



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli
Mahallesi, 1 Ada 73 parsel Üzerinde
Bulunan, Konut Nitelikli 56 adet Bağımsız
Bölüm
Öİ-2025.0268**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	24.11.2025
Değerleme Konusu Gayrimenkul	İstanbul İli, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mah, 1 ada 73 Parselde kain Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e ait konut nitelikli 37 adet blok toplam 56 bağımsız bölüm
Gayrimenkulün Adresi	Ömerli Mahallesi, Kasaba Evleri 6.Etap, Demetbağı Caddesi, No:13 Çekmeköy/İSTANBUL
Değerleme Tarihi	24.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	30.12.2025 / Öİ-2025-268
İmar Durumu	27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda ``Konut`` alanında kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır. m2'dir. Yapılaşma koşulları Kaks:0.25 Hmax:3 kat Orman yaklaşma mesafesi 10 m şeklindedir.
Arsa Yüzölçümü	54.332,24 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde inşası devam eden ve planlanan toplam 37 adet blok yer almaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Ahmet ALKAN (SPK Lisans No: 405621 - Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden	Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen)
Sorumlu Değ. Uzmanı	Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 - Sorumlu Değerleme Uzmanı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/İstanbul

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 37 adet blok toplam 56 adet bağımsız bölümün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Ahmet ALKAN(Spk No:405621), Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen) ve Gökhan ÇEBİ(Spk No:400132) tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 37 adet blok toplam 56 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca ve Uluslararası Değerleme Standartları'nın belirlediği kurallar çerçevesinde yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerın müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7-1 Olumlu Faktörler
- 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1:**RAPOR BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.268 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Ahmet ALKAN (SPK Lisans No: 405621) tarafından hazırlanmış olup, Mehmet Emin KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu için 24.12.2025 tarihinde çalışmaya başlanmış ve 30.12.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 30.12.2025'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.11.2025 tarihli sözleşme ve talep hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, Kat:2, No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ticaret siciline göre 24.12.1996 tarihinde kurulmuş olup Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul adresinde kayıtlıdır. Ödenmiş sermayesi 1.000.000.000.TL'dir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ORHUN KARTAL	646.393.496,64	64,64	64,64
HEDEF PORTFÖY LOTUS SERBEST FON	73.405.487,92	7,34	7,34
DİĞER	280.201.015,44	28,02	28,02
TOPLAM	1.000.000.000	100	100

Ticaret Sicil Bilgileri**UNVAN**

Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 37 adet blok toplam 56 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ -Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ -Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ -Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ -Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ -Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3:
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ilinin, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumludur.

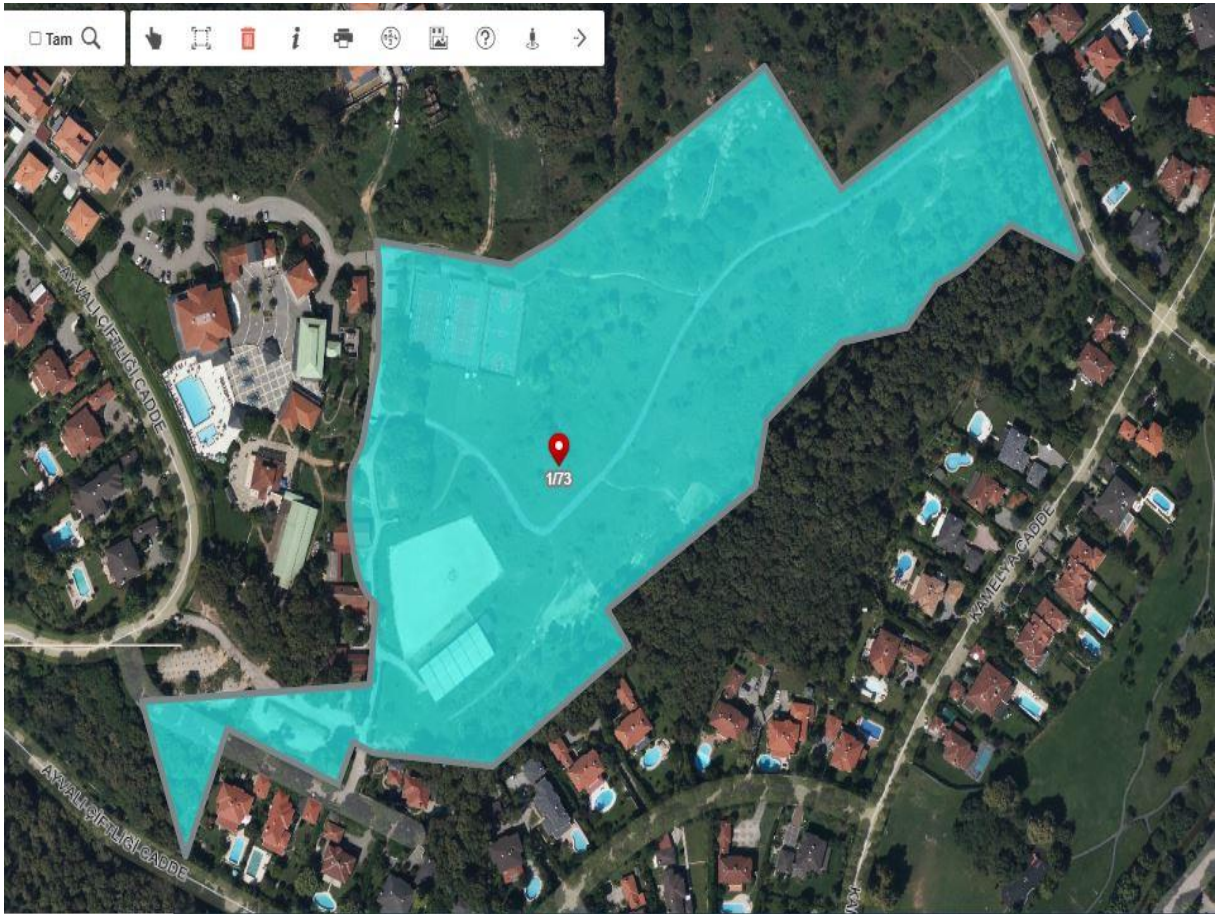
Taşınmazlara ulaşım; Şile otoyolu üzerinden Şile istikametine doğru ilerlenirken Sırapınar-Hüseyinli kavşağından U dönüşü yapılır ve yaklaşık 700 m sonra sağa Kadir Ova Caddesine girilir. Bu Cadde üzerinde Kasaba tabelaları takip edilerek yaklaşık 900 metre sonra değerleme konusu parselleri bünyesinde bulunduran Kasaba Evleri Sitesine ulaşılmaktadır. Taşınmazlar Demetbağı Caddesi üzerinde inşası devam eden Kasaba Evleri 6. Etapta yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde 2 -3 katlı üst sınıf gelir gurubuna hitap eden villa siteleri ve boş parseller ile köy yerleşim alanları ile Ömerli Park Evleri, Yeşil Vadi Evleri, Alev ve Kayı Okulları bulunmaktadır. Taşınmazlar, Şile otoyoluna yakın mesafede bulunmaları nedeni ile ulaşım imkanları rahat ve kolaydır.

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- Şile Otoyolu Caddesi yaklaşık 1km
- Çekmeköy Belediyesi ve Özel Medistate Hastanesi yaklaşık 25 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı yaklaşık 85 km

İl	İlçe	Mahalle	Cadde	Site Adı	BLOK	Dış Kapı	İç Kapı	Posta Kodu	U.A.V.T.
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	1.BLOK	13A	1	34799	5252563639
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	1.BLOK	13A/1	2	34799	5030937212
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	2.BLOK	13B	2	34799	5090758649
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	2.BLOK	13BA	1	34799	5283186699
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	3.BLOK	13C	1	34799	5042351246
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	3.BLOK	13CA	2	34799	5084270148
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	4.BLOK	13DA	1	34799	5139275449
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	4.BLOK	13DA	2	34799	5246985161
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	5.BLOK	13E	1	34799	5270522567
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	5.BLOK	13EA	2	34799	5347316944
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	6.BLOK	13F	1	34799	5443408355
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	7.BLOK	13G	1	34799	5331132257
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	8.BLOK	13H	1	34799	5111344213
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	9.BLOK	13I	1	34799	5182402049
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	10.BLOK	13J	1	34799	5178526173
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	11.BLOK	13K	1	34799	5121278427
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	12.BLOK	13L	1	34799	5135041563
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	13.BLOK	13M	1	34799	5330849703
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	14.BLOK	13N	1	34799	5217374247
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	15.BLOK	13O	1	34799	5482781522
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	15.BLOK	13OA	2	34799	5440605748
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	15.BLOK	13OB	3	34799	5138972582
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	16.BLOK	13P	1	34799	5292779013
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	17.BLOK	13R	1	34799	5388966862
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	18.BLOK	13S	1	34799	5172274390
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	19.BLOK	13T	1	34799	5123901877
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	20.BLOK	13U	1	34799	5104266811
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	21.BLOK	13V	1	34799	5170001902
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	22.BLOK	13Y	1	34799	5370150046
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	22.BLOK	13YA	2	34799	5245736565
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	22.BLOK	13YB	3	34799	5334858510
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	23.BLOK	13Z	1	34799	5409563094
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	23.BLOK	13ZA	2	34799	5089208705
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	23.BLOK	13ZB	3	34799	5271719105
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	24.BLOK	13AA	1	34799	5008706474
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	24.BLOK	13AAA	2	34799	5014932163
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	24.BLOK	13AAB	3	34799	5274395796
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	25.BLOK	13AB	1	34799	5178044342
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	26A.BLOK	13ACA	1	34799	5138078182
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	26A.BLOK	13ACA	2	34799	5055518962
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	26A.BLOK	13ACA	3	34799	5336756209
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	26A.BLOK	13ACA	4	34799	5097049844
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	26A.BLOK	13ACA	5	34799	5142989820
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	26A.BLOK	13ACA	6	34799	5028231032
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	26B.BLOK	13AC	7	34799	5082746594
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	27.BLOK	13AD	1	34799	5453581828
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	28.BLOK	13AE	1	34799	5044191202
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	29.BLOK	13AF	1	34799	5432409844
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	30.BLOK	13AG	1	34799	5066024851
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	31.BLOK	13AH	1	34799	5433260790
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	32.BLOK	13AI	1	34799	5423780914
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	33.BLOK	13AJ	1	34799	5149228321
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	34.BLOK	13AK	1	34799	5024869322
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	35.BLOK	13AL	1	34799	5300141487
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	36.BLOK	13AM	1	34799	5250367512
İstanbul	Çekmeköy	ÖMERLİ	DEMETBAĞI	KASABA EVLERİ 6.ETAP	37.BLOK	13AN	1	34799	5205922569



