100 üzerinde bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 207.624 adet, ikinci el satışlar ise 484.269 adet olarak kayıtlara geçmiştir.



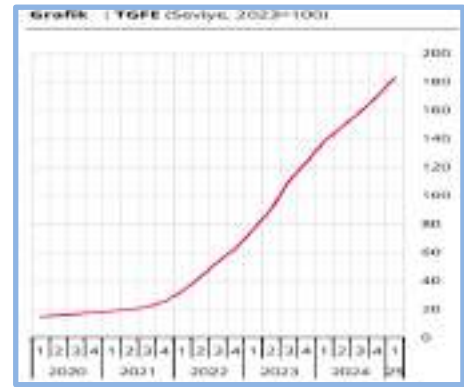


Ülkemizde demografik unsurlar (nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, göç) ile kentsel dönüşümde yaşanan değişkenler sürdürülebilir doğal bir konut konjonktürü üzerinde şekillenmekte, buna rağmen konut ihtiyacını çok fazla azaltmamaktadır.

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

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

2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,8 oranında artmış; reel olarak ise %1,7 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,7, 42,1 ve 31,8 oranlarında artış göstermiştir.



Yılın 2025 ilk yarısında konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı ve zayıf şekilde devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın ikinci yarısı için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise sıkılaşmanın bir miktar zayıflasa da devam edeceği yönündedir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı ikinci yarısından bu yana bir dengeleme yaşanmıştır. TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Mayıs ayında açıklanan (1. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı 1. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçümü %24,7 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanma izinlerinde ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı 1. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %8,7, daire sayısı %25,2 ve yüzölçümü %23,6 azalmıştır. Yapı ruhsatlarındaki gerileme olarak zayıf olmasına rağmen ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal nüfus artımına katılacak konutun bile oluşturulamadığı, inşaat edilmediği gerçeği her diğer nokta da inşası maksimum olma ihtimali olan kentsel inşaat başarısız alanını göstermektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 2.Çeyrek Raporu



6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

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

Zayıf Yönleri

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

Fırsat

- + Konut Projelerinin geliştiği bir bölgede yer almaktadır.

Tehditler

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

6.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	E=0.70 3 KAT	E=0.90 5 KAT
EMSAL 1	(Birim m ² satış sürüm değeri: 13.487 TL/m ²)	Sürüm/Satış Değeri	2,050,000 TL	2,050,000 TL
	AKDERE GAYRİMENKUL 0 (216) 394 50 20	Pazarlık Payı/Düzeltilme	5%	5%
	Orhanlı mahallesinde rapora konu taşınmazlara yakın konumda, 155 ada 1 parselde kayıtlı olan 152 m ² (hisse) arsa 2.050.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 0.70 3 Kat Konut Gelişme Alanındadır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	1,947,500 TL	1,947,500 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	5%	5%
		İmar Düzeltmesi	0%	-20%
		Arsa Form Düzeltmesi	-30%	-30%
		Alanı	152 m ²	152 m ²
		Birim değeri TL/m ²	17,297 TL/m ²	19,859 TL/m ²
		Sapma (dx)	2%	-10%
EMSAL 2	(Birim m ² satış sürüm değeri: 18.581 TL/m ²)	Sürüm/Satış Değeri	2,750,000 TL	2,750,000 TL
	REHA MEDİN YUNUS : 0 (216) 482 31 31	Pazarlık Payı/Düzeltilme	5%	5%
	Orhanlı mahallesinde rapora konu taşınmazlara yakın konumunda 155 ada 4 parselde kayıtlı olan 148 m ² (hisse) arsa 2.750.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 0.70 3 Kat Konut Gelişme Alanındadır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri	Uygun bedel	2,612,500 TL	2,612,500 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	-5%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	-20%



EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	E=0.70 3 KAT	E=0.90 5 KAT
	yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	148 m ²	148 m ²
		Birim değeri TL/m ²	17,652 TL/m ²	22,065 TL/m ²
		Sapma (dx)	4%	0%
EMSAL 3	(Birim m ² satış sürüm değeri: 35.518 TL/m ²)	Sürüm/Satış Değeri	84,000,000 TL	84,000,000 TL
	WORD PLUS GAYRİMENKUL 0 (216) 378 42 42	Pazarlık Payı/Düzeltme	10%	10%
	Orhanlı mahallesinde Rapora konu taşınmazlara yakın konumunda TOKİ konutları civarı 205 ada 3 parselde kayıtlı olan 2.365 m ² arsa 84.000.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 1.20 6 Kat Ticaret + Konut Alanındadır.Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	75,600,000 TL	75,600,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-5%	-5%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	30%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	2,365 m ²	2,365 m ²
		Birim değeri TL/m ²	17,581 TL/m ²	23,975 TL/m ²
		Sapma (dx)	3%	9%
EMSAL 4	(Birim m ² satış sürüm değeri: 32.743 TL/m ²)	Sürüm/Satış Değeri	92,500,000 TL	92,500,000 TL
	ADRES İSTANBUL DANIŞMANLIK : 0 (216) 447 20 66	Pazarlık Payı/Düzeltme	5%	5%
	Orhanlı mahallesinde Rapora konu taşınmazlara yakın konumunda TOKİ konutları civarı 180 ada 2 parselde kayıtlı olan 2365 m ² arsa 84.000.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 1.20 6 Kat Ticaret + Konut Alanındadır.Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	87,875,000 TL	87,875,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	30%
		Arsa Form Düzeltmesi	-5%	-5%
		Alanı	2,825 m ²	2,825 m ²
		Birim değeri TL/m ²	17,108 TL/m ²	23,330 TL/m ²
		Sapma (dx)	1%	6%
EMSAL 5	(Birim m ² satış sürüm değeri: 36.378 TL/m ²)	Sürüm/Satış Değeri	450,000,000 TL	450,000,000 TL
	WORD PLUS GAYRİMENKUL 0 (216) 378 42 42	Pazarlık Payı/Düzeltme	5%	5%
	Orhanlı mahallesinde taşınmazlara yakın konumunda TOKİ konutları civarı 181 ada 1 parselde kayıtlı olan 12.370 m ² arsa 450.000.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E= 1.20 6 Kat Ticaret + Konut Alanındadır.Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	427,500,000 TL	427,500,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	30%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	12,370 m ²	12,370 m ²
		Birim değeri TL/m ²	17,280 TL/m ²	24,192 TL/m ²
		Sapma (dx)	2%	10%
EMSAL 6	(Birim m ² satış sürüm değeri: 16.358 TL/m ²)	Sürüm/Satış Değeri	2,650,000 TL	2,650,000 TL
	TUNA GAYRİMENKUL 0 (532) 463 97 14	Pazarlık Payı/Düzeltme	5%	5%
	Orhanlı mahallesinde Rapora konu taşınmazlara yakın konumunda 180 ada 4 parselde kayıtlı olan 162 m ² (hisse) arsa 2.750.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E = 0.70 3 Kat Konut Gelişme Alanındadır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Uygun bedel	2,517,500 TL	2,517,500 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	-20%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	162 m ²	162 m ²
		Birim değeri TL/m ²	17,094 TL/m ²	20,202 TL/m ²
		Sapma (dx)	1%	-8%
EMSAL 7	(Birim m ² satış sürüm değeri: 14.587 TL/m ²)	Sürüm/Satış Değeri	23,500,000 TL	23,500,000 TL
	REMAX TAN 0 (216) 452 24 00	Pazarlık Payı/Düzeltme	5%	5%
	Orhanlı mahallesinde Rapora konu taşınmazlara yakın konumunda 180 ada 4 parselde kayıtlı olan 1611 m ² arsa 23.500.000 TL fiyatla satılıktır. İmarı E = 0.70 3 Kat Konut Gelişme Alanındadır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre	Uygun bedel	22,325,000 TL	22,325,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	-20%



EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	E=0.70 3 KAT	E=0.90 5 KAT
	şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	1,611 m²	1,611 m²
		Birim değeri TL/m²	15,244 TL/m²	18,015 TL/m²
		Sapma (dx)	-10%	-18%
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER			17,000 TL/m²	22,000 TL/m²

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

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



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

Emsallerin Karşılaştırılması (Arsa-Satılık)

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

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; konuma, parsel özelliklerine, alan büyüklüğüne, hisseli olup olmamasına ve yapılaşma şartlarına ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

İnternet üzerinden ve mahallinde yapılan emsal araştırmalarında, değerlendirme konusu gayrimenkule benzer özelliklere sahip emsallerin fazla olduğu görülmüş, emsaller şerefiyelendirilerek ve bölgedeki gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan görüş doğrultusunda, gayrimenkulün değer takdiri yapılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, arsa formları, alanları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları, konumları ile diğer parametreler puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Raporu konu olan taşınmazdan her bir parametre için "Daha avantajlı" ise (+) yüzde oranı ile "Daha dezavantajlı" (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlemesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

Tüm bu analizler neticesinde E=0,70 3 Kat imarlı olan arsalar için 17.000 TL/m², E=0,90 5 Kat imarlı olan arsalar için 22.000 TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

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

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



7. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." belirtmesi yapılmıştır.

