



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Proje

Değerleme

Pendik / İstanbul

Raporu

2025REV1322 / 08.01.2026



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçerenköy Mahallesi, Umut Sokak, Quick Tower Sitesi, No: 10-12, İç Kapı No:41, Ataşehir / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Pendik’de konumlu olan “**1 Adet Arsa Üzerinde Geliştirilmekte Olan Proje’nin 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine “Sözleşmeden Doğan Hakkının”** pazar değerine yönelik **2025REV349** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 10.795 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde geliştirilmekte olan projedir. MHR GYO A.Ş. lehine sözleşmeden doğan hakkın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

31.12.2025 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 13.06.2024 TARİHLİ “KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ”NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2025	
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	553.410.000.-TL	Beşyüzelliüçmilyondörtüyonbin.-TL
Doğan Hakkın (KDV Dahil)	664.092.000.-TL	Altıyüzaltmışdörtmilyondoksanikbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 03.02.2025 tarih, 104 no.lu sözleşme ve 05.12.2025 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR**

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	38
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	53

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Gyo portföyünde yer alması nedeniyle hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Kurtköy Mahallesi, Dedepaşa Caddesi, 4000 ada 8 parsel, Pendik / İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy, 4000 ada 8 no.lu parsel.			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.795 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 1,50	Hmaks: 30,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	131.000.-TL/m²			
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	31.12.2025			
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)	553.410.000.-TL			
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)	664.092.000.-TL			

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihinde 2025REV1322 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi, 4000 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte olan projenin 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine “Sözleşmeden Doğan Hakkın” 31.12.2025 tarihli değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gyo portföyünde yer alması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Burak YÜRÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.01.2026 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 104 no.lu ve 03.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi ve 05.12.2025 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 104 no.lu ve 03.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi ve 05.12.2025 tarihli ek protokol hükümleri kapsamında; İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi, 4000 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte olan projenin 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine “Sözleşmeden Doğan Hakkın” 31.12.2025 tarihli değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.08.2025	2025REV349	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR Yaşar ÇARK	548.280.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, İçerenköy Mahallesi, Umut Sokak, Quick Tower Sitesi, No: 10-12, İç Kapı No:41, Ataşehir / İstanbul adresinde faaliyet gösteren MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

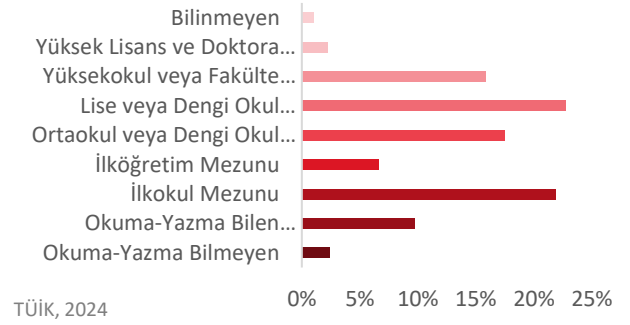
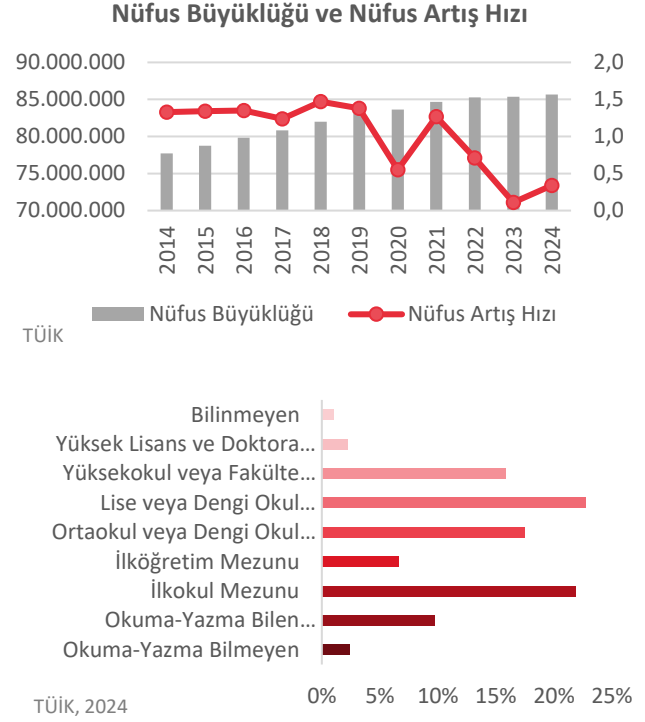
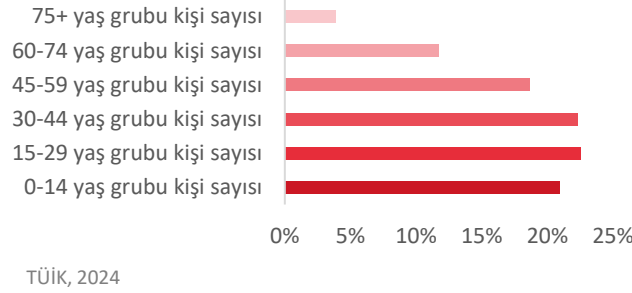
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

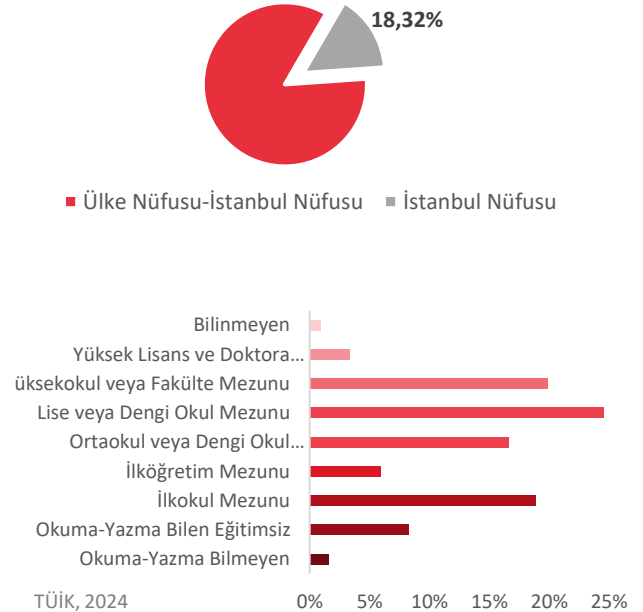
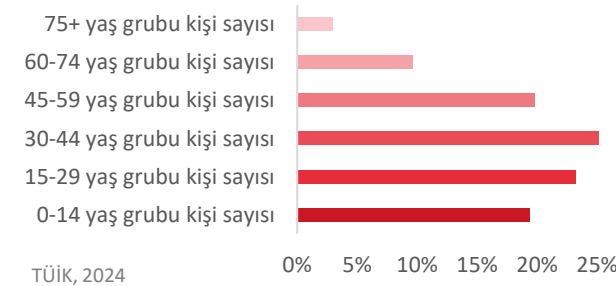
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



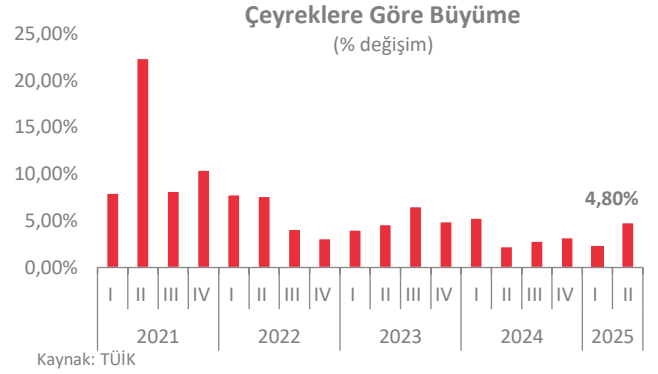
İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