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Çekmeköy
Mahallesi/Köyü	Ömerli
Mevkii	-
Pafta	F22c17a2d
Ada	1
Parsel No	73
Yüzölçümü	54.332,24 m ²
Ana Gayrimenkul Vasfı	ARSA
Hisse	Tam
Malik	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmaz ID	Blok No	Bağ. Bölüm No	Arsa Alanı	Arsa Pay	Arsa Payda	Kat No	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Bağ. Bölüm Niteliği
132673823	1 BLOK TİP 4	1	54332,24	407	27244	ZEMİN	17	1660	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673865	1 BLOK TİP 4	2	54332,24	402	27244	ZEMİN	17	1661	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673838	2 BLOK TİP 4	1	54332,24	409	27244	ZEMİN	17	1662	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673867	2 BLOK TİP 4	2	54332,24	406	27244	ZEMİN	17	1663	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673850	3 BLOK TİP 4	1	54332,24	404	27244	ZEMİN	17	1664	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673872	3 BLOK TİP 4	2	54332,24	404	27244	ZEMİN	17	1665	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673859	4 BLOK TİP 4	1	54332,24	405	27244	ZEMİN	17	1666	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673873	4 BLOK TİP 4	2	54332,24	405	27244	ZEMİN	17	1667	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673860	5 BLOK TİP 4	1	54332,24	404	27244	ZEMİN	17	1668	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673874	5 BLOK TİP 4	2	54332,24	404	27244	ZEMİN	17	1669	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673861	6 BLOK TİP 2A	1	54332,24	616	27244	ZEMİN	17	1670	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673862	7 BLOK TİP 2	1	54332,24	628	27244	ZEMİN	17	1671	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673863	8 BLOK TİP 2	1	54332,24	614	27244	ZEMİN	17	1672	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673864	9 BLOK TİP 2	1	54332,24	614	27244	ZEMİN	17	1673	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673824	10 BLOK TİP 2	1	54332,24	633	27244	ZEMİN	17	1674	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673825	11 BLOK TİP 2	1	54332,24	628	27244	ZEMİN	17	1675	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673826	12 BLOK TİP 2	1	54332,24	618	27244	ZEMİN	17	1676	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673827	13 BLOK TİP 2	1	54332,24	632	27244	ZEMİN	17	1677	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673828	14 BLOK TİP 2	1	54332,24	625	27244	ZEMİN	17	1678	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673829	15 BLOK TİP 5	1	54332,24	408	27244	ZEMİN	17	1679	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673866	15 BLOK TİP 5	2	54332,24	302	27244	ZEMİN	17	1680	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673875	15 BLOK TİP 5	3	54332,24	411	27244	ZEMİN	17	1681	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673830	16 BLOK TİP 1A	1	54332,24	552	27244	ZEMİN	17	1682	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673835	17 BLOK TİP 1B	1	54332,24	556	27244	ZEMİN	17	1683	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673836	18 BLOK TİP 1A	1	54332,24	556	27244	ZEMİN	17	1684	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673837	19 BLOK TİP 1B	1	54332,24	556	27244	ZEMİN	17	1685	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673839	20 BLOK TİP 2B	1	54332,24	665	27244	ZEMİN	17	1686	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673840	21 BLOK TİP 2B	1	54332,24	612	27244	ZEMİN	17	1687	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673841	22 BLOK TİP 5A	1	54332,24	399	27244	ZEMİN	17	1688	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673868	22 BLOK TİP 5A	2	54332,24	302	27244	ZEMİN	17	1689	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673876	22 BLOK TİP 5A	3	54332,24	401	27244	ZEMİN	17	1690	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673842	23 BLOK TİP 5A	1	54332,24	411	27244	ZEMİN	17	1691	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673869	23 BLOK TİP 5A	2	54332,24	313	27244	ZEMİN	17	1692	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673877	23 BLOK TİP 5A	3	54332,24	410	27244	ZEMİN	17	1693	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673843	24 BLOK TİP 5	1	54332,24	388	27244	ZEMİN	17	1694	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673870	24 BLOK TİP 5	2	54332,24	293	27244	ZEMİN	17	1695	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673878	24 BLOK TİP 5	3	54332,24	383	27244	ZEMİN	17	1696	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673844	25 BLOK TİP 1A	1	54332,24	557	27244	ZEMİN	17	1697	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673879	26A BLOK TİP 6	3	54332,24	226	27244	1.KAT	17	1698	21.03.2024	7044	DAİRE
132673880	26A BLOK TİP 6	4	54332,24	247	27244	1.KAT	17	1699	21.03.2024	7044	DAİRE
132673881	26A BLOK TİP 6	5	54332,24	250	27244	2.KAT	17	1700	21.03.2024	7044	DAİRE
132673882	26A BLOK TİP 6	6	54332,24	254	27244	2.KAT	17	1701	21.03.2024	7044	DAİRE
132673845	26A BLOK TİP 6	1	54332,24	229	27244	ZEMİN	17	1702	21.03.2024	7044	DAİRE
132673846	26B BLOK TİP 6	1	54332,24	497	27244	ZEMİN	17	1703	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.VE 2.KATTA ODALARI OLAN TRIBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673871	26A BLOK TİP 6	2	54332,24	242	27244	ZEMİN	17	1704	21.03.2024	7044	DAİRE
132673847	27 BLOK TİP 7	1	54332,24	780	27244	ZEMİN	17	1705	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ OLAN MESKEN (VİLLA)
132673848	28 BLOK TİP 3	1	54332,24	674	27244	ZEMİN	17	1706	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673849	29 BLOK TİP 3	1	54332,24	700	27244	ZEMİN	17	1707	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673851	30 BLOK TİP 3	1	54332,24	709	27244	ZEMİN	17	1708	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673852	31 BLOK TİP 2A	1	54332,24	629	27244	ZEMİN	17	1709	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673853	32 BLOK TİP 3	1	54332,24	700	27244	ZEMİN	17	1710	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673854	33 BLOK TİP 3	1	54332,24	702	27244	ZEMİN	17	1711	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673855	34 BLOK TİP 3	1	54332,24	696	27244	ZEMİN	17	1712	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673856	35 BLOK TİP 1	1	54332,24	525	27244	ZEMİN	17	1713	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673857	36 BLOK TİP 1	1	54332,24	527	27244	ZEMİN	17	1714	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
132673858	37 BLOK TİP 1	1	54332,24	524	27244	ZEMİN	17	1715	21.03.2024	7044	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

İmar Durumu:

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan sözlü bilgiye göre taşınmazların yer aldığı parsel 1 ada 73 no.lu parsel 27.07.2012 tasdik tarihli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Konut alanında yer almaktadır. Plan yapılaşma şartları KAKS: 0.25 ve Hmax: 3 kat şeklindedir. Parselin terki bulunmamaktadır.

Plan Notları;

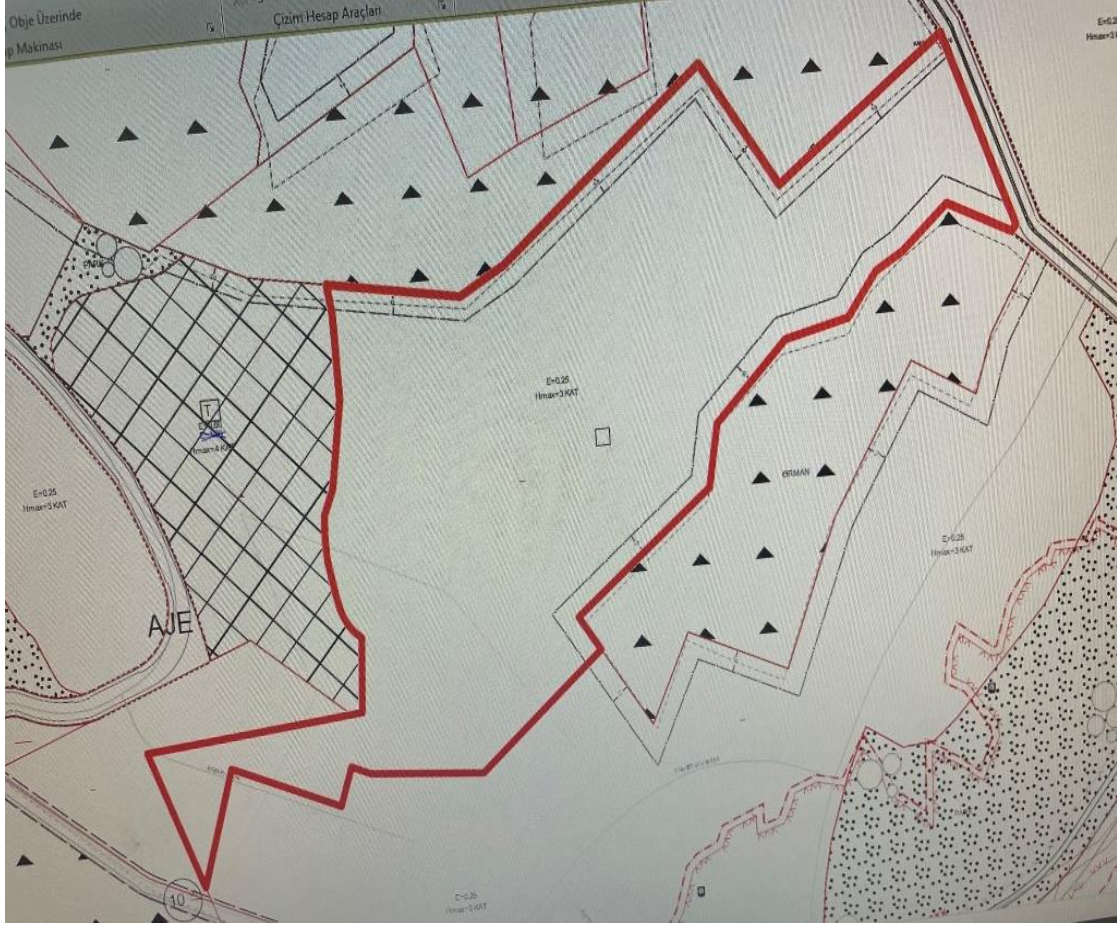
Genel Hükümler:

- Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Devlet Orman Alanları'na bitişik tüm alanlarda, orman tahribatını ve yangın yayılmasını önlemek amacıyla 10 m. yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Konut yapı adalarına rastlayan orman yaklaşma sınırı, planla belirlenen bahçe mesafeleri içinde değerlendirilebilir.
- Eğitimden dolayı kazanılan ve iskan edilen tüm katlar ile açık ve kapalı çıkmalar, çatı katları emsale dahildir.

Uygulama Hükümleri:

Max. E=0.25, Hmax=3 Kat Konut Alanları

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



Resmi İncelemeler:

Mimari proje

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ve WEB-Tapuda 1 ada 73 parselde ait 06.06.2023 tarih 2023/4470 no.lu Mimari proje incelenmiştir. Değerleme konusu parselde 12 farklı tip bulunmaktadır.

1-2-3-4-5. blok TİP4 olup 1 no.lu bağımsız bölüm sol taraftaki villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, hol, ısıtma merkezi hacimleri şeklinde 120 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, oda, banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 131 m2, 1. Normal katta 3 oda, 2 banyo ve antre hacimleri şeklinde 120 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 371 m2 dir. 2 no.lu bağımsız bölüm sağ taraftaki villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, hol, teknik alan, hacimleri şeklinde 120 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, oda, banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 131 m2, 1. Normal katta 3 oda, 2 banyo ve antre hacimleri şeklinde 120 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 371 m2 dir.

6-31. blok TİP2A olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, hol, ısıtma merkezi, hacimleri şeklinde 177 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, 2 oda, 2 banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 192 m2, 1. Normal katta 4 oda, 4 banyo, antre ve balkon hacimleri şeklinde 184 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 553 m2 dir.

7-8-9-10-11-12-13-14. blok TİP2 olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 177 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, 2 oda, 2 banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 192 m2, 1. Normal katta 4 oda, 4 banyo, antre ve balkon hacimleri şeklinde 184 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 553 m2 dir.

15-24. blok TİP5 olup 1-2-3 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm sol taraftaki villa, 3 no.lu bağımsız bölüm sağ taraftaki villa olmak üzere; Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 120 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, oda, banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 131 m2, 1. Normal katta 3 oda, 3 banyo ve antre hacimleri şeklinde 120 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 371 m2 dir. 2 no.lu bağımsız bölüm ortadaki villa olmak üzere; Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 97 m2, zemin katta villa girişi, salon, oda, banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 100 m2, 1. Normal katta 3 oda, 2 banyo ve antre hacimleri şeklinde 97 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 294 m2 dir.

16-18-25. blok TİP1A olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol ve salon hacimleri şeklinde 154 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, 2 oda, 2 banyo, wc, hol ve 2 balkon hacimleri şeklinde 175 m2, 1. Normal katta 4 oda, 3 banyo, antre ve balkon hacimleri şeklinde 159 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 488 m2 dir.

17-19. blok TİP1B olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol ve salon hacimleri şeklinde 154 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, 2 oda, 2 banyo, wc, hol ve 2 balkon hacimleri şeklinde 175 m2, 1. Normal katta 4 oda, 3 banyo, antre ve balkon hacimleri şeklinde 159 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 488 m2 dir.

20-21. blok TİP2B olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol ve salon hacimleri şeklinde 177 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, 2 oda, 2 banyo, wc, hol ve 2 balkon hacimleri şeklinde 199 m2, 1. Normal katta 4 oda, 4 banyo, antre ve balkon hacimleri şeklinde 159 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 560 m2 dir.

22-23. blok TİP5A olup 1-2-3 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm sol taraftaki villa, 3 no.lu bağımsız bölüm sağ taraftaki villa olmak üzere; Bodrum katta, oda, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 120 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, oda, banyo, wc, hol ve 2 balkon hacimleri şeklinde 138 m2, 1. Normal katta 3 oda, 3 banyo ve antre hacimleri şeklinde 120 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 378 m2 dir. 2 no.lu bağımsız bölüm ortadaki villa olmak üzere; Bodrum katta, oda, teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 97 m2, zemin katta villa girişi, salon, oda, banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 107 m2, 1. Normal katta 3 oda, 2 banyo ve antre hacimleri şeklinde 97 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 301 m2 dir.

26A-26B. blok TİP6 olup 26A B blok 1-2-3-4-5-6 no.lu daire tipi bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 2. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan olarak kapalı otopark, su deposu, ve enerji odası bulunmaktadır. Zemin katta **1 no.lu** bağımsız bölüm sağ taraftaki daire; salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, wc, antre ve hol hacimleri şeklinde 185 m2 kullanım alanıdır. **2 no.lu** bağımsız bölüm sol taraftaki daire olmak üzere; salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, wc, antre ve hol hacimleri şeklinde 186 m2 kullanım alanıdır. 1. Normal katta **3 no.lu** bağımsız bölüm sağ taraftaki daire; salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, wc, antre, hol ve balkon hacimleri şeklinde 219 m2 kullanım alanıdır. **4 no.lu** bağımsız bölüm sol taraftaki daire olmak üzere; salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, wc, antre, hol ve balkon hacimleri şeklinde 224 m2 kullanım alanıdır. 2. Normal katta **5 no.lu** bağımsız bölüm sağ taraftaki daire; salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo, wc, antre, hol ve 2 balkon hacimleri şeklinde 220 m2 kullanım alanıdır. **6 no.lu** bağımsız bölüm sol taraftaki daire olmak üzere; salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo, wc, antre, hol ve balkon hacimleri şeklinde 203 m2 kullanım alanıdır. **26B blok 1 no.lu** bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin, 2. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 120 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, oda, banyo, wc, antre, hol ve balkon hacimleri şeklinde 131 m2, 1. Normal katta 3 oda, 3 banyo, antre ve depo hacimleri şeklinde 120 m2, 2. Normal katta oda, banyo ve hol hacimleri şeklinde 77 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 448 m2 dir.

27. blok TİP7 olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, ısıtma merkezi ve hol hacimleri şeklinde 85 m2, zemin katta villa girişi, salon + mutfak, 2 oda, 2 banyo ve antre hacimleri şeklinde 86 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 171 m2 dir.

28-29-30-32-33-34. blok TİP3 olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 197 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 215 m2, 1. Normal katta 5 oda, 4 banyo, antre ve 2 balkon hacimleri şeklinde 210 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 625 m2 dir.

35-36-37. blok TİP1 olup 1 no.lu bağımsız bölüm villadır. Projesinde Bodrum, Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik alan, su deposu, ısıtma merkezi, hol hacimleri şeklinde 154 m2, zemin katta villa girişi, salon, mutfak, 2 oda, 2 banyo, wc, hol ve balkon hacimleri şeklinde 168 m2, 1. Normal katta 4 oda, 3 banyo, antre ve balkon hacimleri şeklinde 159 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplam 481 m2 dir.

Blok No	Bağ. Bölüm No	Kullanım Alanı	Kat No	Bağ. Bölüm Niteliği
1 BLOK TİP 4	1	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
1 BLOK TİP 4	2	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
2 BLOK TİP 4	1	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
2 BLOK TİP 4	2	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
3 BLOK TİP 4	1	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
3 BLOK TİP 4	2	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
4 BLOK TİP 4	1	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
4 BLOK TİP 4	2	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
5 BLOK TİP 4	1	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
5 BLOK TİP 4	2	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
6 BLOK TİP 2A	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
7 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
8 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
9 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
10 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
11 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
12 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
13 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
14 BLOK TİP 2	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
15 BLOK TİP 5	1	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
15 BLOK TİP 5	2	294,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
15 BLOK TİP 5	3	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
16 BLOK TİP 1A	1	488,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
17 BLOK TİP 1B	1	488,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
18 BLOK TİP 1A	1	488,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
19 BLOK TİP 1B	1	488,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
20 BLOK TİP 2B	1	560,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
21 BLOK TİP 2B	1	560,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
22 BLOK TİP 5A	1	378,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
22 BLOK TİP 5A	2	301,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
22 BLOK TİP 5A	3	378,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
23 BLOK TİP 5A	1	378,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
23 BLOK TİP 5A	2	301,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
23 BLOK TİP 5A	3	378,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
24 BLOK TİP5	1	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
24 BLOK TİP5	2	294,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
24 BLOK TİP5	3	371,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
25 BLOK TİP 1A	1	488,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
26A BLOK TİP 6	3	219,00	1.KAT	DAİRE
26A BLOK TİP 6	4	224,00	1.KAT	DAİRE
26A BLOK TİP 6	5	220,00	2.KAT	DAİRE
26A BLOK TİP 6	6	203,00	2.KAT	DAİRE
26A BLOK TİP 6	1	185,00	ZEMİN	DAİRE
26B BLOK TİP 6	1	448,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.VE 2.KATTA ODALARI OLAN TRİBLEKS MESKEN (VİLLA)
26A BLOK TİP 6	2	186,00	ZEMİN	DAİRE
27 BLOK TİP 7	1	171,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ OLAN MESKEN (VİLLA)
28 BLOK TİP 3	1	625,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
29 BLOK TİP 3	1	625,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
30 BLOK TİP 3	1	625,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
31 BLOK TİP 2A	1	553,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
32 BLOK TİP 3	1	625,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
33 BLOK TİP 3	1	625,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
34 BLOK TİP 3	1	625,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
35 BLOK TİP 1	1	481,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
36 BLOK TİP 1	1	481,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)
37 BLOK TİP 1	1	481,00	ZEMİN	BODRUM KATTA TEKNİK HACİMLERİ 1.KATTA ODALARI OLAN DUBLEKS MESKEN (VİLLA)

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 1 ada 73 parsel 54.332,24 m², yüz ölçümüne sahip olup düzgün bir geometrik yapısı olmayıp mahallinde parsellere karayolu ile ulaşılabilir. Değerleme konusu parsel Kasaba Evleri Sitesi dâhilinde olup 6.etap proje alanıdır. Parsele ulaşım sadece site girişinden sağlanmaktadır.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 54,332,24 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde 37 blok 56 adet bağımsız bölümden oluşan Kasaba Evleri 6.Etap projesi bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kasaba Evleri Sitesi 6.Etap'ta yer almaktadır. Ömerli Kasaba Evleri birçok parselin birleşiminden oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı sitede ikiz ve müstakil villaların yanı sıra apartman dairesi şeklinde yapılaşma da bulunmaktadır. Taşınmazların yer aldığı etapta inşaat ve çevre düzeni çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. Siteyi oluşturan diğer parseller ve sosyal alanlarda uzun yıllardır oturma bulunmaktadır. Site içinde 6.etap tamamlandığında açık otopark, havuz, sosyal tesis ve güvenlik hizmetleri bulunacaktır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana yapılar betonarme tarzda inşa edilmekte olup müstakil villa ve bağımsız bölümlü villa şeklinde projelendirilmiştir.

1 Ada 73 Parselde: Söz konusu parselde 37 adet (Blok) Villa bulunmaktadır. Villalar 12 farklı tiptedir. TİP1, TİP1A, TİP1B, TİP2, TİP2A, TİP2B, TİP3, TİP4, TİP5, TİP5A, TİP6, TİP7 şeklinde 6.etap 56 adet bağımsız bölümlüdür. Hali hazırda parselde bulunan 4. Blok, 37. Blok, 36. Blok, 35. Blok, 6. Blok, 7. Blok, 10. Blok, 15. Blok, 30. Blok, 26. Bloklar kaba inşaat halinde sadece 30. Blok örnek villa olması nedeniyle inşaatı ilerlemiş vaziyettedir. Diğer villalardan 2. Blok, 3. Blok ve 27. Blok temelleri atılmıştır. Mahallinde kabası tamamlanan blokların inşaat seviyesi ortalama 30 % olarak tespit edilmiştir. Örnek villa 30. Blok tamamlanma seviyesi yaklaşık %70 tir.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

1 Ada 73 Parselde: Söz konusu parselde 37 adet (Blok) Villa bulunmaktadır. Villalar 12 farklı tiptedir. TİP1, TİP1A, TİP1B, TİP2, TİP2A, TİP2B, TİP3, TİP4, TİP5, TİP5A, TİP6, TİP7 şeklinde 6.etap 56 adet bağımsız bölümlüdür. Hali hazırda parselde bulunan 4. Blok, 37. Blok, 36. Blok, 35. Blok, 6. Blok, 7. Blok, 10. Blok, 15. Blok, 30. Blok, 26. Bloklar kaba inşaat halinde sadece 30. Blok örnek villa olması nedeniyle inşaatı ilerlemiş vaziyettedir. Diğer villalardan 2. Blok, 3. Blok ve 27. Blok temelleri atılmıştır. Mahallinde kabası tamamlanan blokların inşaat seviyesi ortalama 30 % olarak tespit edilmiştir. Örnek villa 30. Blok tamamlanma seviyesi yaklaşık %70 tir.

Taşınmazlar mahallinde şantiye sistemin inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Yukarıda bahsedilen villalar kaba inşaat halinde olup, 30. Bloкта taşınmazın Duvarlar astar boyalı, tavanlar kartonpiyer malzeme ile dekore edilmiştir. Duvarlar ıslak hacimlerde kaba sıvadır. Tüm zeminler şap beton kaplıdır. Taşınmaz pencereleri plastik doğrama olup montajı yapılmıştır. Taşınmaz dış cephesi akrilik olup çatı kaplaması tamamlanmıştır. Taşınmaza ait 70,13 m² alanlı havuz inşa edilmiş, çevresinde peyzaj düzenlemeleri devam etmektedir.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Web Tapu portalından elektronik ortamda 28.11.2025 tarih ve saat 11:15 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 08/02/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (21.03.2024-7044)
- ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSELDE H 3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ(2) N. ÇOCUK HAVUZU,G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74,55 ADA 3,115 ADA 1-4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1-2-3,110 ADA 4,112 ADA 8-9-10,56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR.18/04/2003 T. Y:3595(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (18.04.2003-3595)
- ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER, ÖMERLİ 1 ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. Y:11271(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (30.12.2002-11271)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Takyidatlar tüm taşınmazlar için ortaktır.

Eklenti Bilgileri:

- Bahçesinde 28 no.lu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (28 Blok, 1 No.lu Taşınmaz Üzerinde)
- Bahçesinde 29 no.lu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (29 Blok, 1 No.lu Taşınmaz Üzerinde)
- Bahçesinde 30 no.lu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (30 Blok, 1 No.lu Taşınmaz Üzerinde)
- Bahçesinde 31 no.lu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (31 Blok, 1 No.lu Taşınmaz Üzerinde)
- Bahçesinde 32 no.lu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (32 Blok, 1 No.lu Taşınmaz Üzerinde)
- Bahçesinde 33 no.lu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (33 Blok, 1 No.lu Taşınmaz Üzerinde)
- Bahçesinde 34 no.lu havuz (T: 21.03.2024 – Y:7044) (34 Blok, 1 No.lu Taşınmaz Üzerinde)

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Taşınmaz tapu kaydında kısıtlayıcı nitelikte bir takyidat bulunmadığından, yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına takyidat açısından engel teşkil etmemektedir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Taşınmazlar henüz inşaat seviyeli olup, proje onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış olup inşaat devam etmektedir.

YAPI RUHSATI: Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı 1 ada 73 no.lu parselde yer alan tüm bloklara ait 14.07.2023-17.07.2023-18.07.2023-19.07.2023 tarih 2023/4470 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı belgesinin bulunduğu görülmüştür. Ruhsatlara ait detaylı bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

MİMARİ PROJE: Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ve TKGM de 1 ada 73 parselde ait 06.06.2023 tarih 2023/4470 no.lu Mimari proje incelenmiştir. Değerleme konusu parselde 12 farklı tip bulunmaktadır.

CEZAI TUTANAK: Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde taşınmazın değerlemesini etkileyecek herhangi bir cezai tutanak-zabıt-menfii duruma rastlanmamıştır.

Sıra No	Blok No	Kullanım Amacı	Bağ. Böl. Adet	Kullanım Alanı(m2)	Ortak Alan(m2)	Kat Sayısı	Toplam Alan(m2)	RuhaT Tarihi	Ruhsat Numarası	Yapı Sınıfı
1	1 BLOK TİP 4	Mesken	2	742,77	0,00	3	743	14.07.2023	2023-4470	5-A
2	2 BLOK TİP 4	Mesken	2	742,77	0,00	3	743	17.07.2023	2023-4470	5-A
3	3 BLOK TİP 4	Mesken	2	742,77	0,00	3	743	17.07.2023	2023-4470	5-A
4	4 BLOK TİP 4	Mesken	2	742,77	0,00	3	743	17.07.2023	2023-4470	5-A
5	5 BLOK TİP 4	Mesken	2	742,77	0,00	3	743	17.07.2023	2023-4470	5-A
6	6 BLOK TİP 2A	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
7	7 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
8	8 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
9	9 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
10	10 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
11	11 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
12	12 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
13	13 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
14	14 BLOK TİP 2	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	17.07.2023	2023-4470	4-B
15	15 BLOK TİP 5	Mesken	3	1.037,10	0,00	3	1037	17.07.2023	2023-4470	5-A
16	16 BLOK TİP 1A	Mesken	1	487,61	0,00	3	488	17.07.2023	2023-4470	4-B
17	17 BLOK TİP 1B	Mesken	1	487,61	0,00	3	488	17.07.2023	2023-4470	4-B
18	18 BLOK TİP 1A	Mesken	1	487,61	0,00	3	488	17.07.2023	2023-4470	4-B
19	19 BLOK TİP 1B	Mesken	1	487,61	0,00	3	488	18.07.2023	2023-4470	4-B
20	20 BLOK TİP 2B	Mesken	1	560,27	0,00	3	560	18.07.2023	2023-4470	4-B
21	21 BLOK TİP 2B	Mesken	1	560,27	0,00	3	560	18.07.2023	2023-4470	4-B
22	22 BLOK TİP 5A	Mesken	3	1.058,25	0,00	3	1058	18.07.2023	2023-4470	5-A
23	23 BLOK TİP 5A	Mesken	3	1.058,25	0,00	3	1058	18.07.2023	2023-4470	5-A
24	24 BLOK TİP5	Mesken	3	1.037,10	0,00	3	1037	17.07.2023	2023-4470	5-A
25	25 BLOK TİP 1A	Mesken	1	487,61	0,00	3	488	18.07.2023	2023-4470	4-B
26	26 BLOK TİP 6	Mesken	7	1.685,18	538,20	4	2223	18.07.2023	2023-4470	5-A
27	27 BLOK TİP 7	Mesken	1	171,02	0,00	2	171	18.07.2023	2023-4470	4-B
28	28 BLOK TİP 3	Mesken	1	624,64	0,00	3	625	18.07.2023	2023-4470	5-A
29	29 BLOK TİP 3	Mesken	1	624,64	0,00	3	625	18.07.2023	2023-4470	5-A
30	30 BLOK TİP 3	Mesken	1	624,64	0,00	3	625	18.07.2023	2023-4470	5-A
31	31 BLOK TİP 2A	Mesken	1	553,22	0,00	3	553	18.07.2023	2023-4470	5-A
32	32 BLOK TİP 3	Mesken	1	624,64	0,00	3	625	18.07.2023	2023-4470	5-A
33	33 BLOK TİP 3	Mesken	1	624,64	0,00	3	625	18.07.2023	2023-4470	5-A
34	34 BLOK TİP 3	Mesken	1	624,64	0,00	3	625	18.07.2023	2023-4470	5-A
35	35 BLOK TİP 1	Mesken	1	480,56	0,00	3	481	18.07.2023	2023-4470	4-B
36	36 BLOK TİP 1	Mesken	1	480,56	0,00	3	481	18.07.2023	2023-4470	4-B
37	37 BLOK TİP 1	Mesken	1	480,56	0,00	3	481	18.07.2023	2023-4470	4-B
38	SAYAÇ ODASI-1	Dış yapı		5,36	0,00	1	5	18.07.2023	2023-4470	1-A
39	SAYAÇ ODASI-2	Dış yapı		5,36	0,00	1	5	18.07.2023	2023-4470	1-A
40	SAYAÇ ODASI SA	Dış yapı		275,36	0,00	1	275	18.07.2023	2023-4470	1-A
41	HAVUZ-7	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
42	HAVUZ-8	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
43	HAVUZ-9	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
44	HAVUZ-10	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
45	HAVUZ-11	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
46	HAVUZ-12	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
47	HAVUZ-13	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
48	HAVUZ-14	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
49	HAVUZ-20	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
50	HAVUZ-28	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
51	HAVUZ-29	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
52	HAVUZ-30	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
53	HAVUZ-31	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
54	HAVUZ-32	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
55	HAVUZ-33	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
55	HAVUZ-33	Dış yapı		70,13	0,00	1	70	19.07.2023	2023-4470	4-B
TOPLAM				25.449,22	538,20		25987			

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise daire, villa niteliğindedir. Yerinde yapılan incelemelerde inşai faaliyetlerin başladığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur..." şeklinde devam eden gereklilik, halihazırda inşaatın tamamlanmaması ve faaliyetlerin devam etmesi nedeniyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Mevcut durumda proje olarak devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendinde "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." hükmü ile (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir.

Bu nedenle taşınmazların mevcut durumda GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınabileceğine kanaatine varılmıştır.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'una tabi olup, işlemlerinin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Yapı denetim hakediş seviyesi %10 ve aktif olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemleri Korsay Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Adres: Rasim Paşa Mahallesi Mühendis Sarı Ali Sokak, No: 3/8, Kadıköy/İstanbul

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

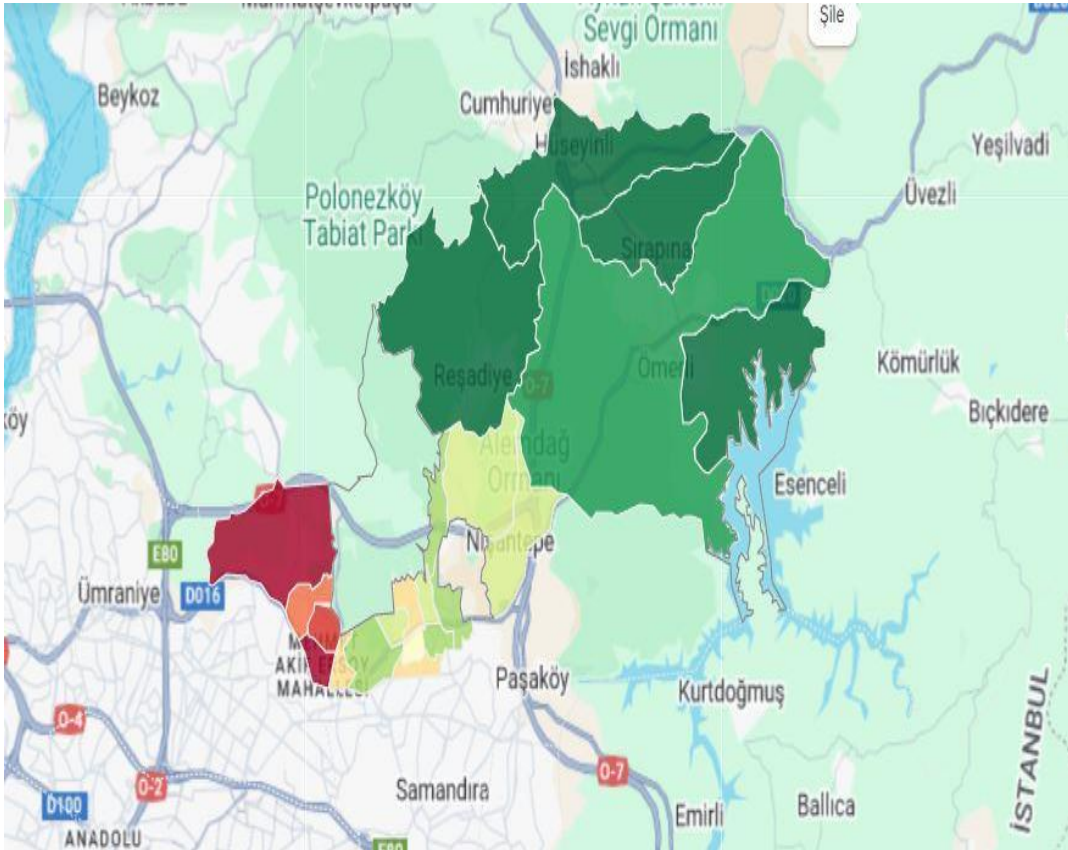
Çekmeköy, 1994'ten beri Ümraniye'ye bağlı belde belediyelerinden biriydi. Ancak 22 Mart 2008 tarih ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan 5747 Sayılı Kanun ile ilçe vasfı kazandı. 29 Mart 2009 seçimleriyle de İstanbul'un yeni ilçeleri arasına girdi. Çekmeköy ilçe olunca daha önce ilk kademe belediyesi olarak hizmet veren Alemdağ, Taşdelen ve Ömerli'nin bu tüzel kişilikleri de sona erdirilip yeni ilçeye dahil edildi. Böylece Çekmeköy, 17 mahalle ve 4 köyden meydana gelen büyük bir ilçe oldu. Alemdağ, Aydınlar, Çamlık, Çatalmeşe, Cumhuriyet, Ekşioğlu, Güngören, Hamidiye, Kirazlıdere,

Mehmet Akif, Merkez, Mimar Sinan, Nişantepe, Ömerli, Soğukpınar, Sultançiftliği ve Taşdelen mahallelerinden oluşan Çekmeköy'ün artık Reşadiye, Hüseyinli, Sırapınar ve Koçullu diye 4 köyü de bulunuyor. Coğrafi olarak Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiğalı Tepesi yamaçlarında kuruludur. Denizden yüksekliği 100 metre olan ilçe, 48,08 (14.800 hektar) kilometrekarelik bir alana sahiptir. Nüfusu ise 2011 genel nüfus sayımına göre 183 bin 13 kişidir. Çekmeköy'ün kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer alır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Çekmeköy ilçesi 'nde yer alan orta ve orta-üst gelir seviyesine hitap eden belli başlı konut projeleri şu şekildedir; Fibalife sitesi, Antorman sitesi, Ekşioğlu Beşyıldız siteleri 1-2-3-4 ve 5. Etap, Ekşioğlu Sardunya sitesi, Ekşioğlu Mira sitesi, Maya Vera sitesi, Aktürk Rapsodi Evleri, Ağaoğlu My Country, Ağaoğlu Çekmeköy Park sitesi, Dekon Silva sitesi, Alemdağ Emlak konut sitesi Birbahçe sitesi (oturma mevcut, Alemdağ ve Nişantepe mahallesi), Kasaba Evleri (Ömerli mahallesi) şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Çekmeköy ilçesinde Çekmeköy – Üsküdar metrosu bulunmaktadır. Ayrıca Çekmeköy ilçesi sınırları içerisinde Çekmeköy Devlet hastanesi hizmet vermektedir. Çekmeköy ilçesinin Sancaktepe ve Ümraniye ilçeleri ile sınır bölgesinde Metrogarden Alışveriş Merkezi ve Şile Otoyolu Tepeüstü mevki 'nde Meydan Avm ile Bu Yaka Alışveriş Merkezleri bulunmaktadır.

Son yıllarda hızla gelişen gayrimenkul sektörü, Çekmeköy İlçesini de etkilemiş ve İlçe sınırları içerisinde bir çok marka proje inşa edilmiştir. 3. Köprü bağlantısı ve metro da İlçenin gelişimini hızlandırmıştır.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Temel ekonomik büyüklüklere dair Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü verileri kullanılmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
Reel Kesim				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)				
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)				
GSYH (Milyon \$)				
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2021=100, Yıllık Yüzde Değişim)	5,2	7,3	2,9	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	74,2	73,5	74,0	74,2
İşgücü				
İstihdam (Bin Kişi)	33.088	33.420	32.697	
İşgücüne Katılım Oranı	54,3	55,0	53,8	
İşsizlik Oranı	8,3	8,5	8,6	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	1.705	5.455		
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-4.661	-2.806		
İhracat (FOB, Milyon \$)	24.910	21.729		
İthalat (CIF, Milyon\$)	31.381	25.940		
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-1.534	-986		
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.097	662		
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-12.473	-1.582		
Kamu Maliyesi				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	1.096.914	1.288.072	1.021.358	
Gider	1.120.775	1.191.367	1.331.001	
Faiz Dışı Gider	986.188	1.011.636	1.094.380	
Denge	-23.862	96.705	-309.643	
Faiz Dışı Denge	110.726	276.436	-73.022	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	12.046,5	12.477,1	12.964,0	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	6.885,1	7.251,4	7.593,5	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	5.161,4	5.225,7	5.370,5	
GSYH'ye Oran				
Mali Piyasalar				
Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,2	18,3		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	1.695	1.577	1.977	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,2	2,2		
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	40,1	36,5	37,7	
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	42,9	38,7	39,1	
Kredi Hacmi (Milyar TL)	19.924	20.550	21.032	
Faiz Oranları (Yüzde)				
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	41,50	39,00	39,00	
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	46,00	43,50	43,50	
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	43,00	40,50	40,50	
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	43,00	43,00	40,50	
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	86.625	91.031	86.699	
Fiyatlar ve Kurlar				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	33,52	32,95	33,29	32,87
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,06	2,04	3,23	2,55
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	24,19	25,16	26,59	27,00
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,73	2,48	2,52	1,63
Ortalama Dolar Kuru (TL)	40,11	40,73	41,22	41,73
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	40,50	40,97	41,50	41,90
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	46,77	47,74	48,65	48,66

Kaynak: <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 1 ada 73 no.lu parsel eğimli bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 54.332,24 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde 37 bloktan oluşan Kasaba Evleri 6.Etap Projesi bulunmaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Kasaba Evleri 6. Etap proje alanında bu bağlamda;

Elektrik	:Mevcut
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayımlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor " Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Şile otoyoluna yakınlığından dolayı ulaşım imkânının kolay ve rahat olması,
- ✓ Tercih edilen villa bölgesi olması.
- ✓ İnşaat alanının orta yeterlilik düzeyinde olması.
- ✓ Projede Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması
- ✓ Bilindik oturmuş kitlesi olan site içinde farklı bir etap olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ İnşa edilmiş blokların inşaat seviyesinin düşük olması bazı blokların henüz inşa edilmemiş olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın değer takdirinde Emsal satışların karşılaştırılması ve Maliyet yönteminden elde edilen sonuçların uyumlaştırılması nihai değer olarak takdir edilmiştir.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen villa emsallerine rastlanmıştır.