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

7.2 Pazar Yaklaşımı

7.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

7.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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

7.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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



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

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

7.2.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

ADA / PARSEL	ALANI	HİSSESİ	BİRİM DEĞERİ	DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ
155 Ada 2 Parsel	7,381.64 m ²	TAM	17,000 TL/m ²	125,490,000 TL	138,039,000 TL
161 Ada 1 Parsel	10,733.27 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	236,130,000 TL	259,743,000 TL
166 Ada 5 Parsel	3,663.21 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	80,590,000 TL	88,649,000 TL
175 Ada 1 Parsel	12,862.65 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	282,980,000 TL	311,278,000 TL
176 Ada 3 Parsel	4,602.80 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	101,260,000 TL	111,386,000 TL
178 Ada 1 Parsel	5,547.75 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	122,050,000 TL	134,255,000 TL
179 Ada 2 Parsel	5,200.17 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	114,400,000 TL	125,840,000 TL
187 Ada 1 Parsel	13,119.46 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	288,630,000 TL	317,493,000 TL
210 Ada 1 Parsel	33,127.15 m ²	TAM	22,000 TL/m ²	728,800,000 TL	801,680,000 TL
201 Ada 1 Parsel	7,489.82 m ²	TAM	17,000 TL/m ²	127,330,000 TL	140,063,000 TL
199 Ada 2 Parsel	2,862.25 m ²	TAM	17,000 TL/m ²	48,660,000 TL	53,526,000 TL

2,256,320,000 TL 2,481,952,000 TL

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazın tamamına KDV hariç 2.256.320.000 TL Pazar değeri takdir edilmiştir.

7.3 Maliyet Yaklaşımı

7.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

7.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

7.3.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

7.4 Gelir Yaklaşımı

7.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

7.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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



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

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

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

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

7.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

7.5 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Değerleme çalışmasında farklı bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

7.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

7.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

7.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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



teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

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

7.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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



8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

8.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

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

Taşınmazın 30.06.2025 tarihli pazar değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Raporun değerlendirme tarihi 07.08.2025 ve rapor tarihi 08.08.2025 olarak gerçekleşmiştir. Raporun içeriğinde değeri etkileyen veriler, bulgular, kabuller gibi tüm faktörler 30.06.2025 tarihine dayalıdır.

Taşınmazların, 30.06.2025 tarihli değerler ile 07.08.2025 tarihinde yapılan değerlendirme çalışması arasında 40 günden az bir süre olması, piyasada bulunan emsallerin bu süre içinde değişiklik göstermemiş olması, ülkemiz ekonomik göstergelerinde de bu süre içinde önemli bir değişiklik olmadığı düşünüldüğünde herhangi bir endeks çalışması yapılmasına gerek görülmemiştir.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Pazar Değeri)

Özet Tablo	Değer (TL) – KDV hariç
Pazar Yaklaşımı ile Tam Hisse Pazar Değeri	2.256.320.000
Maliyet Yaklaşımı ile Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı ile Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

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

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

Buna göre gayrimenkulün satış pazar değeri için **2.256.320.000.-TL (İkiMilyarİkiYüzElliAltıMilyonÜçYüzYirmiBin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.



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

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

8.7 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

8.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

8.11 KDV Konusu

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

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

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

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



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

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

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

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

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



9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)

11 ADET ARSA	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri (Tam Hisse)	2.256.320.000 TL	2,481,952,000 TL

*Değerleme konusu gayrimenkullerin niteliği sebebiyle, KDV Oranı; %10 olarak uygulanmıştır.

- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı rapor başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanları

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Osman N. Uluözyurt
Lisans No: 401145

Fatih TOSUN
Lisans No:400812

Hayrettin ELDEMİR
Lisans No: 400238



10. EKLER

1. Tkgm Parsel Sorgulama Görüntüsü
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kaydı
3. Fotoğraflar
4. İmar Durumu ve Plan Notları

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri