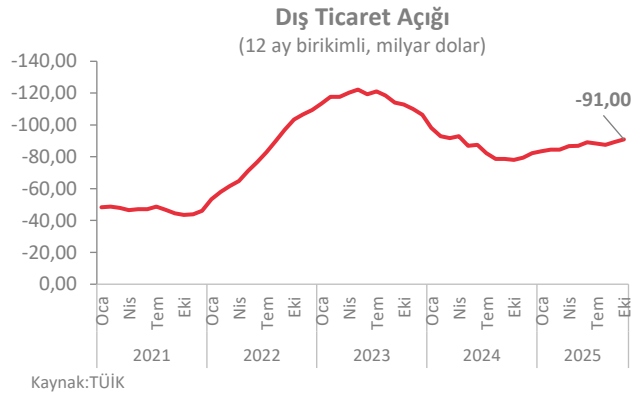


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %2,0 yükselerek 23,9 milyar dolar olurken ithalat da %7,2 genişlemeyle 31,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %79,8 seviyesinden %76,0'a inmiştir. Dış ticaret açığı 5,9 milyar dolardan 7,6 milyar dolara çıkmıştır. Ekim ayı verilerinin detayları, Avrupa'ya yapılan ihracattaki güçlü artışın da desteğiyle yıllık bazda ihracattaki yükselişi ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki sınırlı gerilemeye rağmen, altın ve çekirdekte görülen yükselişin etkisiyle genişleme gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Pendik
Mahallesi	Kurtköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	4000
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.795 m ²
Malik / Hisse	QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tarafımıza müşteri tarafından iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.12.2025 tarih, saat 13.51 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Malik: MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (14.11.2025 tarih ve 63992 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ait takyidat kayıtlarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydı taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ait takyidat kayıtlarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2025-13:51



Kayıd Oluşturan: AYŞE YÜREK (QC İNŞAAT PROJE MÜMESSİLLİK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4000/8
Taşınmaz Kimlik No:	23411688	AT Yüzölçüm(m2):	10795.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/PENDİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pendik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURTKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1940	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8513306) MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Pendik - 14-11-2025 12:24 - 63992	

1 / 2

	VKN:0080778190	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
749117423	(SN:8467089) QC İNŞAAT PROJE MÜMESSİLLİK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10795.00	10795.00	Satış 29-05-2023 29397	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EuB3t4y8ML3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz 29.05.2023 tarih, 29397 yevmiye no. ve “Satış” işlemi ile QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tam mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayrıık nizam 10-11 katlı konut projeleri, 2-4 katlı villa siteleri ve “arsa” nitelikli mevcut durumda üzerinde yapı olmayan taşınmazlar bulunmaktadır.

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 25.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi Havza Kısmı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 14.09.2018

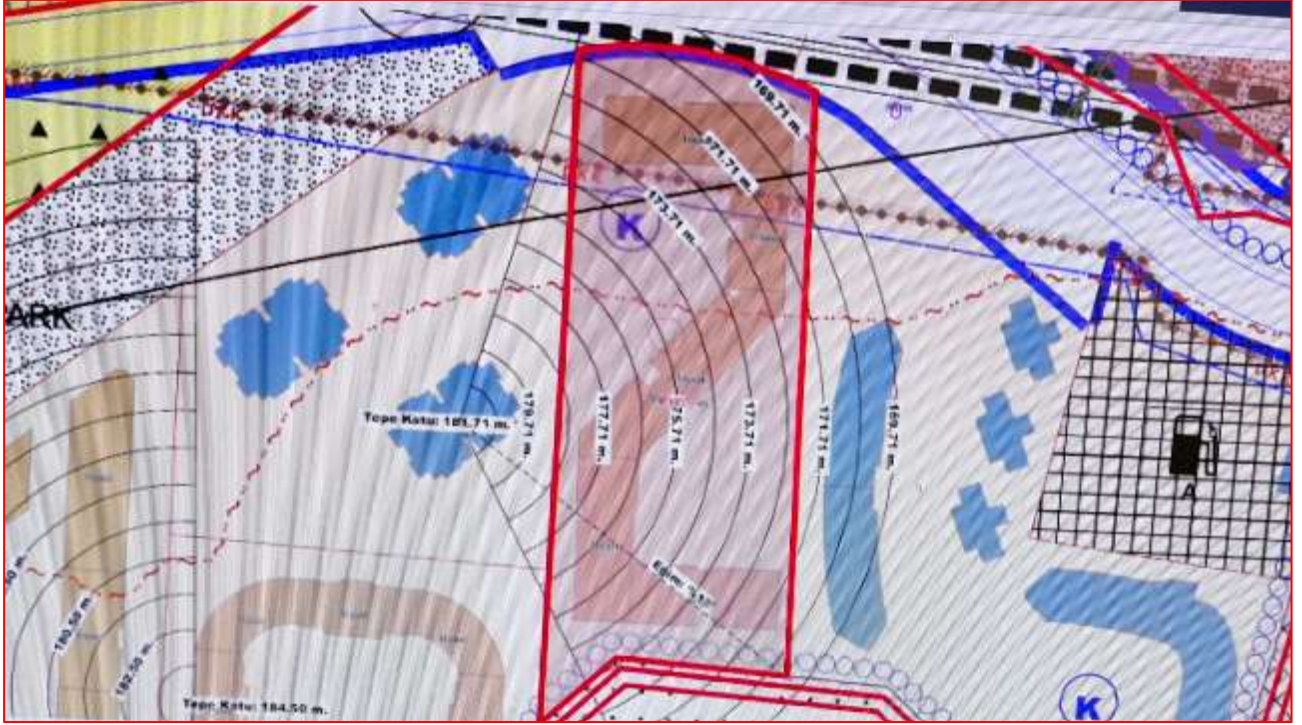
Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- Taks: 0,40
- H_{maks}: 30,5 m.
- İnşaat Nizamı: Ayrıık
- Ön bahçe mesafesi min. 5 metre, yan bahçe mesafesi min. 3 metre ve arka bahçe mesafesi min. 10 metredir.

Plan Notları

- Konut yapıları yoldan en az 5 metre, eğitim alanlarından en az 10 metre uzaklıkta yapılacaktır.
- Parsel büyüklüğü 10.000 m²’den küçük olamaz. Ancak hisseli parsellerde hissedarlığı kaldırmak veya hisse sayısını azaltmak amacı ile minimum ifraz şartı yönetmelikte bulunan minimum parsel cephesi ve derinliği dikkate alınarak 100 m²’ye indirilebilir; hissedarlığın kaldırılmasından veya azaltılmasından sonra birden fazla parsel elde etmek amacı ile yeniden ifraz edilemez.



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

Değerleme konusu taşınmaz 4000 ada 8 no.lu parsel 13.10.2017 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi’nin Bir Kısım ile Ballica, Emirli, Kurna ve Kurtdoğan Mahalleleri Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 14.09.2018 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi Havza Kısım Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 1,50 ve Hmax: 30,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Pendik Belediyesi'nde 25.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	9.576,65	-	A Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	2.779,42	-	B Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.762,88	-	C Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	4.516,26	-	D Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	15.216,32	-	E Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	4.115,54	-	F Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	10.261,87	Tadilat	A Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	9.058,51	Tadilat	B Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	13.240,87	Tadilat	C Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	6.440,30	Tadilat	D Blok için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	6.075,35	Tadilat	E Blok ve güvenlik kulübesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	96	9.576,65	İsim Değişikliği	A Blok mesken, ofis-işyeri ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	97	2.779,42	İsim Değişikliği	B Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	98	1.762,88	İsim Değişikliği	C Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	99	4.516,26	İsim Değişikliği	D Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	100	15.216,32	İsim Değişikliği	E Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.02.2022	101	4.115,54	İsim Değişikliği	F Blok mesken ve ortak alan için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	746	10.261,87	Tadilat	A Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	747	9.058,51	Tadilat	B Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	748	13.240,87	Tadilat	C Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	749	3.024,25	Tadilat	D1 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	750	3.416,05	Tadilat	D2 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	751	3.001,38	Tadilat	E1 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.11.2024	752	3.073,93	Tadilat	E2 Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	826	10.261,87	İsim Değişikliği	A Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	827	9.058,51	İsim Değişikliği	B Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı**	24.09.2025	828	13.240,87	İsim Değişikliği	C Blok mesken ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibarı ile “arsa” niteliğinde olup geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. İlgili mevzuat uyarınca değerleme konusu taşınmazın fiziki ilerlemesi göz önünde bulundurularak alınması gereken izin ve belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir.