Satılık Villa Emsalleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evleri 5.etap 509 m2 kullanım alanlı havuzlu 6+1 villa 141.877.000 TL den satışa sunulmuştur. İndirim oranlarının %5 olduğu düşünülmektedir. (278,736 TL/m2)

İnşaat Firması: 0532 306 11 81

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evleri 5.etap 2.840 m2 arsa içerisinde 1.139 m2 kullanım alanlı havuzlu 5+1 villa 294.700.000 TL den satışa sunulmuştur. İndirim oranlarının %5 olduğu düşünülmektedir. (258,735 TL/m2)

İnşaat Firması: 0532 306 11 81

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evleri 5.etap 342 m2 kullanım alanlı 4+1 villa 87.568.000 TL den satışa sunulmuştur. İndirim oranlarının %5 olduğu düşünülmektedir. (256,046 TL/m2)

İnşaat Firması: 0532 306 11 81

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evleri 5.etap 531 m2 kullanım alanlı havuzlu 6+1 villa 141.035.000 TL den satışa sunulmuştur. İndirim oranlarının %5 olduğu düşünülmektedir. (265,602 TL/m2)

İnşaat Firması: 0532 306 11 81

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evleri 5.etap 657 m2 kullanım alanlı havuzlu 5+1 villa 168.400.000 TL den satışa sunulmuştur. İndirim oranlarının %5 olduğu düşünülmektedir. (256,316 TL/m2)

İnşaat Firması: 0532 306 11 81

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde yaklaşık 1.250 m2 bahçe içerisinde 350 m2 kullanım alanlı havuzlu 6+3 villa 93.000.000 TL den satışa sunulmuştur. (265,602 TL/m2)

Emlak Ofisi: 0542 435 93 87

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde 110 m2 + 25 m2 kış bahçeli kullanım alanlı 1+1 ara dubleks daire 25.000.000 TL den satışa sunulmuştur. (227,272 TL/m2)

Emlak Ofisi: 0542 435 93 87

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde 120 m2 kullanım alanlı 2+1 daire 27.500.000 TL den satışa sunulmuştur. (229,166 TL/m2)

Emlak Ofisi: 0532 622 94 33

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde yaklaşık 1.213 m2 bahçe içerisinde 290 m2 kullanım alanlı + 60 m2 veranda alanlı 4+1 villa 84.000.000 TL den satışa sunulmuştur. (289,655 TL/m2)

Emlak Ofisi: 0544 597 44 59

Emsal 10: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evleri 5.etap 564 m2 kullanım alanlı havuzlu 5+1 villa 145.245.000 TL den satışa sunulmuştur. İndirim oranlarının %5 olduğu düşünülmektedir. (257,526 TL/m2)

İnşaat Firması: 0532 306 11 81

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (VILLA-VİLLA DAİRE)											
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 7	Emsal 9	Emsal 10
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	141.877.000	294.700.000	87.568.000	141.035.000	168.400.000	93.000.000	25.000.000	27.500.000	84.000.000	145.245.000
Alanı (m2)	0,00	509	1.139	342	531	657	350	110	120	290	564
m2 Birim Değeri		278.737	258.736	256.047	265.603	256.317	265.714	227.273	229.167	289.655	257.527
Satış Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alana İlişkin Düzeltme	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyon Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması	Benzer	Orta Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Orta Eski	Daha Orta Eski	Daha Orta Eski	Daha Orta Eski	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%	-20%	-5%
Toplam Düzeltme	-5%	5%	-5%	-5%	-5%	0%	5%	5%	-10%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	252.586	264.800	271.673	243.244	252.323	243.501	265.714	238.636	240.625	260.690	244.650

Blok No	BB. No	Kullanım Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değer (TL)
1 BLOK TİP 4	1	371,00	250.000,00	92.750.000,00
1 BLOK TİP 4	2	371,00	250.000,00	92.750.000,00
2 BLOK TİP 4	1	371,00	250.000,00	92.750.000,00
2 BLOK TİP 4	2	371,00	250.000,00	92.750.000,00
3 BLOK TİP 4	1	371,00	250.000,00	92.750.000,00
3 BLOK TİP 4	2	371,00	250.000,00	92.750.000,00
4 BLOK TİP 4	1	371,00	250.000,00	92.750.000,00
4 BLOK TİP 4	2	371,00	250.000,00	92.750.000,00
5 BLOK TİP 4	1	371,00	250.000,00	92.750.000,00
5 BLOK TİP 4	2	371,00	250.000,00	92.750.000,00
6 BLOK TİP 2A	1	553,00	250.000,00	138.250.000,00
7 BLOK TİP 2	1	553,00	255.000,00	141.015.000,00
8 BLOK TİP 2	1	553,00	255.000,00	141.015.000,00
9 BLOK TİP 2	1	553,00	255.000,00	141.015.000,00
10 BLOK TİP 2	1	553,00	255.000,00	141.015.000,00
11 BLOK TİP 2	1	553,00	255.000,00	141.015.000,00
12 BLOK TİP 2	1	553,00	260.000,00	143.780.000,00
13 BLOK TİP 2	1	553,00	260.000,00	143.780.000,00
14 BLOK TİP 2	1	553,00	255.000,00	141.015.000,00
15 BLOK TİP 5	1	371,00	260.000,00	96.460.000,00
15 BLOK TİP 5	2	294,00	250.000,00	73.500.000,00
15 BLOK TİP 5	3	371,00	260.000,00	96.460.000,00
16 BLOK TİP 1A	1	488,00	250.000,00	122.000.000,00
17 BLOK TİP 1B	1	488,00	250.000,00	122.000.000,00
18 BLOK TİP 1A	1	488,00	250.000,00	122.000.000,00
19 BLOK TİP 1B	1	488,00	250.000,00	122.000.000,00
20 BLOK TİP 2B	1	560,00	250.000,00	140.000.000,00
21 BLOK TİP 2B	1	560,00	250.000,00	140.000.000,00
22 BLOK TİP 5A	1	378,00	255.000,00	96.390.000,00
22 BLOK TİP 5A	2	301,00	235.000,00	70.735.000,00
22 BLOK TİP 5A	3	378,00	255.000,00	96.390.000,00
23 BLOK TİP 5A	1	378,00	255.000,00	96.390.000,00
23 BLOK TİP 5A	2	301,00	235.000,00	70.735.000,00
23 BLOK TİP 5A	3	378,00	255.000,00	96.390.000,00
24 BLOK TİP5	1	371,00	255.000,00	94.605.000,00
24 BLOK TİP5	2	294,00	235.000,00	69.090.000,00
24 BLOK TİP5	3	371,00	255.000,00	94.605.000,00
25 BLOK TİP 1A	1	488,00	240.000,00	117.120.000,00
26A BLOK TİP 6	3	219,00	200.000,00	43.800.000,00
26A BLOK TİP 6	4	224,00	200.000,00	44.800.000,00
26A BLOK TİP 6	5	220,00	200.000,00	44.000.000,00
26A BLOK TİP 6	6	203,00	200.000,00	40.600.000,00
26A BLOK TİP 6	1	185,00	200.000,00	37.000.000,00
26B BLOK TİP 6	1	448,00	225.000,00	100.800.000,00
26A BLOK TİP 6	2	186,00	250.000,00	46.500.000,00
27 BLOK TİP 7	1	171,00	245.000,00	41.895.000,00
28 BLOK TİP 3	1	625,00	240.000,00	150.000.000,00
29 BLOK TİP 3	1	625,00	240.000,00	150.000.000,00
30 BLOK TİP 3	1	625,00	250.000,00	156.250.000,00
31 BLOK TİP 2A	1	553,00	260.000,00	143.780.000,00
32 BLOK TİP 3	1	625,00	260.000,00	162.500.000,00
33 BLOK TİP 3	1	625,00	260.000,00	162.500.000,00
34 BLOK TİP 3	1	625,00	260.000,00	162.500.000,00
35 BLOK TİP 1	1	481,00	240.000,00	115.440.000,00
36 BLOK TİP 1	1	481,00	240.000,00	115.440.000,00
37 BLOK TİP 1	1	481,00	240.000,00	115.440.000,00
TOPLAM		24.035,00		5.969.515.000,00

Emsal bilgilerin yorumu:

Bölgede villa ve dairelerin brüt alanlar üzerinden pazarlanmasından dolayı brüt alanlar üzerinden birim değere ulaşılmıştır. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. Taşınmazların tamamlanmasındaki %100 seviyeli bitmiş değerleri bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dâhil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Maliyet yaklaşımının uygulanabilmesi için öncelikle emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değerinin hesabına ihtiyaç vardır. Bu amaçla bölgede tespit edilen arsa emsalleri aşağıdaki gibidir;

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer imar durumuna sahip 8.200 m2 arsa 245.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal parselin bir miktar pazarlıkla satış görebileceği öğrenilmiştir. (m² birim fiyatı 29.878 TL) İlgili: Emlak Ofisi 0532 466 05 05

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer imar durumuna sahip 3.300 m2 arsa 150.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal parselin bir miktar pazarlıkla satış görebileceği öğrenilmiştir. (m² birim fiyatı 45.454 TL) İlgili: Emlak Ofisi 0536 136 42 09

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer imar durumuna sahip 4.174 m2 arsa 118.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal parselin bir miktar pazarlıkla satış görebileceği öğrenilmiştir. (m² birim fiyatı 28.270 TL) İlgili: Emlak Ofisi 0536 469 75 20

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer turizm + konut imar durumuna sahip Kaks:0,60 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarında projesi hazır 7.302 m2 arsa 370.000.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı 50.671 TL) İlgili: Emlak Ofisi 0532 312 19 71

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer konut imar durumuna sahip Kaks:0,60 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarında 5.500 m2 arsa 190.000.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı 34.545 TL) İlgili: Emlak Ofisi 0530 242 43 09

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ticari parselde Kaks:0,60 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarına sahip 7.490 m2 arsa 225.000.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı 30.040 TL) İlgili: Emlak Ofisi 0532 790 18 31

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ticari parselde Kaks:0,25 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarına sahip 904 m2 arsa 32.000.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı 35.398 TL) İlgili: Emlak Ofisi 0538 850 89 23

ARSA EMSALLERİ								
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	245.000.000	150.000.000	118.000.000	370.000.000	190.000.000	225.000.000	32.000.000
Alanı (m2)	54.332,24	8.200	3.300	4.174	7.302	5.500	7.490	904
m2 Birim Değeri		29.878	45.455	28.270	50.671	34.545	30.040	35.398
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alana İlişkin Düzeltme		Küçük	Küçük	Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Küçük	Çok Küçük
İmar Koşulları Karşılaştırması		10%	10%	10%	5%	5%	10%	25%
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Karşılaştırması		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konuma İlişkin Düzeltme		Kötü	Benzer	Kötü	Benzer	Orta Kötü	Kötü	Benzer
Manzara Karşılaştırması		20%	0%	20%	0%	10%	20%	0%
Manzaraya İlişkin Düzeltme		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapı Karşılaştırması		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		Kötü	Orta Kötü	Çok Kötü	Benzer	Kötü	Kötü	İyi
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		10%	5%	20%	0%	10%	10%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Benzer	Kötü	Kötü	Orta Kötü
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		5%	5%	5%	0%	10%	10%	5%
Toplam Düzeltme		-5%	-20%	-5%	-20%	-10%	-5%	-5%
Birim Değer (TL)	43.392	41.829	45.455	42.405	43.070	43.182	43.558	44.248
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	43.252							

TOPLAM ARSA DEĞERİ			
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	İMAR LEJANTİ	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM DEĞER (TL)
54.332,24	Konut alanı, Ayrık Kaks: 0.25, Hmax:9.50	43.252,40	2.350.000.000

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde yapılan incelemelerde 4. Blok, 37. Blok, 36. Blok, 35. Blok, 6. Blok, 7. Blok, 10. Blok, 15. Blok, 30. Blok, 26. Bloklar kaba inşaat halinde sadece 30. Blok örnek villa olması nedeniyle inşaatı ilerlemiş vaziyettedir. Diğer villalardan 2. Blok, 3. Blok ve 27. Blok temelleri atılmıştır. Mahallinde kabası tamamlanan blokların inşaat seviyesi ortalama 30 % olarak tespit edilmiştir. Örnek villa 30. Blok tamamlanma seviyesi yaklaşık %70 tir.

Aşağıda tablolarda kaba inşaat halinde tamamlanma oranı %30 olan villaların arsa paylarına birim maliyet değeri (40.000 TL/m2) eklenerek yasal ve mevcut durum değerlerine ulaşılmıştır. Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri bilgi amaçlı olarak tabloda sunulmuştur.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemesidir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direkt kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir. Bu yöntem değerlemede kullanılmamıştır. Aşağıda bilgi amaçlı olarak benzer etaplardaki kiralık villa emsallerine yer verilmiştir.

Kiralık Villa-Villa Daire Emsalleri:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde yaklaşık 275 m2 kullanım alanlı havuzu bulunmayan 5+2 villa 225.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (818,181 TL/m2) Emlak Ofisi: 0542 435 93 87

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde yaklaşık 550 m2 kullanım alanlı havuzlu 6+3 villa 550.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (1.000 TL/m2) Emlak Ofisi: 0542 435 93 87

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde yaklaşık 230 m2 kullanım alanlı havuzu bulunmayan 4+1 villa 230.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (1.086,95 TL/m2) Emlak Ofisi: 0535 307 90 22

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan Kasaba Evlerinde yaklaşık 85 m2 kullanım alanlı havuzu bulunmayan 2+1 villa daire 125.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (961,538 TL/m2) Emlak Ofisi: 0532 622 94 33

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifakına esas olmasından dolayı değerlendirme aşamasında proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde inşa edilen mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme TKGM sisteminde kat irtifakı kurulu olan bağımsız bölüm üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**5–1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

TOPLAM HALİ HAZIR PROJE DEĞERİ-İNŞA EDİLEN KISIM İÇİN TOPLAM DEĞER			
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	İMAR LEJANTI	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM DEĞER (TL)
54.332,24	Konut alanı, Ayrık Kaks: 0.25, Hmax:9.50	43.252,40	2.350.000.000
Proje Alanı Üzerindeki Yapıların Maliyet Değeri			96.280.000
Şerefiye Değeri			253.435.000
Proje Mevcut Haliyle Toplam Değeri			2.699.715.000

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 73 no.lu parselin Arsa değeri emsal karşılaştırma yönteminden ulaşılan değer olarak kabul edilmiştir. Proje alanının arsa değeri **2.350.000.000 TL+ inşa edilen yapıların maliyet bedeli 96.280.000 TL, şerefiye 253.435.000 TL olmak üzere toplam proje bedeli 2.699.715.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

****6-2 Nihai Değer Takdiri başlığı altında da bağımsız bölüm bazında ayrıştırılmış değer tablosu eklenmiş ve bu tabloda da proje toplam değeri 2.699.715.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

-Emsal karşılaştırma yöntemine göre arsa değeri tespit edilmiş, -Maliyet yöntemine göre değer tespitinde ise tespit edilen arsa değeri bağımsız bölüm arsa paylarına dağıtılmış, inşa edilen bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi ve şerefiye bedeli eklenerek inşaat seviyesine göre nihai değer takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar ruhsat ve eklerine uygun inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, yapı ruhsat belgeleri mevcuttur. İnşaat seviyesine göre mevcut duruma kadar alınmış olan belgelerde eksiklik bulunmamaktadır. İnşaatın tamamlanması durumunda, iş bitirme ve iskan alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projede kat irtifakı tesis edilmiş olup yapılar henüz natamam seviyede olması nedeniyle kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendine göre kat irtifakı tesis edilmiş natamam durumda olmaları nedeniyle mevcut durumda GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak bir bütün halinde alınmasında bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6**6- SONUÇ****6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 37 adet blok toplam 56 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri, 4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması başlığı altında yer almaktadır. Arsa değerinde emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiş arsa değeri bağımsız bölümlere arsa payı oranında dağıtılmış, inşaat seviyeli olan bağımsız bölümler için tabloda inşaat seviyesine göre değerleri belirtilmiştir.