3- Taşınmaz

- 3.1 Sözleşmeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel sayısında kayıtlı 10.795 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

4- Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı ve Satışı

- 4.1 Bağımsız bölümlerin paylaşımı, değer olarak %35'i Arsa Sahiplerine, %65'i MHR GYO'ya ait olmak üzere, fiziki (ayni) olarak yapılacak olup, taraflarca bir "Fiziki Paylaşım Protokolü"ne bağlanacaktır. MHR GYO ile Arsa Sahipleri, toplamda yapılacak bağımsız bölümlerin, Taraflarca ortak belirlenecek Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) lisanslı bir Bağımsız Değerleme Şirketi tarafından yapılacak değerleme raporu çerçevesinde paylaşacakları konusunda mutabık kalmışlardır.

Nº 04723

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

Değerleme konusu taşınmaz için 24.09.2025 tarih ve sırasıyla A, B, C, D1, D2, E1 ve E2 bloklar için düzenlenmiş 826, 827, 828, 829, 830, 831 ve 832 no.lu “Yapı Ruhsatları” düzenlenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında ilgili ruhsatlar dikkate alınmıştır. Konu ruhsatların ve mimari projelerin değişmesi halinde değer değişeceği muhakkaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

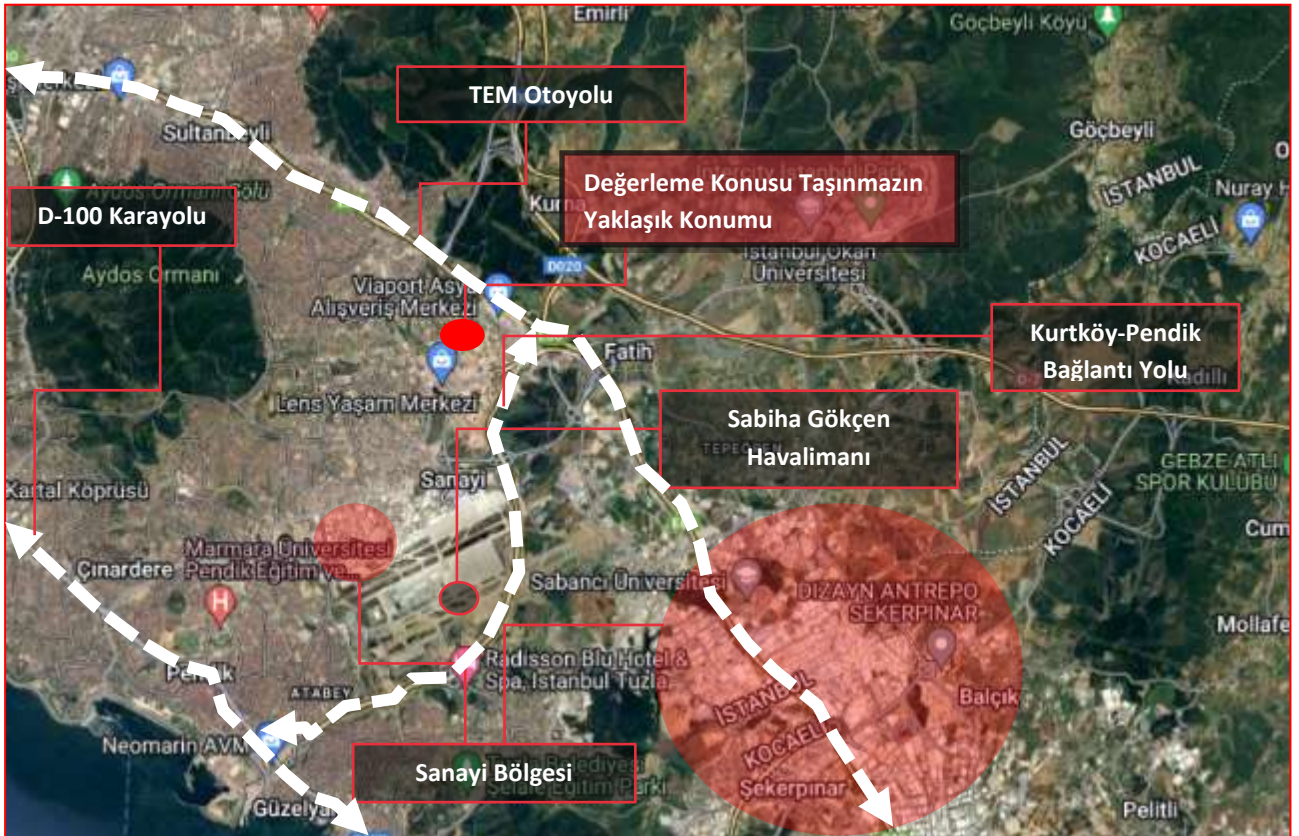
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kurtköy Mahallesi, Dedepaşa Caddesi, 4000 ada 8 parsel, Pendik / İstanbul

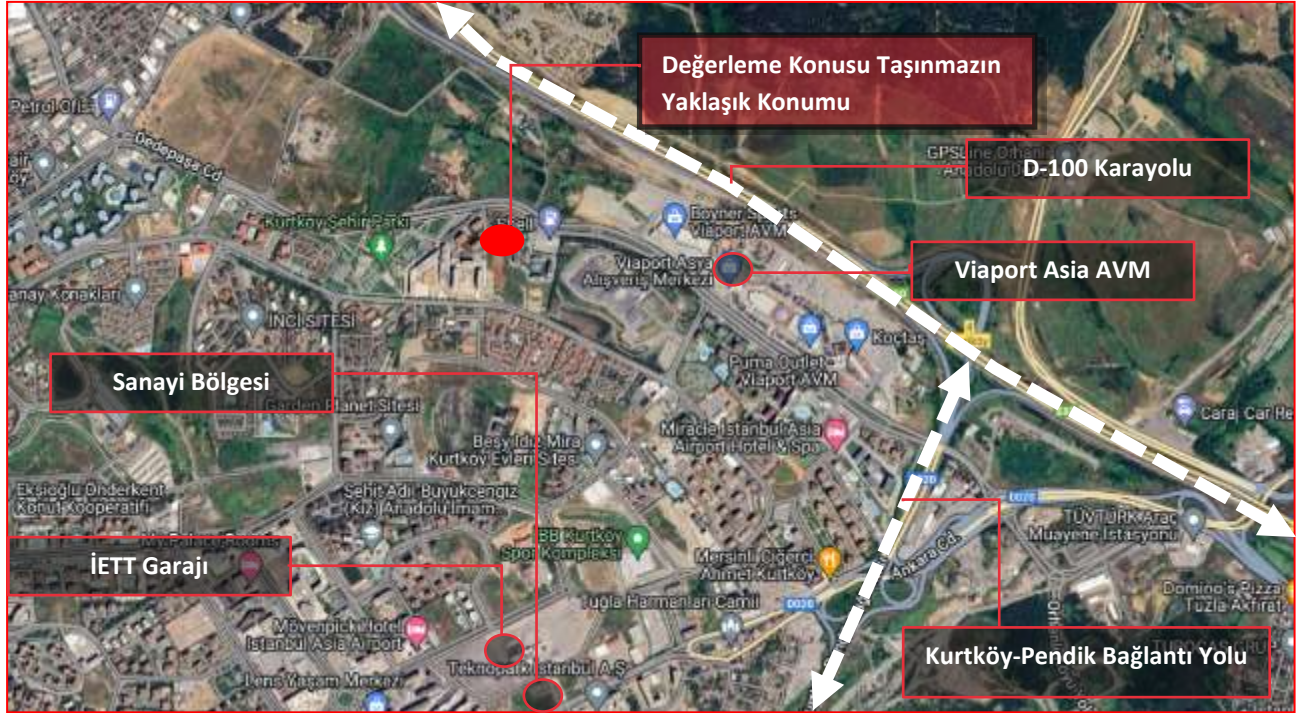
Değerleme konusu taşınmaz, Pendik ilçesinin, Kurtköy sınırları dahilinde Dedepaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır. Pendik ilçesi, İstanbul ilinin doğu yakasında Marmara Denizi ile Kuzey Ormanları arasında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kurtköy bölgesi, Pendik ilçesine bağlı olan bir semt olmakla birlikte, kendi ismi ile bilinen bir uydu kent yerleşimidir. Kurtköy, özellikle Sabiha Gökçen Havalimanı'nın iç ve dış hat uçuşları için genişletilmesi ile birlikte nüfusu hızla artan ve günden güne gelişen bir bölge haline gelmiştir. Bugün bölgede çok sayıda yeni ve nitelikli karma proje yer almaktadır.

Kurtköy'ün uydu kent olarak gelişmesinde Tuzla, Çayırova, Gebze gibi organize sanayi bölgelerinin yer aldığı bölgelere yakın bir merkez olması da etkilidir. Bu alanlarda çalışan kişiler, söz konusu bölgelere en yakın konumlu ve nitelikli projelerin bulunduğu Kurtköy bölgesinde ikamet etmeyi tercih edebilmektelerdir. Bunun yanında, Kurtköy'ün gelişmeye başlamadan önce yoğun yapılaşma bulunmayan, boş arsa arzının yüksek olduğu bir bölge olması da semtin planlı bir şekilde gelişmesine olanak sağlamıştır.



Taşınmazın yakın çevresinde Sabiha Gökçen Havalimanı, Viaport AVM, Hampton By Hilton, Crown Plaza İstanbul Asia gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Havaalanı Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları kullanılabilirle birlikte özel araçlar ile de ulaşım oldukça kolaydır. Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı metrosu ile birlikte bölgeye ulaşım oldukça kolaylaşmıştır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	1 km
Viaport Asya AVM	1 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	5,5 km
D-100 Karayolu	14 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi'nde yer alan 4000 ada 8 parsel no.lu taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz konumlu olduğu Dedepaşa Caddesi'ne 65 metre cephe olup kısmen düz bir topografyaya sahiptir. Ana taşınmaz üzerinde Değerleme tarihi itibarı ile olup geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 10.795 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı kurulmamıştır.



Değerleme konusu taşınmaza ait 24.09.2025 tarihli yapı ruhsatları mevcut olup taşınmaz üzerinde geliştirilmesi düşünülen proje A, B, C, D1, D2, E1 ve E2 blok olmak üzere toplam 7 bloktan oluşmaktadır. Toplamda 347 adet bağımsız bölümün yer alacağı projede tüm bağımsız bölümler "mesken" niteliğine sahiptir. Proje toplam inşaat alanı 45.076,86 m² olup proje kapsamında mesken nitelikleri ünitelerin daire tipi dağılımı aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Dağılım	Daire Adetleri
1+1	20,17%	70
2+1	79,83%	277

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi düşünülen projede yer alan blokların kat yükseklikleri aşağıdaki gibidir.

Blok	Kat Dağılımı
A	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 Normal Kat
B	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal Kat
C	3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 Normal Kat
D1	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
D2	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
E1	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat
E2	2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi düşünülen projeye ait vaziyet planı aşağıdaki gibidir.



Müşteri tarafından iletilen bilgilere göre taşınmaz üzerinde geliştirilmekte olan projede yer alması planlanan bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
A	Zemin Kat	01	1+1 Daire	64,19
A	Zemin Kat	02	1+1 Daire	63,10
A	Zemin Kat	03	2+1 Daire	87,02
A	Zemin Kat	04	2+1 Daire	85,56
A	Zemin Kat	05	2+1 Daire	84,88
A	Zemin Kat	06	2+1 Daire	85,18
A	Zemin Kat	07	2+1 Daire	86,98
A	Zemin Kat	08	2+1 Daire	86,98
A	Zemin Kat	09	1+1 Daire	64,32
A	Zemin Kat	10	1+1 Daire	64,32
A	1. Normal Kat	11	1+1 Daire	59,30
A	1. Normal Kat	12	1+1 Daire	58,21
A	1. Normal Kat	13	2+1 Daire	86,54
A	1. Normal Kat	14	2+1 Daire	84,59
A	1. Normal Kat	15	1+1 Daire	57,65
A	1. Normal Kat	16	1+1 Daire	57,65
A	1. Normal Kat	17	2+1 Daire	84,67
A	1. Normal Kat	18	2+1 Daire	86,50
A	1. Normal Kat	19	2+1 Daire	86,72
A	1. Normal Kat	20	1+1 Daire	59,43
A	1. Normal Kat	21	1+1 Daire	59,43
A	2. Normal Kat	22	1+1 Daire	59,30
A	2. Normal Kat	23	1+1 Daire	58,21
A	2. Normal Kat	24	2+1 Daire	86,54
A	2. Normal Kat	25	2+1 Daire	84,59
A	2. Normal Kat	26	1+1 Daire	57,65
A	2. Normal Kat	27	1+1 Daire	57,65
A	2. Normal Kat	28	2+1 Daire	84,67
A	2. Normal Kat	29	2+1 Daire	86,50
A	2. Normal Kat	30	2+1 Daire	86,72
A	2. Normal Kat	31	1+1 Daire	59,43
A	2. Normal Kat	32	1+1 Daire	59,43
A	3. Normal Kat	33	1+1 Daire	59,30
A	3. Normal Kat	34	1+1 Daire	58,21
A	3. Normal Kat	35	2+1 Daire	86,54
A	3. Normal Kat	36	2+1 Daire	84,59
A	3. Normal Kat	37	1+1 Daire	57,65
A	3. Normal Kat	38	1+1 Daire	57,65
A	3. Normal Kat	39	2+1 Daire	84,67
A	3. Normal Kat	40	2+1 Daire	86,50
A	3. Normal Kat	41	2+1 Daire	86,72

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
A	3. Normal Kat	42	1+1 Daire	59,43
A	3. Normal Kat	43	1+1 Daire	59,43
A	4. Normal Kat	44	1+1 Daire	59,30
A	4. Normal Kat	45	1+1 Daire	58,21
A	4. Normal Kat	46	2+1 Daire	86,54
A	4. Normal Kat	47	2+1 Daire	84,59
A	4. Normal Kat	48	1+1 Daire	57,65
A	4. Normal Kat	49	1+1 Daire	57,65
A	4. Normal Kat	50	2+1 Daire	84,67
A	4. Normal Kat	51	2+1 Daire	86,50
A	4. Normal Kat	52	2+1 Daire	86,72
A	4. Normal Kat	53	1+1 Daire	59,43
A	4. Normal Kat	54	1+1 Daire	59,43
A	5. Normal Kat	55	1+1 Daire	59,30
A	5. Normal Kat	56	1+1 Daire	58,21
A	5. Normal Kat	57	2+1 Daire	86,54
A	5. Normal Kat	58	2+1 Daire	84,59
A	5. Normal Kat	59	1+1 Daire	57,65
A	5. Normal Kat	60	1+1 Daire	57,65
A	5. Normal Kat	61	2+1 Daire	84,67
A	5. Normal Kat	62	2+1 Daire	86,50
A	5. Normal Kat	63	2+1 Daire	86,72
A	5. Normal Kat	64	1+1 Daire	59,43
A	5. Normal Kat	65	1+1 Daire	59,43
A	6. Normal Kat	66	1+1 Daire	59,30
A	6. Normal Kat	67	1+1 Daire	58,21
A	6. Normal Kat	68	2+1 Daire	86,54
A	6. Normal Kat	69	2+1 Daire	84,59
A	6. Normal Kat	70	1+1 Daire	57,65
A	6. Normal Kat	71	1+1 Daire	57,65
A	6. Normal Kat	72	2+1 Daire	84,67
A	6. Normal Kat	73	2+1 Daire	86,50
A	6. Normal Kat	74	2+1 Daire	86,72
A	6. Normal Kat	75	1+1 Daire	59,43
A	6. Normal Kat	76	1+1 Daire	59,43
A	7. Normal Kat	77	1+1 Daire	59,30
A	7. Normal Kat	78	1+1 Daire	58,21
A	7. Normal Kat	79	2+1 Daire	86,54
A	7. Normal Kat	80	2+1 Daire	84,59
A	7. Normal Kat	81	1+1 Daire	57,65
A	7. Normal Kat	82	1+1 Daire	57,65
A	7. Normal Kat	83	2+1 Daire	84,67
A	7. Normal Kat	84	2+1 Daire	86,50

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
A	7. Normal Kat	85	2+1 Daire	86,72
A	7. Normal Kat	86	1+1 Daire	59,43
A	7. Normal Kat	87	1+1 Daire	59,43
A	8. Normal Kat	88	1+1 Daire	59,30
A	8. Normal Kat	89	1+1 Daire	58,21
A	8. Normal Kat	90	2+1 Daire	86,54
A	8. Normal Kat	91	2+1 Daire	84,59
A	8. Normal Kat	92	1+1 Daire	57,65
A	8. Normal Kat	93	1+1 Daire	57,65
A	8. Normal Kat	94	2+1 Daire	84,67
A	8. Normal Kat	95	2+1 Daire	86,50
A	8. Normal Kat	96	2+1 Daire	86,72
A	8. Normal Kat	97	1+1 Daire	59,43
A	8. Normal Kat	98	1+1 Daire	59,43
B	Zemin Kat	01	2+1 Daire	92,57
B	Zemin Kat	02	2+1 Daire	84,69
B	Zemin Kat	03	2+1 Daire	84,62
B	Zemin Kat	04	1+1 Daire	59,28
B	Zemin Kat	05	2+1 Daire	83,81
B	Zemin Kat	06	2+1 Daire	84,93
B	Zemin Kat	07	2+1 Daire	92,31
B	Zemin Kat	08	2+1 Daire	82,06
B	Zemin Kat	09	1+1 Daire	56,35
B	Zemin Kat	10	2+1 Daire	82,18
B	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	91,27
B	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	84,17
B	1. Normal Kat	13	2+1 Daire	84,21
B	1. Normal Kat	14	2+1 Daire	84,20
B	1. Normal Kat	15	2+1 Daire	84,18
B	1. Normal Kat	16	2+1 Daire	91,26
B	1. Normal Kat	17	2+1 Daire	81,27
B	1. Normal Kat	18	2+1 Daire	81,27
B	2. Normal Kat	19	2+1 Daire	91,27
B	2. Normal Kat	20	2+1 Daire	84,17
B	2. Normal Kat	21	2+1 Daire	84,21
B	2. Normal Kat	22	2+1 Daire	84,20
B	2. Normal Kat	23	2+1 Daire	84,18
B	2. Normal Kat	24	2+1 Daire	91,26
B	2. Normal Kat	25	2+1 Daire	81,27
B	2. Normal Kat	26	2+1 Daire	81,27
B	3. Normal Kat	27	2+1 Daire	91,27
B	3. Normal Kat	28	2+1 Daire	84,17
B	3. Normal Kat	29	2+1 Daire	84,21

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
B	3. Normal Kat	30	2+1 Daire	84,20
B	3. Normal Kat	31	2+1 Daire	84,18
B	3. Normal Kat	32	2+1 Daire	91,26
B	3. Normal Kat	33	2+1 Daire	81,27
B	3. Normal Kat	34	2+1 Daire	81,27
B	4. Normal Kat	35	2+1 Daire	91,27
B	4. Normal Kat	36	2+1 Daire	84,17
B	4. Normal Kat	37	2+1 Daire	84,21
B	4. Normal Kat	38	2+1 Daire	84,20
B	4. Normal Kat	39	2+1 Daire	84,18
B	4. Normal Kat	40	2+1 Daire	91,26
B	4. Normal Kat	41	2+1 Daire	81,27
B	4. Normal Kat	42	2+1 Daire	81,27
B	5. Normal Kat	43	2+1 Daire	91,27
B	5. Normal Kat	44	2+1 Daire	84,17
B	5. Normal Kat	45	2+1 Daire	84,21
B	5. Normal Kat	46	2+1 Daire	84,20
B	5. Normal Kat	47	2+1 Daire	84,18
B	5. Normal Kat	48	2+1 Daire	91,26
B	5. Normal Kat	49	2+1 Daire	81,27
B	5. Normal Kat	50	2+1 Daire	81,27
B	6. Normal Kat	51	2+1 Daire	91,27
B	6. Normal Kat	52	2+1 Daire	84,17
B	6. Normal Kat	53	2+1 Daire	84,21
B	6. Normal Kat	54	2+1 Daire	84,20
B	6. Normal Kat	55	2+1 Daire	84,18
B	6. Normal Kat	56	2+1 Daire	91,26
B	6. Normal Kat	57	2+1 Daire	81,27
B	6. Normal Kat	58	2+1 Daire	81,27
C	1. Bodrum Kat	01	2+1 Daire	80,58
C	1. Bodrum Kat	02	1+1 Daire	60,13
C	1. Bodrum Kat	03	2+1 Daire	90,42
C	1. Bodrum Kat	04	2+1 Daire	84,94
C	1. Bodrum Kat	05	2+1 Daire	84,95
C	1. Bodrum Kat	06	2+1 Daire	87,31
C	1. Bodrum Kat	07	2+1 Daire	87,87
C	Zemin Kat	08	2+1 Daire	80,09
C	Zemin Kat	09	2+1 Daire	80,09
C	Zemin Kat	10	2+1 Daire	89,85
C	Zemin Kat	11	2+1 Daire	84,45
C	Zemin Kat	12	2+1 Daire	84,45
C	Zemin Kat	13	2+1 Daire	86,74
C	Zemin Kat	14	2+1 Daire	86,53

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
C	Zemin Kat	15	2+1 Daire	86,02
C	Zemin Kat	16	2+1 Daire	84,22
C	Zemin Kat	17	1+1 Daire	62,62
C	1. Normal Kat	18	2+1 Daire	80,09
C	1. Normal Kat	19	2+1 Daire	80,09
C	1. Normal Kat	20	2+1 Daire	89,85
C	1. Normal Kat	21	2+1 Daire	84,45
C	1. Normal Kat	22	2+1 Daire	84,45
C	1. Normal Kat	23	2+1 Daire	86,74
C	1. Normal Kat	24	2+1 Daire	86,53
C	1. Normal Kat	25	2+1 Daire	85,42
C	1. Normal Kat	26	2+1 Daire	83,62
C	1. Normal Kat	27	1+1 Daire	57,73
C	2. Normal Kat	28	2+1 Daire	80,09
C	2. Normal Kat	29	2+1 Daire	80,09
C	2. Normal Kat	30	2+1 Daire	89,85
C	2. Normal Kat	31	2+1 Daire	84,45
C	2. Normal Kat	32	2+1 Daire	84,45
C	2. Normal Kat	33	2+1 Daire	86,74
C	2. Normal Kat	34	2+1 Daire	86,53
C	2. Normal Kat	35	2+1 Daire	85,42
C	2. Normal Kat	36	2+1 Daire	83,62
C	2. Normal Kat	37	1+1 Daire	57,73
C	3. Normal Kat	38	2+1 Daire	80,09
C	3. Normal Kat	39	2+1 Daire	80,09
C	3. Normal Kat	40	2+1 Daire	89,85
C	3. Normal Kat	41	2+1 Daire	84,45
C	3. Normal Kat	42	2+1 Daire	84,45
C	3. Normal Kat	43	2+1 Daire	86,74
C	3. Normal Kat	44	2+1 Daire	86,53
C	3. Normal Kat	45	2+1 Daire	85,42
C	3. Normal Kat	46	2+1 Daire	83,62
C	3. Normal Kat	47	1+1 Daire	57,73
C	4. Normal Kat	48	2+1 Daire	80,09
C	4. Normal Kat	49	2+1 Daire	80,09
C	4. Normal Kat	50	2+1 Daire	89,85
C	4. Normal Kat	51	2+1 Daire	84,45
C	4. Normal Kat	52	2+1 Daire	84,45
C	4. Normal Kat	53	2+1 Daire	86,74
C	4. Normal Kat	54	2+1 Daire	86,53
C	4. Normal Kat	55	2+1 Daire	85,42
C	4. Normal Kat	56	2+1 Daire	83,62
C	4. Normal Kat	57	1+1 Daire	57,73

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
C	5. Normal Kat	58	2+1 Daire	80,09
C	5. Normal Kat	59	2+1 Daire	80,09
C	5. Normal Kat	60	2+1 Daire	89,85
C	5. Normal Kat	61	2+1 Daire	84,45
C	5. Normal Kat	62	2+1 Daire	84,45
C	5. Normal Kat	63	2+1 Daire	86,74
C	5. Normal Kat	64	2+1 Daire	86,53
C	5. Normal Kat	65	2+1 Daire	85,42
C	5. Normal Kat	66	2+1 Daire	83,62
C	5. Normal Kat	67	1+1 Daire	57,73
C	6. Normal Kat	68	2+1 Daire	80,09
C	6. Normal Kat	69	2+1 Daire	80,09
C	6. Normal Kat	70	2+1 Daire	89,85
C	6. Normal Kat	71	2+1 Daire	84,45
C	6. Normal Kat	72	2+1 Daire	84,45
C	6. Normal Kat	73	2+1 Daire	86,74
C	6. Normal Kat	74	2+1 Daire	86,53
C	6. Normal Kat	75	2+1 Daire	85,42
C	6. Normal Kat	76	2+1 Daire	83,62
C	6. Normal Kat	77	1+1 Daire	57,73
C	7. Normal Kat	78	2+1 Daire	80,09
C	7. Normal Kat	79	2+1 Daire	80,09
C	7. Normal Kat	80	2+1 Daire	89,85
C	7. Normal Kat	81	2+1 Daire	84,45
C	7. Normal Kat	82	2+1 Daire	84,45
C	7. Normal Kat	83	2+1 Daire	86,74
C	7. Normal Kat	84	2+1 Daire	86,53
C	7. Normal Kat	85	2+1 Daire	85,42
C	7. Normal Kat	86	2+1 Daire	83,62
C	7. Normal Kat	87	1+1 Daire	57,73
C	8. Normal Kat	88	2+1 Daire	80,09
C	8. Normal Kat	89	2+1 Daire	80,09
C	8. Normal Kat	90	2+1 Daire	89,85
C	8. Normal Kat	91	2+1 Daire	84,45
C	8. Normal Kat	92	2+1 Daire	84,45
C	8. Normal Kat	93	2+1 Daire	86,74
C	8. Normal Kat	94	2+1 Daire	86,53
C	8. Normal Kat	95	2+1 Daire	85,42
C	8. Normal Kat	96	2+1 Daire	83,62
C	8. Normal Kat	97	1+1 Daire	57,73
D1	1. Bodrum Kat	01	2+1 Daire	83,42
D1	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	82,57
D1	1. Bodrum Kat	03	1+1 Daire	61,91

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
D1	1. Bodrum Kat	04	1+1 Daire	62,27
D1	Zemin Kat	05	2+1 Daire	82,44
D1	Zemin Kat	06	2+1 Daire	87,48
D1	Zemin Kat	07	2+1 Daire	91,96
D1	Zemin Kat	08	2+1 Daire	95,83
D1	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	82,44
D1	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	82,44
D1	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	90,94
D1	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	90,94
D1	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	82,44
D1	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	82,44
D1	2. Normal Kat	15	2+1 Daire	90,94
D1	2. Normal Kat	16	2+1 Daire	90,94
D1	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	82,44
D1	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	82,44
D1	3. Normal Kat	19	2+1 Daire	90,94
D1	3. Normal Kat	20	2+1 Daire	90,94
D1	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	82,44
D1	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	82,44
D1	4. Normal Kat	23	2+1 Daire	90,94
D1	4. Normal Kat	24	2+1 Daire	90,94
D2	1. Bodrum Kat	01	1+1 Daire	59,35
D2	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	82,76
D2	1. Bodrum Kat	03	2+1 Daire	82,77
D2	1. Bodrum Kat	04	1+1 Daire	59,21
D2	Zemin Kat	05	2+1 Daire	87,67
D2	Zemin Kat	06	2+1 Daire	87,67
D2	Zemin Kat	07	2+1 Daire	92,17
D2	Zemin Kat	08	2+1 Daire	92,17
D2	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	82,63
D2	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	82,63
D2	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	91,16
D2	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	91,16
D2	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	82,63
D2	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	82,63
D2	2. Normal Kat	15	2+1 Daire	91,16
D2	2. Normal Kat	16	2+1 Daire	91,16
D2	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	82,63
D2	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	82,63
D2	3. Normal Kat	19	2+1 Daire	91,16
D2	3. Normal Kat	20	2+1 Daire	91,16
D2	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	82,63
D2	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	82,63

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
D2	4. Normal Kat	23	2+1 Daire	91,16
D2	4. Normal Kat	24	2+1 Daire	91,16
E1	1. Bodrum Kat	01	1+1 Daire	58,75
E1	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	82,13
E1	1. Bodrum Kat	03	2+1 Daire	82,14
E1	1. Bodrum Kat	04	1+1 Daire	58,91
E1	Zemin Kat	05	2+1 Daire	87,00
E1	Zemin Kat	06	2+1 Daire	87,00
E1	Zemin Kat	07	2+1 Daire	91,46
E1	Zemin Kat	08	2+1 Daire	91,46
E1	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	81,96
E1	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	81,96
E1	1. Normal Kat	11	2+1 Daire	90,42
E1	1. Normal Kat	12	2+1 Daire	90,42
E1	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	81,96
E1	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	81,96
E1	2. Normal Kat	15	2+1 Daire	90,42
E1	2. Normal Kat	16	2+1 Daire	90,42
E1	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	81,96
E1	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	81,96
E1	3. Normal Kat	19	2+1 Daire	90,42
E1	3. Normal Kat	20	2+1 Daire	90,42
E1	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	81,96
E1	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	81,96
E1	4. Normal Kat	23	2+1 Daire	90,42
E1	4. Normal Kat	24	2+1 Daire	90,42
E2	1. Bodrum Kat	01	2+1 Daire	84,42
E2	1. Bodrum Kat	02	2+1 Daire	84,06
E2	Zemin Kat	03	2+1 Daire	83,11
E2	Zemin Kat	04	2+1 Daire	83,11
E2	Zemin Kat	05	2+1 Daire	96,57
E2	Zemin Kat	06	2+1 Daire	96,57
E2	1. Normal Kat	07	2+1 Daire	83,11
E2	1. Normal Kat	08	2+1 Daire	83,11
E2	1. Normal Kat	09	2+1 Daire	91,68
E2	1. Normal Kat	10	2+1 Daire	91,68
E2	2. Normal Kat	11	2+1 Daire	83,11
E2	2. Normal Kat	12	2+1 Daire	83,11
E2	2. Normal Kat	13	2+1 Daire	91,68
E2	2. Normal Kat	14	2+1 Daire	91,68
E2	3. Normal Kat	15	2+1 Daire	83,11
E2	3. Normal Kat	16	2+1 Daire	83,11
E2	3. Normal Kat	17	2+1 Daire	91,68

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Satılabilir Brüt Alan (m ²)
E2	3. Normal Kat	18	2+1 Daire	91,68
E2	4. Normal Kat	19	2+1 Daire	83,11
E2	4. Normal Kat	20	2+1 Daire	83,11
E2	4. Normal Kat	21	2+1 Daire	91,66
E2	4. Normal Kat	22	2+1 Daire	91,68
Toplam		347	Toplam	27.878

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” nitelikli olup taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” nitelikli olup taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme tarihi itibarı ile olup geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir. İlgili mevzuat uyarınca değerlendirme konusu taşınmazın fiziki ilerlemesi göz önünde bulundurularak alınması gereken izin ve belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmekte olan projeye ilişkin inşaat işleri devam etmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumu dolayısıyla reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaza otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Proje parseli konumu itibari ile TEM Otoyolu üzerinden kolay erişebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Dedepaşa Caddesi'ne 65 metre cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu olduğu TEM Otoyolu'nda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Son yıllarda bölgeye yapılan yatırımlarla birlikte bölge gelişimini konut fonksiyonu ağırlıklı olarak sürdürmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

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. 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 değerlemede 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.

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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın 13.06.2024 “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”ne konu olması sebebi ile “Gelir Yaklaşımı” alt yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmıştır.

Bununla birlikte geliştirilmekte olan projede yer alması planlanan 347 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki pazar değeri de bilgi amaçlı olarak rapor kapsamında sunulmakta olup değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır

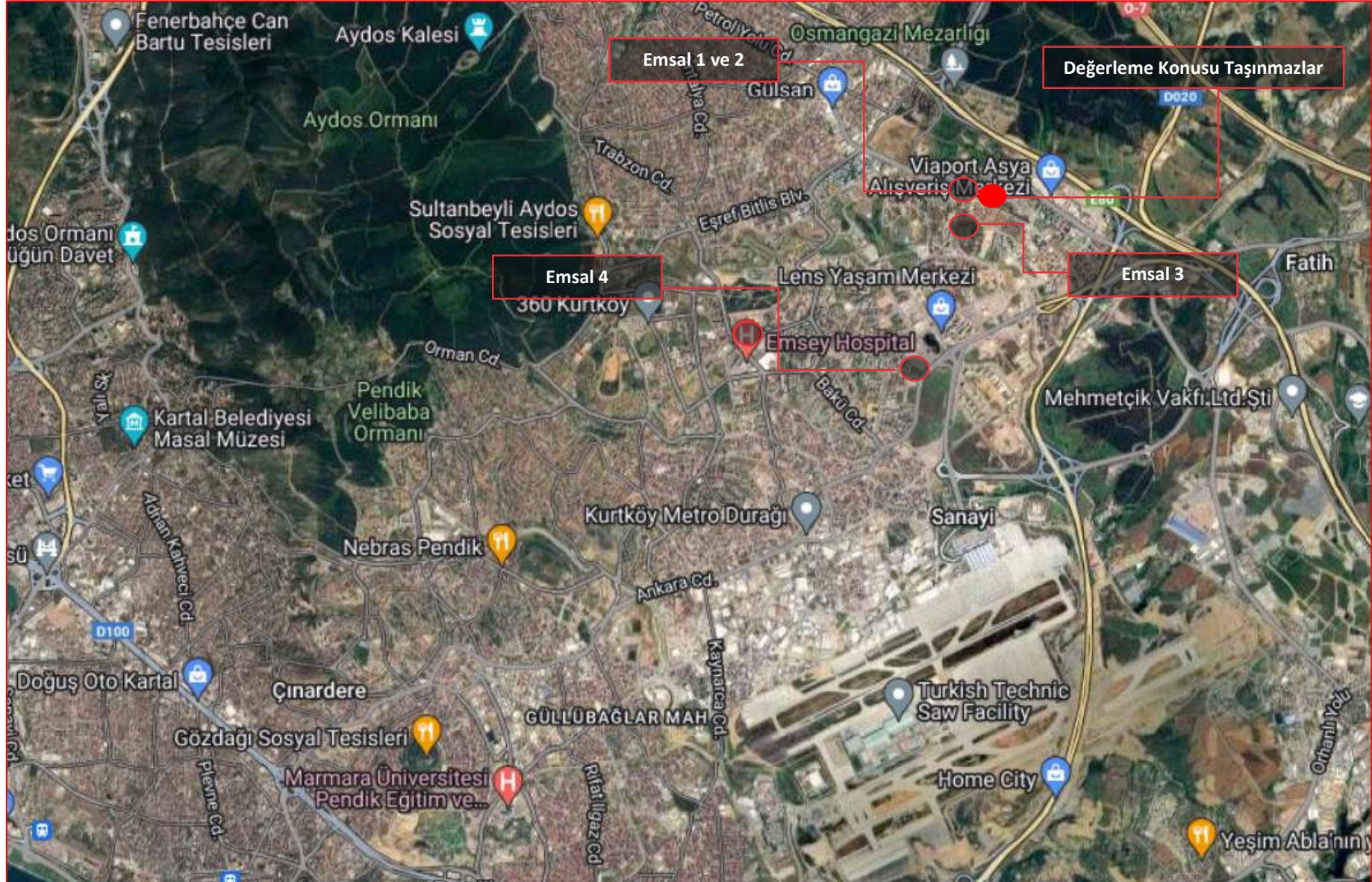
Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	İrtibat Bilgisi	Pozitif Danışmanlık	Pozitif Danışmanlık	Armanora Gayrimenkul	Siltaş Twins
		0 539 841 43 66	0 539 841 43 66	0 530 645 78 44	0212 444 02 89
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	12.950.000	18.000.000	12.650.000	11.600.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Alanı (m ²)	120	167	120	100
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	107.917	107.784	105.417	116.000
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	0	0	0	4
		0%	0%	0%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer
		10%	10%	10%	0%
Düzeltilmiş Değer		130.579	130.419	127.554	131.173

Değerlendirme:

- Değerleme çalışması kapsamında konut satış karşılaştırma tablosunda yer alan emsaller sırasıyla, Bu Hayat İstanbul, Siltaş Premium, Sima Garden ve Lens İstanbul Projeleri'nde yer almaktadır. Söz konusu emsallerin brüt alan-net alan farkı ortalama %45 seviyesinde olup 2+1 ve 1+1 daire tipine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda projede yer alması planlanan konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip konutların lokasyonu, brüt alan-net alan büyüklüğü, bulunduğu kat gibi etkenlere göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek projede yer alacak konutların satılabilir brüt alanları üzerinden birim satış değerinin ortalama 125.000-135.000.-TL/m² aralığında olabileceği belirlenmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın satış emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %25,96

Risk primi: %3,04

İndirgeme oranı: %29 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar ve mimari proje dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alınmış olup konut ve ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında taşınmaza ait yapı ruhsatları dikkate alınarak toplam inşaat alanının ortak alan ve otopark alanları dahil 45.076,86 m² olacağı ve konut alanlarının 21.049,16 m² olarak inşa edileceği planlanmıştır.
- Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının %40-%50 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Müşteri tarafından iletilen bilgilere göre değerlendirme çalışması kapsamında konut nitelikli taşınmazlar için toplam satış brütünün 27.877,89 m² olacağı varsayılmıştır. Bununla birlikte değerlendirme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine hak ve faydalar dikkate alınarak MHR GYO A.Ş. payına düşen %65'lik satılabilir alan payı 18.120,63 m² olarak hesaplanmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2025 yılında başlayacağı 2027 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 131.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu projede toplamda MHR GYO A.Ş. payına düşen 2.630,89 m²'lik konut alanının satışının tamamlandığı bilgisi edinilmiştir. Gerçekleşme verileri müşteri tarafından iletilmiş olup proje nakit akışına yansıtılmıştır.

- Proje inşaatının toplamda 2 yılda tamamlanacağı varsayılmış ikinci yıl inşaat maliyeti için ilk yıl için kabul edilen enflasyon oranı tutarında artış uygulanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	4000/8
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	10.795,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	21.049,16	38.000	799.868.080
Otopark ve Ortak Alan	24.027,70	16.500	396.457.050
Toplam	45.076,86		1.196.325.130

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)		Oran	Maliyet (TL)
1.196.325.130,00		7%	83.742.759

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)		Oran	Maliyet (TL)
1.196.325.130,00		1,5%	17.944.877

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.196.325.130,00
Altyapı Maliyeti	83.742.759,10
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	17.944.876,95
Toplam (TL)	1.298.012.766,05

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.298.012.766,05	10%	129.801.277

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.196.325.130
Altyapı Maliyeti	83.742.759
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	17.944.877
Proje Genel Giderleri	129.801.277
Toplam (TL)	1.427.814.043
Tamamlanma Oranı (%)	40%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)	571.125.617
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	856.688.426
İnşaat Alanı Üzerinden Birim Maliyet (TL/m²)	31.675

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Oran	40%	60%*	40%*
Maliyet (TL)	571.125.617	514.013.055	418.063.952

*Harcanması planlanan kalan inşaat maliyetlerinin oranını ifade etmektedir. Değerleme tarihi itibarı ile projenin inşai ilerleme seviyesi %40 oranındadır.

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	131.000,00
Fiyat Artış Oranı 1. yıl	22,00%
Fiyat Artış Oranı 2. yıl	16,50%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,00%

GYO Lehine Doğan Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	18.120,63	18.120,63	18.120,63
Satış Oranı (%)	14,5%	50,0%	35,48%
Satılan Alan (m ²)	2.630,89	9.060,31	6.429,42
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	96.768,32	131.000,00	159.820,00
Proje Toplam Gelirleri	254.586.793	1.186.901.167	1.027.550.584
İnşaat Maliyeti	571.125.617	514.013.055	418.063.952
Pazarlama Gideri	2.545.868	11.869.012	10.275.506
Net Nakit Akışları	-319.084.692	661.019.100	599.211.126

GYO Lehine Doğan Hakkın Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	2,04%	3,04%	4,04%
İndirgeme Oranı	28,00%	29,00%	30,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	563.065.927	553.414.416	543.954.335
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	563.070.000	553.410.000	543.950.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden projde değerleme çalışması kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine sözleşmeden doğan hakkın değeri takdir edilmiştir. Proje kapsamında GYO lehine düşen alanların tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ise 1.792.150.000.-TL olarak hesaplanmıştır. İlgili hesaplamalar 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine hak ve faydalar dikkate alınarak MHR GYO A.Ş. payına düşen %65'lik satılabilir alan payı 18.120,63 m² üzerinden yapılmıştır.

GYO Lehine Doğan Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	18.120,63	18.120,63	18.120,63
Satış Oranı (%)	14,52%	50,00%	35,48%
Satılan Alan (m ²)	2.631	9.060,31	6.429,42
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	96.768,32	131.000,00	159.820,00
Proje Toplam Gelirleri	254.586.793	1.186.901.167	1.027.550.584
Net Nakit Akışları	254.586.793	1.186.901.167	1.027.550.584

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	2,04%	3,04%	4,04%
İndirgeme Oranı	28,00%	29,00%	30,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.809.020.434	1.792.146.488	1.775.605.787
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.809.020.000	1.792.150.000	1.775.610.000

7.5 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Proje değeri analizinde gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır. İlgili hesaplamalar 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında MHR GYO A.Ş. lehine hak ve faydalar dikkate alınarak MHR GYO A.Ş. payına düşen %65'lik satılabilir alan payı 18.120,63 m² üzerinden yapılmıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **"Konut Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki değerlendirme konusu taşınmaza yönelik %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

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%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmaz 4000 ada 8 no.lu parsel 13.10.2017 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi’nin Bir Kısım ile Balıca, Emirli, Kurnaa ve Kurtdoğan Mahalleleri Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 14.09.2018 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Yenişehir Mahallesi Havza Kısımlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 1,50 ve Hmax: 30,50 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza ait 25.09.2025 tarihli yapı ruhsatları incelenmiş olup taşınmazın inşaata devam etmesi için yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Arsa**” olup taşınmaz üzerinde ruhsatları alınmış “**Proje**” geliştirilmektedir.

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendinde belirtildiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıkları;

“Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.”

Aynı tebliğin 26. Maddesi’ne göre;

Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

Bu kapsamda ilgili sözleşme tapu siciline tescil edilmiştir. Taşınmazın mülkiyeti QC İnşaat Proje Müessesilik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’ye ait olup değerlendirme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir.

3- Taşınmaz

- 3.1 Sözleşmeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 4000 Ada, 8 Parsel sayısında kayıtlı 10.795 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

№ 04723

4- Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı ve Satışı

- 4.1 Bağımsız bölümlerin paylaşımı, değer olarak %35'i Arsa Sahiplerine, %65'i MHR GYO'ya ait olmak üzere, fiziki (aynı) olarak yapılacak olup, taraflarca bir "Fiziki Paylaşım Protokolü"ne bağlanacaktır. MHR GYO ile Arsa Sahipleri, toplamda yapılacak bağımsız bölümlerin, Taraflarca ortak belirlenecek Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) lisanslı bir Bağımsız Değerleme Şirketi tarafından yapılacak değerleme raporu çerçevesinde paylaşacakları konusunda mutabık kalmışlardır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince **kat kaşılığı sözleşmenin tapu siciline şerh edildiği görülmüş olup taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Sözleşmeden Doğan Hak"** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait takyidat kayıtlarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlaması bulunmamakta olup taşınmazın değerine ilişkin de herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz 29.05.2023 tarih, 29397 yevmiye no. ve "Satış" işlemi ile QC İnşaat Proje Mümessilik Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tam mülkiyetine geçmiştir. Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğindedir ve 25.09.2025 tarihli yapı ruhsatları incelenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış 13.06.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Bununla birlikte değerlendirme tarihi itibarı ile geliştirilmekte olan proje için hafriyat işlerinin ve iksa işleri uygulamalarının tamamlandığı bununla birlikte A ve B blokta kaba yapı imalatlarının tamamlandığı A blokta zemin + 6. Normal kat seviyesinde duvar imalatlarının yapıldığı B blokta 6 adet normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. C blokta ise 8. normal kat seviyesinde kaba yapı imalatlarının tamamlandığı görülmüş olup zemin + 4 normal katta duvar imalatlarının tamamlandığı gözlemlenmiştir. D1 blokta, kaba yapı işlerinin 4. normal kat döşeme seviyesinde, D2 blokta ise 4. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği görülmüştür. E1 ve E2 no.lu bloklarda ise 3. normal kat kolon imalatlarının devam ettiği tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Gelir Yaklaşımı	553.410.000

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu taşınmazın ilgili yapı ruhsatları dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve kat karşılığı sözleşmesinde belirtilen yüklenici lehine doğan hakkının değerine ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan MHR GYO A.Ş. lehine sözleşmeden doğan hakkın değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

31.12.2025 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 13.06.2024 TARİHLİ "KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Rapor Tarihi	08.01.2026	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	553.410.000.-TL	Beşyüzelliüçmilyondörtüyüzonbin.-TL
Doğan Hakkın (KDV Dahil)	664.092.000.-TL	Altıyüzaltmışdörtmilyondoksanikbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Ece KADIOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--