İNŞAAT SEVİYELİ VE TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞER TABLOSU													
BLOK	BB NO	T.ARSA PAYI ALANI (m ²)	ARSA BİR. DEĞ. (TL/ m ²)	ARSA DEĞ. (TL)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI BİRİM DEĞ. (TL/ m ²)	YAPI MALİYETİ BEDELİ (TL)	ŞEREFİYE	TAMAMLANMASI DUR. DEĞ.	İNŞAAT SEVİYESİ	KALAN İNŞAAT MALİYET BEDELİ (TL)	KALAN ŞEREFİYE	İNŞAAT SEVİYELİ DEĞER (TL) Yuvarlama
1 BLOK TİP 4	1	811,67	43252,4041	35.106.813 TL	371,00	40.000	14.840.000	42.803.187	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	42.803.187 TL	35.105.000 TL
1 BLOK TİP 4	2	801,70	43252,4041	34.675.525 TL	371,00	40.000	14.840.000	43.234.475	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	43.234.475 TL	34.675.000 TL
2 BLOK TİP 4	1	815,66	43252,4041	35.279.328 TL	371,00	40.000	14.840.000	42.630.672	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	42.630.672 TL	35.280.000 TL
2 BLOK TİP 4	2	809,68	43252,4041	35.020.555 TL	371,00	40.000	14.840.000	42.889.445	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	42.889.445 TL	35.020.000 TL
3 BLOK TİP 4	1	805,69	43252,4041	34.848.040 TL	371,00	40.000	14.840.000	43.061.960	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	43.061.960 TL	34.850.000 TL
3 BLOK TİP 4	2	805,69	43252,4041	34.848.040 TL	371,00	40.000	14.840.000	43.061.960	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	43.061.960 TL	34.850.000 TL
4 BLOK TİP 4	1	1.252,41	43252,4041	34.934.297 TL	371,00	40.000	14.840.000	42.975.703	92.750.000,00	30%	10.388.000 TL	30.082.992 TL	52.280.000 TL
4 BLOK TİP 4	2	807,68	43252,4041	34.934.297 TL	371,00	40.000	14.840.000	42.975.703	92.750.000,00	30%	10.388.000 TL	30.082.992 TL	52.280.000 TL
5 BLOK TİP 4	1	805,69	43252,4041	34.848.040 TL	371,00	40.000	14.840.000	43.061.960	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	43.061.960 TL	34.850.000 TL
5 BLOK TİP 4	2	805,69	43252,4041	34.848.040 TL	371,00	40.000	14.840.000	43.061.960	92.750.000,00	0%	14.840.000 TL	43.061.960 TL	34.850.000 TL
6 BLOK TİP 2A	1	1.228,48	43252,4041	53.134.635 TL	553,00	40.000	22.120.000	62.995.365	138.250.000,00	30%	15.484.000 TL	44.096.755 TL	78.670.000 TL
7 BLOK TİP 2	1	1.252,41	43252,4041	54.169.725 TL	553,00	40.000	22.120.000	64.725.275	141.015.000,00	30%	15.484.000 TL	40.307.692 TL	80.225.000 TL
8 BLOK TİP 2	1	1.224,49	43252,4041	52.962.120 TL	553,00	40.000	22.120.000	65.932.880	141.015.000,00	0%	22.120.000 TL	65.932.880 TL	52.960.000 TL
9 BLOK TİP 2	1	1.224,49	43252,4041	52.962.120 TL	553,00	40.000	22.120.000	65.932.880	141.015.000,00	0%	22.120.000 TL	65.932.880 TL	52.960.000 TL
10 BLOK TİP 2	1	1.262,38	43252,4041	54.601.013 TL	553,00	40.000	22.120.000	64.293.987	141.015.000,00	30%	15.484.000 TL	45.065.791 TL	80.525.000 TL
11 BLOK TİP 2	1	1.252,41	43252,4041	54.169.725 TL	553,00	40.000	22.120.000	64.725.275	141.015.000,00	0%	22.120.000 TL	64.725.275 TL	54.170.000 TL
12 BLOK TİP 2	1	1.232,47	43252,4041	53.307.150 TL	553,00	40.000	22.120.000	68.352.850	143.780.000,00	0%	22.120.000 TL	68.352.850 TL	53.305.000 TL
13 BLOK TİP 2	1	1.260,39	43252,4041	54.514.756 TL	553,00	40.000	22.120.000	67.145.244	143.780.000,00	0%	22.120.000 TL	67.145.244 TL	54.515.000 TL
14 BLOK TİP 2	1	1.246,43	43252,4041	53.910.953 TL	553,00	40.000	22.120.000	64.984.047	141.015.000,00	0%	22.120.000 TL	64.984.047 TL	53.910.000 TL
15 BLOK TİP 5	1	813,67	43252,4041	35.193.070 TL	371,00	40.000	14.840.000	46.426.930	96.460.000,00	30%	10.388.000 TL	32.498.851 TL	53.575.000 TL
15 BLOK TİP 5	2	602,27	43252,4041	26.049.772 TL	294,00	40.000	11.760.000	35.690.228	73.500.000,00	30%	8.232.000 TL	24.983.159 TL	40.285.000 TL
15 BLOK TİP 5	3	819,65	43252,4041	35.451.843 TL	371,00	40.000	14.840.000	46.168.157	96.460.000,00	30%	10.388.000 TL	32.317.710 TL	53.755.000 TL
16 BLOK TİP 1A	1	1.100,84	43252,4041	47.614.154 TL	488,00	40.000	19.520.000	54.865.846	122.000.000,00	0%	19.520.000 TL	54.865.846 TL	47.615.000 TL
17 BLOK TİP 1B	1	1.108,82	43252,4041	47.959.184 TL	488,00	40.000	19.520.000	54.520.816	122.000.000,00	0%	19.520.000 TL	54.520.816 TL	47.960.000 TL
18 BLOK TİP 1A	1	1.108,82	43252,4041	47.959.184 TL	488,00	40.000	19.520.000	54.520.816	122.000.000,00	0%	19.520.000 TL	54.520.816 TL	47.960.000 TL
19 BLOK TİP 1B	1	1.108,82	43252,4041	47.959.184 TL	488,00	40.000	19.520.000	54.520.816	122.000.000,00	0%	19.520.000 TL	54.520.816 TL	47.960.000 TL
20 BLOK TİP 2B	1	1.326,20	43252,4041	57.361.254 TL	560,00	40.000	22.400.000	60.238.746	140.000.000,00	0%	22.400.000 TL	60.238.746 TL	57.360.000 TL
21 BLOK TİP 2B	1	1.220,50	43252,4041	52.789.605 TL	560,00	40.000	22.400.000	64.810.395	140.000.000,00	0%	22.400.000 TL	64.810.395 TL	52.790.000 TL
22 BLOK TİP 5A	1	795,72	43252,4041	34.416.752 TL	378,00	40.000	15.120.000	46.853.248	96.390.000,00	0%	15.120.000 TL	46.853.248 TL	34.415.000 TL
22 BLOK TİP 5A	2	602,27	43252,4041	26.049.772 TL	301,00	40.000	12.040.000	32.645.228	70.735.000,00	0%	12.040.000 TL	32.645.228 TL	26.050.000 TL
22 BLOK TİP 5A	3	799,71	43252,4041	34.589.267 TL	378,00	40.000	15.120.000	46.680.733	96.390.000,00	0%	15.120.000 TL	46.680.733 TL	34.590.000 TL
23 BLOK TİP 5A	1	819,65	43252,4041	35.451.843 TL	378,00	40.000	15.120.000	45.818.157	96.390.000,00	0%	15.120.000 TL	45.818.157 TL	35.450.000 TL
23 BLOK TİP 5A	2	624,21	43252,4041	26.998.605 TL	301,00	40.000	12.040.000	31.696.395	70.735.000,00	0%	12.040.000 TL	31.696.395 TL	27.000.000 TL
23 BLOK TİP 5A	3	817,66	43252,4041	35.365.585 TL	378,00	40.000	15.120.000	45.904.415	96.390.000,00	0%	15.120.000 TL	45.904.415 TL	35.365.000 TL
24 BLOK TİP 5	1	773,78	43252,4041	33.467.920 TL	371,00	40.000	14.840.000	46.297.080	94.605.000,00	0%	14.840.000 TL	46.297.080 TL	33.470.000 TL
24 BLOK TİP 5	2	584,32	43252,4041	25.273.455 TL	294,00	40.000	11.760.000	32.056.545	69.090.000,00	0%	11.760.000 TL	32.056.545 TL	25.275.000 TL
24 BLOK TİP 5	3	763,81	43252,4041	33.036.632 TL	371,00	40.000	14.840.000	46.728.368	94.605.000,00	0%	14.840.000 TL	46.728.368 TL	33.035.000 TL
25 BLOK TİP 1A	1	1.110,82	43252,4041	48.045.441 TL	488,00	40.000	19.520.000	49.554.559	117.120.000,00	0%	19.520.000 TL	49.554.559 TL	48.045.000 TL
26A BLOK TİP 6	3	450,71	43252,4041	19.494.201 TL	219,00	40.000	8.760.000	15.545.799	43.800.000,00	30%	6.132.000 TL	10.882.060 TL	26.785.000 TL
26A BLOK TİP 6	4	492,59	43252,4041	21.305.609 TL	224,00	40.000	8.960.000	14.534.391	44.800.000,00	30%	6.272.000 TL	10.174.074 TL	28.355.000 TL
26A BLOK TİP 6	5	498,57	43252,4041	21.564.381 TL	220,00	40.000	8.800.000	13.635.619	44.000.000,00	30%	6.160.000 TL	9.544.933 TL	28.295.000 TL
26A BLOK TİP 6	6	506,55	43252,4041	21.909.411 TL	203,00	40.000	8.120.000	10.570.589	40.600.000,00	30%	5.684.000 TL	7.399.412 TL	27.515.000 TL
26A BLOK TİP 6	1	456,69	43252,4041	19.752.973 TL	185,00	40.000	7.400.000	9.847.027	37.000.000,00	30%	5.180.000 TL	6.892.919 TL	24.925.000 TL
26B BLOK TİP 6	1	991,16	43252,4041	42.869.990 TL	448,00	40.000	17.920.000	40.010.010	100.800.000,00	30%	12.544.000 TL	28.007.007 TL	60.250.000 TL
26A BLOK TİP 6	2	482,62	43252,4041	20.874.321 TL	186,00	40.000	7.440.000	18.185.679	46.500.000,00	30%	5.208.000 TL	12.729.975 TL	28.560.000 TL
27 BLOK TİP 7	1	1.555,54	43252,4041	67.280.869 TL	171,00	40.000	6.840.000	-32.225.869	41.895.000,00	0%	6.840.000 TL	-32.225.869 TL	67.280.000 TL
28 BLOK TİP 3	1	1.344,15	43252,4041	58.137.572 TL	625,00	40.000	25.000.000	66.862.428	150.000.000,00	0%	25.000.000 TL	66.862.428 TL	58.140.000 TL
29 BLOK TİP 3	1	1.396,00	43252,4041	60.380.267 TL	625,00	40.000	25.000.000	64.619.733	150.000.000,00	0%	25.000.000 TL	64.619.733 TL	60.380.000 TL
30 BLOK TİP 3	1	1.413,95	43252,4041	61.156.585 TL	625,00	40.000	25.000.000	70.093.415	156.250.000,00	70%	7.500.000 TL	21.028.025 TL	127.720.000 TL
31 BLOK TİP 2A	1	1.254,40	43252,4041	54.255.983 TL	553,00	40.000	22.120.000	67.404.017	143.780.000,00	0%	22.120.000 TL	67.404.017 TL	54.255.000 TL
32 BLOK TİP 3	1	1.396,00	43252,4041	60.380.267 TL	625,00	40.000	25.000.000	77.119.733	162.500.000,00	0%	25.000.000 TL	77.119.733 TL	60.380.000 TL
33 BLOK TİP 3	1	1.399,99	43252,4041	60.552.782 TL	625,00	40.000	25.000.000	76.947.218	162.500.000,00	0%	25.000.000 TL	76.947.218 TL	60.555.000 TL
34 BLOK TİP 3	1	1.388,02	43252,4041	60.035.237 TL	625,00	40.000	25.000.000	77.464.763	162.500.000,00	0%	25.000.000 TL	77.464.763 TL	60.035.000 TL
35 BLOK TİP 1	1	1.047,00	43252,4041	45.285.200 TL	481,00	40.000	19.240.000	50.914.800	115.440.000,00	30%	13.468.000 TL	35.640.360 TL	66.330.000 TL
36 BLOK TİP 1	1	1.050,99	43252,4041	45.457.715 TL	481,00	40.000	19.240.000	50.742.285	115.440.000,00	30%	13.468.000 TL	35.519.599 TL	66.450.000 TL
37 BLOK TİP 1	1	1.045,00	43252,4041	45.198.943 TL	481,00	40.000	19.240.000	51.001.057	115.440.000,00	30%	13.468.000 TL	35.700.740 TL	66.270.000 TL
TOPLAM		54.332,24		2.350.000.000 TL			961.400.000		5.969.515.000,00		865.120.000 TL		2.699.715.000 TL

Yasal/Mevcut Durum Değeri (56 bağımsız bölümlü projenin halihazır seviyeli toplam değeri);

Türk Lirası Para Birimi İle:

KDV Hariç Değer: 2.699.715.000TL (İkımilyaraltıyüzdoksandokuzmilyonyediyüzonbeşbin Türk Lirası)

KDV Değeri : 539.943.000 TL (BeşyüzotuzdokuzmilyondokuzyüzkırkçüçbinTürk Lirası)

KDV Dâhil Toplam Değer: 3.239.658.000 TL(ÜçmilyarikiyüzotuzdokuzmilyonaltıyüzellisekizbinTürk Lirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=42,9395.TL dir.

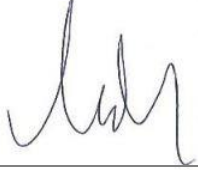
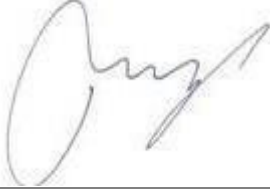
Not: KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule kat irtifakı tesis edilmeden arsa vasfında iken 24.03.2020 tarihli Özel İş-207 sayılı değerlendirme raporu tarafımızdan hazırlanmıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket Kaşe ve İmza
AHMET ALKAN Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:405621 	Mehmet Emin KIZILBOĞA Denetmen SPK Lisans No:401040 	GÖKHAN ÇEBİ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400132 	 EKOL® GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri