



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kadıköy / İSTANBUL

(4 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 558

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	17
12.2.2.	KADIKÖY İLÇESİ:.....	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	22
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	23
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	28
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	31
13.	AÇIKLAMALAR.....	32
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
15.	DEĞERLENDİRME.....	34

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	34
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	35
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	36
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	37
17. FİYATLANDIRMA	38
17.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ).....	41
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	46
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	46
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	46
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	46
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	46
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	46
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	46
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	46
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	46
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	47
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	47
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	47
19. SONUÇ.....	48

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, 838 Ada, 156 ve 158 Nolu Parseller ile 3842 Ada 1 Nolu ve 3843 Ada 1 Nolu Parseller <u>Kadıköy/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	08 Aralık 2025 tarih ve 652 – 2025/040 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	838 Ada, 156 ve 158 Nolu Parseller ile 3842 Ada 1 Nolu ve 3843 Ada 1 Nolu Parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan Sahrayıcedit Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 838 Ada, 156 ve 158 Nolu ile 3842 Ada 1 Nolu ve 3843 Ada 1 Nolu "Arsa" nitelikli parseller. (Bkz. "Tapu Kayıtları")
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi"ne istinaden Akış GYO A.Ş. lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, SAHRA YICEDİT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 838 ADA 156 VE 158 NOLU İLE 3842 ADA 1 NOLU VE 3843 ADA 1 NOLU PARSELLERİN 27.12.2024 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE ARSA PAYI KARŞILIĞI SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNE GÖRE AKİŞ GYO A.Ş. LEHİNE HAK VE FAYDA DEĞERİ	3.561.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygur TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, 838 Ada, 156 ve 158 Nolu Parseller ile 3842 Ada 1 Nolu ve 3843 Ada 1 Nolu Parseller <u>Kadıköy/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	08 Aralık 2025 tarih ve 652 – 2025/040 no ile
MÜŞTERİ NO	652
RAPOR NO	2025/558
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi"ne istinaden Akış GYO A.Ş. lehine doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmazlar (Eski 838 ada 94 ve 155 nolu parseller) için şirketimizce 25.12.2024 tarih ve 2024/525 nolu, arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı oranı tespit edilmesine yönelik değerlendirme rapor hazırlanmış olup paylaşım oranı Akış GYO A.Ş. lehine % 52,73 olarak belirlenmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mah., Derin Sokak, Akasya B Blok, No: 8b, İç Kapı No: 200 Üsküdar / İstanbul
TELEFON NO	0 212 393 01 00
FAKS NO	0 212 393 01 02
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	10.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	2.415.000.000 TL
FİİLİ DOLAŞIM ORANI	% 53,79
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkuller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan Sahrayıcedit Projesinin, Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi'ne göre Akış GYO A.Ş. lehine hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Malik-1 (7/8) Malik-2 (1/8)	Malik-1 (7/8) Malik-2 (1/8)	Malik-1 (7/8) Malik-2 (1/8)	Malik-1 (7/8) Malik-2 (1/8)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Kadıköy			
MAHALLESİ	Sahrayıcedit			
PAFTA NO	--			
ADA NO	838	838	3242	3243
PARSEL NO	156	158	1	1
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
ARSA ALANI	5.353,63 m ²	16.858,30 m ²	21.096,59 m ²	3.811,45 m ²
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	TAM			
CİLT NO	25			
SAHİFE NO	2365	2367	2361	2364
TAPU TARİHİ	05.11.2025			
YEVMIYE NO	59006			

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu Sicil Müdürlüğün temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü (Müştereken)

- Nevi: Mülk
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.01.2025 – 4548)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.01.2025 – 4570)

Sehler Bölümü (Müştereken)

- Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 1 TL (Başlama tarihi:04.02.2025 Süre:-) Lehdar: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Oranı:80/100) Güray Gayrimenkul Geliştirme İnşaat A.Ş. (Oranı:20/100) (07.02.2025 – 6872)

Rehinler Bölümü (Müştereken)

- Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1. dereceden 530.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (31.01.2025 – 5612)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan notlar taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

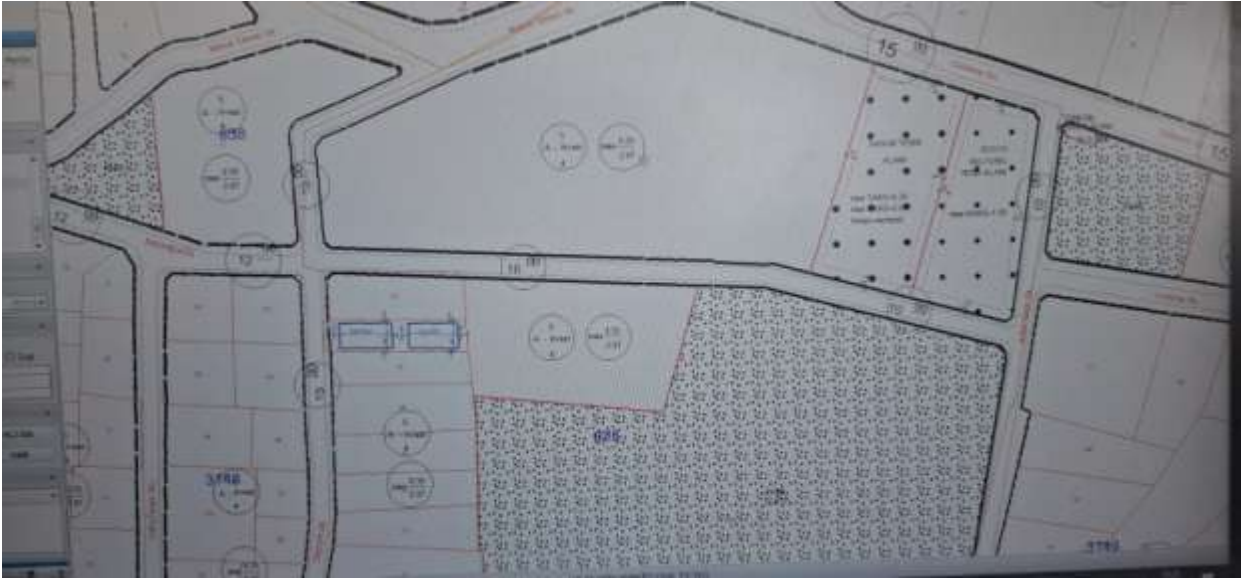
11.1. İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri, 20.09.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sahrayıcedid Mahallesi, 174 Pafta, 838 Ada, 6 ve 94 Parseller Uygulama İmar Planı Tadilatı, 21.02.2017 tasdik tarihli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandi Değişikliği, 20.02.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Yağmursuyu Ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi, 29.11.2021 tasdik tarihli 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, 16.03.2023 tasdik tarihli Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Ait 29.11.2021 Onaylı Plan Notu İlavesine Askı Süresinde Yapılan İtiraz Değerlendirme Planı, 16.03.2023 tasdik tarihli 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Ait Plan Notu Değişikliği, 20.05.2024 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli 16.03.2023 Onaylı Plan Notu Değişikliğine Yönelik İtiraz Değerlendirme Planı'na göre lejantları ve yapılaşma koşulları aşağıda sunulmuştur.

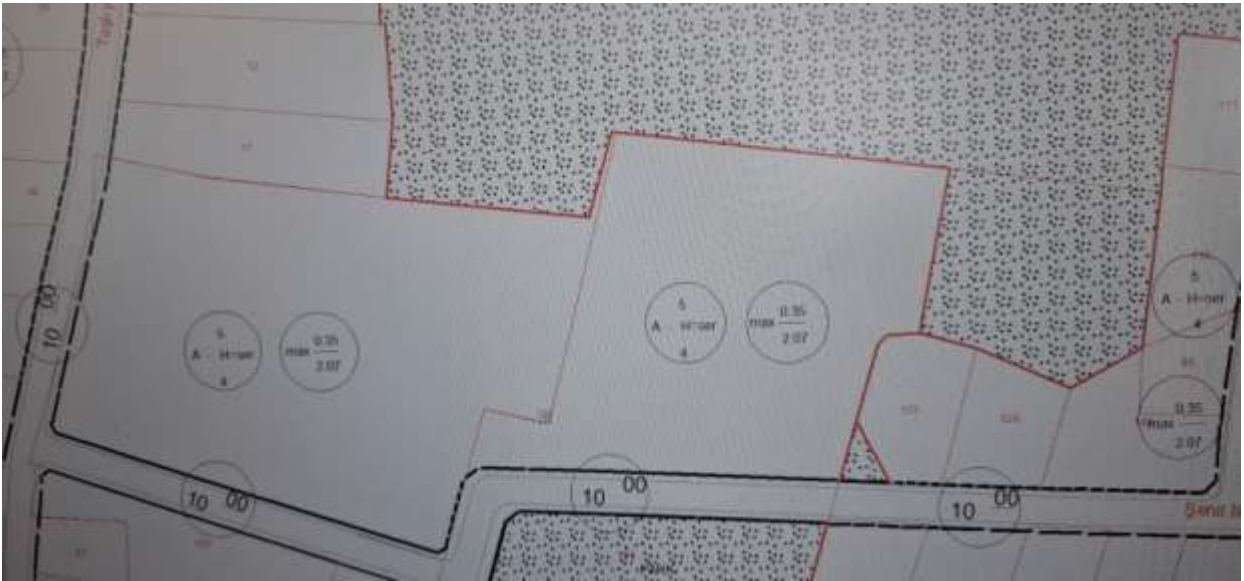
SIRA NO	MAHALLESİ	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	AÇIKLAMA
1	SAHRAYICEDİT	838	156	ARSA	5.353,63	KONUT ALANI (TAKS:0,35-KAKS:2,07)
2	SAHRAYICEDİT	838	158	ARSA	16.858,30	KONUT ALANI (TAKS:0,35-KAKS:2,07)
3	SAHRAYICEDİT	3842	1	ARSA	21.096,59	KONUT ALANI (TAKS:0,35-KAKS:2,07)
4	SAHRAYICEDİT	3843	1	ARSA	3.811,45	KONUT+TİCARET ALANI (TAKS:0,35-KAKS:2,07)

İmar Müdürlüğü yetkilisinden alınan bilgilere göre; "Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır" (*) 21.02.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejandi değişikliği ile Yençok=15 kat sınırı getirilmiştir".

Eski 838 ada 94 ve 155 nolu parsellerin imar uygulaması ile yol, park, sağlık tesisi alanı ve sosyo-kültürel tesis alanı terkleri yapılarak ifraz ve tevhit işlemleri neticesinde rapor konusu 838 Ada, 156 ve 158 Nolu Parseller ile 3842 Ada 1 Nolu ve 3843 Ada 1 Nolu Parseller oluşmuştur.



İmar Planı Görünümü (838 ada 156 nolu ve 3842 ada 1 nolu parseller)



İmar Planı Görünümü (838 ada 158 parsel)



İmar Planı Görünümü (3843 ada 1 parsel)

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Kadıköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait imar işlem dosya kaydı olmadığı öğrenilmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede parseller üzerindeki eski yapılara ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamın riskli yapı tespiti yapıldığı ve tapu kayıtlarına şerh düşüldüğü belirlenmiştir.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Parseller için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Eski 838 ada 94 ve 155 nolu parseller 27.04.2022 ve 03.08.2022 tarihlerinde malikleri adına tescil edilmiştir. Sonrasında imar uygulaması ile yol, park, sağlık tesisi alanı ve sosyo-kültürel tesis alanı terkleri yapılarak ifraz ve tevhit işlemleri neticesinde rapor konusu 838 Ada, 156 ve 158 Nolu Parseller ile 3842 Ada 1 Nolu ve 3843 Ada 1 Nolu Parseller 05.11.2025 tarihinde tekrar malikleri adına tescil edilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş değişiklik ya da kamulaştırma bulunmamaktadır.

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

Akiş GYO A.Ş ile Güray Gayrimenkul Geliştirme İnşaat A.Ş. firmaları, Akiş Güray Adi Ortaklığı adıyla bir adi ortaklık kurmuş olup Arsa sahipleri ile Akiş Güray Adi Ortaklığı arasında 27.12.2024 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre satış hasılatının % 45'i arsa sahiplerine, % 55'i ise Akiş Güray Adi Ortaklığı'na ait olacaktır. Akiş GYO'nın adi ortaklıktaki payı % 80 olup nihai hasılat payı % 44 tür.

11.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemeye konu parseller üzerinde inşai faaliyet bulunmamakta olup henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

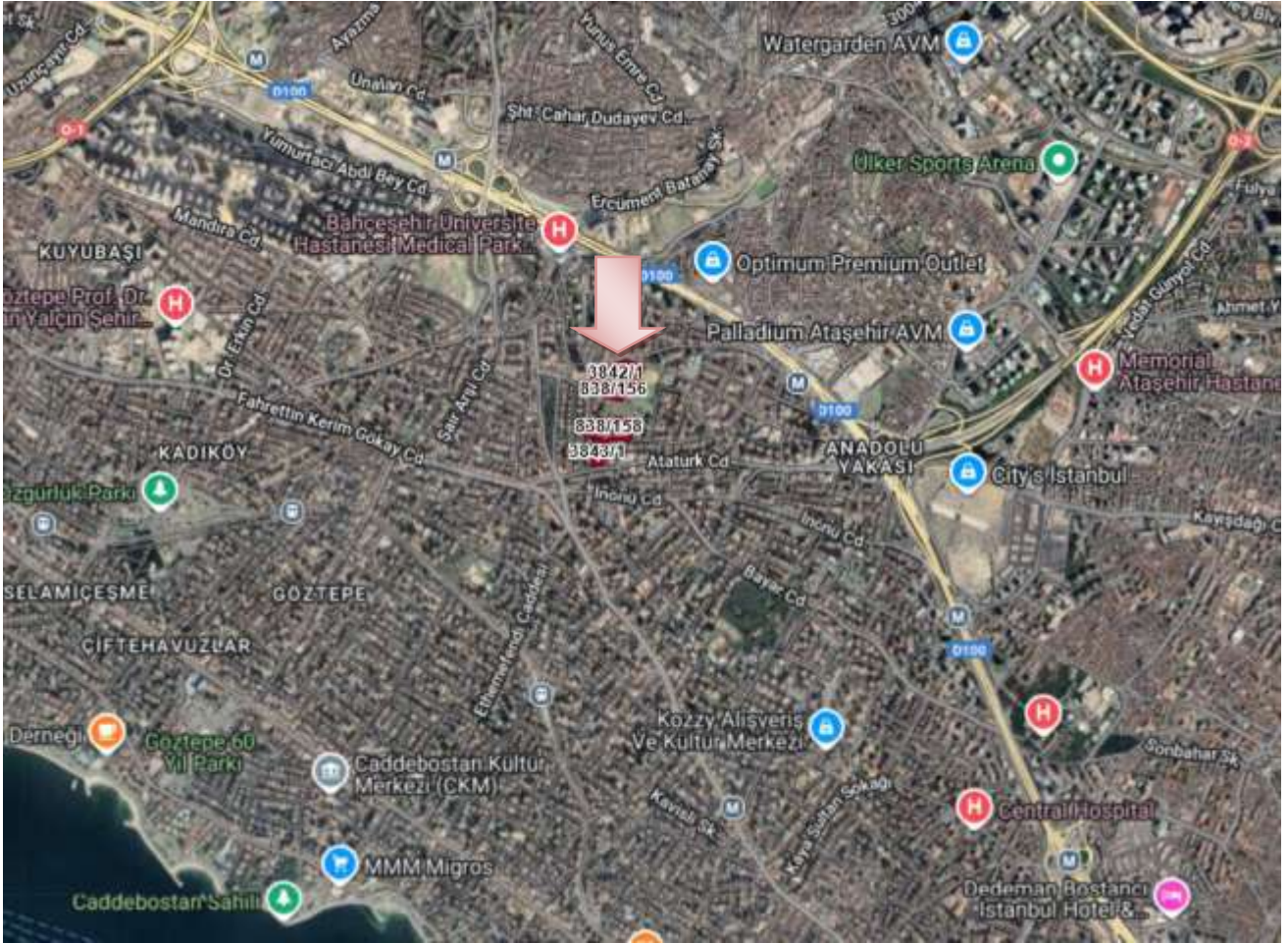
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 838 ada, 156 ve 158 nolu ile 3842 ada 1 nolu ve 3843 ada 1 nolu parsellerdir.

Taşınmazların yakın çevresinde, orta ve üst gelir grupları tarafından giriş katları dükkân, normal katları mesken ya da tamamı mesken olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 8-12 katlı apartmanlar bulunmaktadır.

Taşınmazlar, Fahrettin Kerim Gökay Caddesine (minibüs yolu) 350 m., D-100 Karayolu Kozyatağı Kavşağına 1,2 km., Kadıköy merkeze ise yaklaşık 4 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Görüntüleri

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Kadıköy İlçesi:

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergâhları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy İlçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşır.

İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Tavşantepe metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2020 verilerine göre Kadıköy İlçesi'nin nüfusu 481.983'tür. 2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy İlçesinin nüfusu 744.670 idi. 2008'de, D 100 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapıp Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus 533.452 oldu.

Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamasına rağmen ilçenin nüfusu, bugünkü sınırlarına ulaştığı 2008 yılına kadar sürekli artış göstermiştir.

Nüfus yoğunluğu yüksek olmakla birlikte ilçenin nüfusu son yıllarda hızla gerilemektedir. Bu gelişmenin başlıca nedenlerinin son yıllarda yaşanan hızlı kentsel dönüşüm, bu kapsamda inşaat faaliyetleri ve şantiyelerin yoğunlaşması, inşaatların çevreye olumsuz etkileri ve gürültü, binasını yenileyenlerin, arsa veya evini satanların başka ilçelere taşınması ve trafik yoğunluğu olduğu söylenebilir.



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

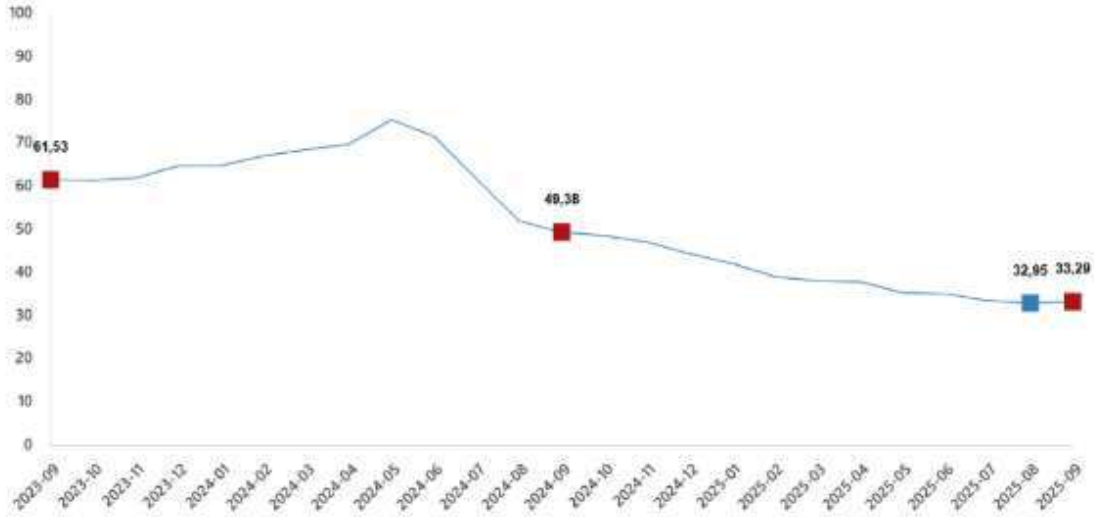
12.4. Türkiye’nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya’nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak: TÜİK

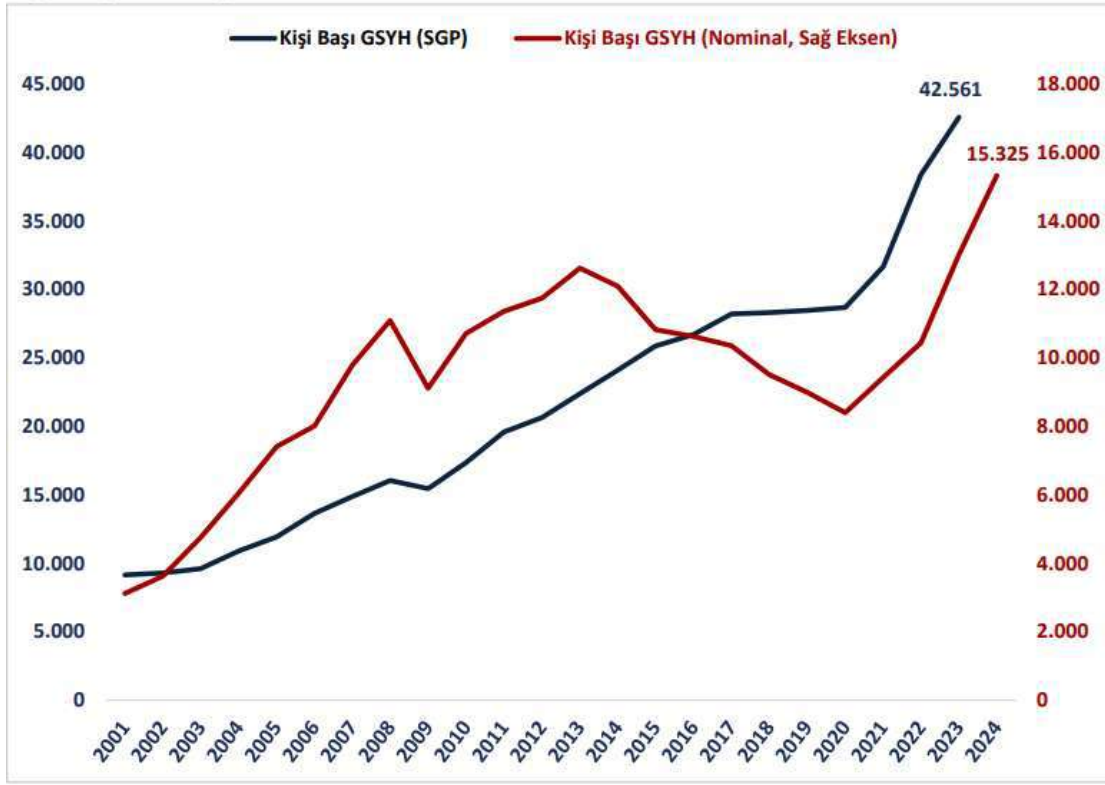
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



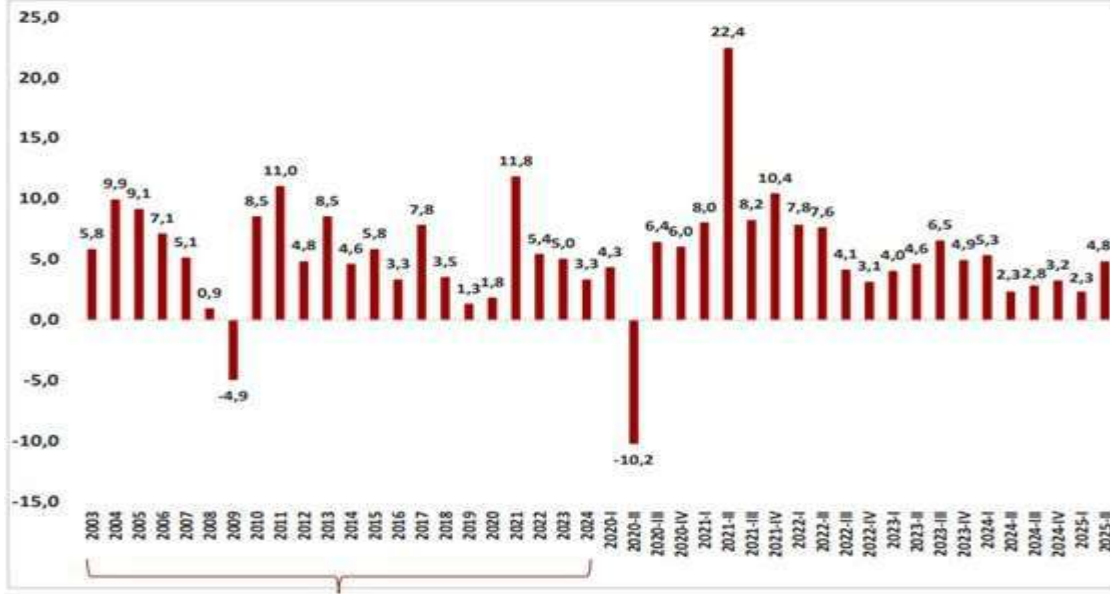
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

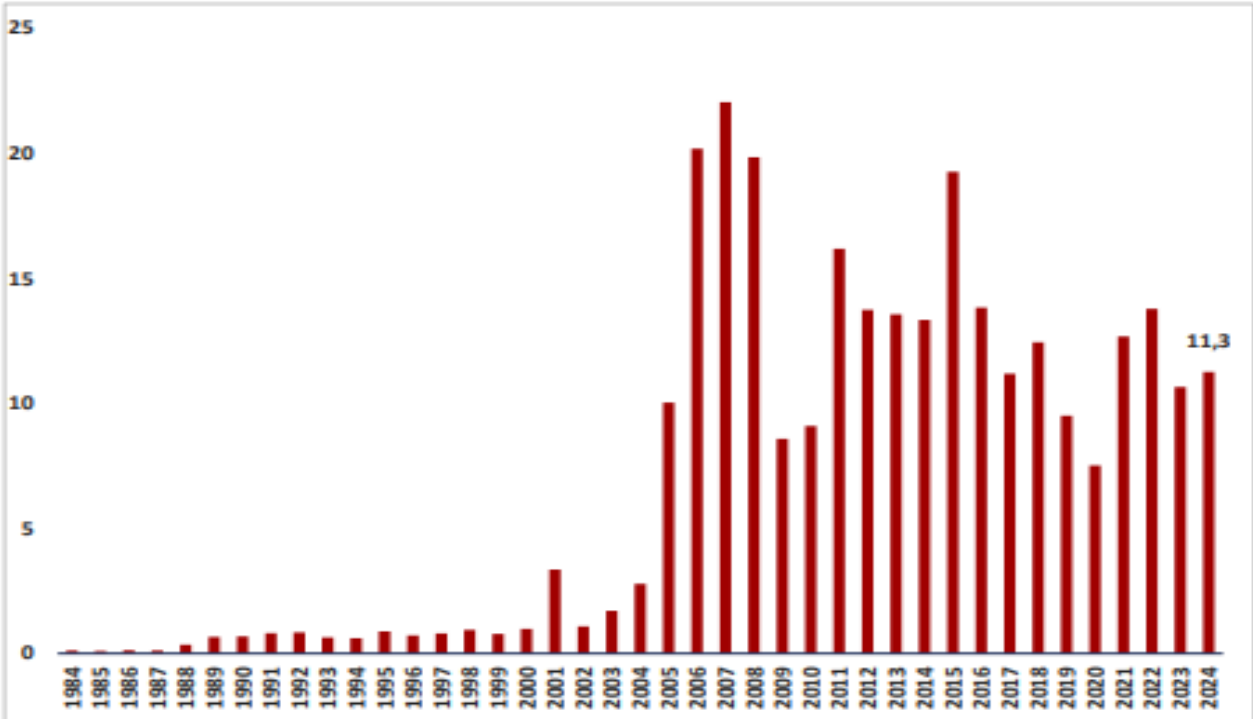
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

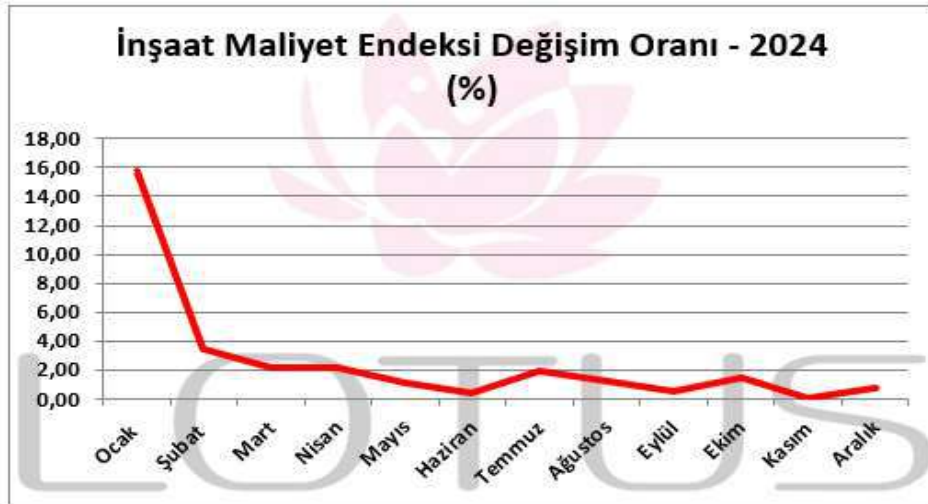
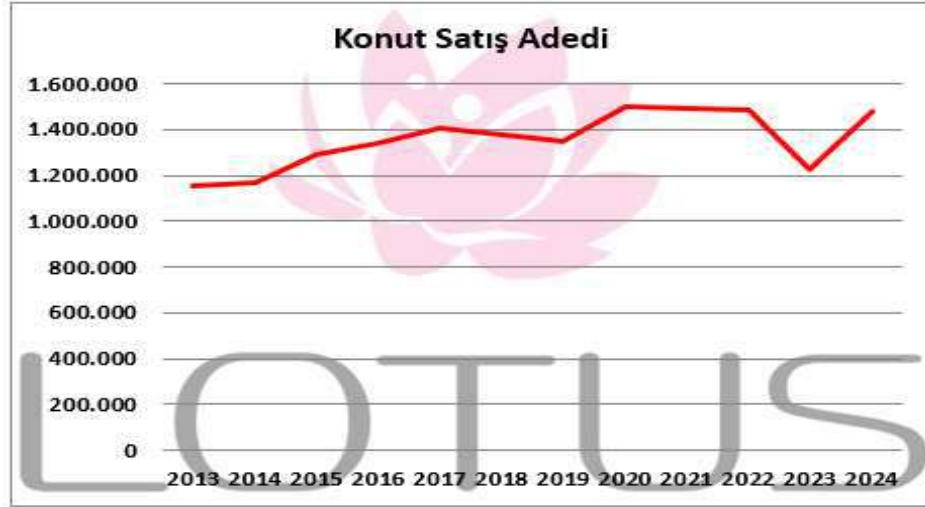
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammadde fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

13. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu, eski 838 ada 94 ve 155 nolu parsellerin imar uygulaması ile yol, park, sağlık tesisi alanı ve sosyo-kültürel tesis alanı terkleri yapılarak ifraz ve tevhit işlemleri neticesinde oluşan 838 Ada, 156 ve 158 Nolu Parseller ile 3842 Ada 1 Nolu ve 3843 Ada 1 Nolu Parseldir.
- Parsellerin yüzölçümleri ve nitelikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	838	156	ARSA	5.353,63
2	838	158	ARSA	16.858,30
3	3842	1	ARSA	21.096,59
4	3843	1	ARSA	3.811,45

- Parseller belirgin bir geometrik şekle sahip değildir.
- Üzerleri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Eğimli bir topografik yapıya sahip olan parseller üzerinde yapılaşmayı etkileyecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- 3842/1 parsel kuzey yönde Mümin Deresi ve Cebesoy Sokaklara, batı ve güney yönlerde henüz açılmamış imar yollarına cephelidir.
- 858/156 parsel kuzey yönde henüz açılmamış imar yoluna, diğer yönlerde komşu parsellere ve park alanına cephelidir.
- 858/158 parsel batı yönde Taşlıyol Sokaka, güney yönde henüz açılmamış imar yoluna diğer yönlerde komşu parsellere ve park alanına cephelidir.
- 3843/1 parsel ise güney yönde Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 50 m. cepheli olup diğer yönlerde henüz açılmamış imar tollarına ve komşu parsellere cephelidir.
- Parseller üzerinde imar durumlarına uygun olarak konut ve ticari fonksiyonları içeren karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır. Henüz yapı ruhsatları alınmamıştır.

- Akiş GYO yetkileri ile yapılan görüşmelere ve projenin ön etütlerine göre projenin parsel/etap bazında öngörülen yaklaşık inşai büyüklükleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PLANLANAN KONUT TİPİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)
1	3843	1	1+1, 2+1	17.100	9.300	1.334
2	838	158	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	76.800	45.300	3.000
3	838	156	Henüz Belirlenmemiştir	22.900	14.500	940
4	3842	1	Henüz Belirlenmemiştir	91.300	56.500	3.700
TOPLAM				208.100	125.600	8.974

- Projenin 1. ve 2. etabı için inşaat ruhsatlarının 2026 yılı içinde alınması planlanmakta olup sözleşmeye göre ruhsat alımını takiben fazlara göre değişkenlik göstermek üzere 26 ila 36 ay arasında inşaat süreleri öngörülmüştür.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Parseller, "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumları ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak konut-işyeri projesinin geliştirilmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Bölgedeki markalı konut projelerinin yarattığı sinerji, - Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Tamamlanmış altyapı, - D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olmaları, - İmar Durumu.	- --
Fırsatlar	Tehditler
	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanan düşüş, - İnşaat maliyetlerinde yaşanan hızlı artış.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanımları,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahipleri ile Akış Güray Adi Ortaklığı arasında 27.12.2024 tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmış olup sözleşmeye göre satış hasılatının % 45'i arsa sahiplerine, % 55'i ise Akış Güray Adi Ortaklığı'na ait olacaktır. Akış GYO'nun adi ortaklıktaki payı % 80 olup nihai hasılat payı % 44 tür.

Akış GYO lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan sözleşmeden doğan hak ve fayda değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap. Hakkı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Piyasa Bilgileri

Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal-1: Cadde Plus Gayrimenkul: 535 494 42 56** - Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, yeni binanın 6. Katındaki, brüt 150 m² kullanım alanlı 3+1 daire 20.500.000,-TL bedelle satılıktır. (136.667,-TL/m²)
- **Emsal-2: 88 Estate: 534 302 88 83** - Taşınmazlarla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, yeni binanın 4. Katındaki, brüt 120 m² kullanım alanlı 3+1 daire 19.430.000,-TL bedelle satılıktır. (161.917,-TL/m²)
- **Emsal-3: Optimist Gayrimenkul: 552 206 73 63** - Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, yeni binanın 1. Katındaki, brüt 115 m² kullanım alanlı 3+1 daire 15.900.000,-TL bedelle satılıktır. (138.261,-TL/m²)
- **Emsal-4: Coldwell Banker Maya: 531 661 55 06** - Taşınmazlarla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde yer alan inşasına yeni başlanan binanın 10. katındaki, brüt 120 m² kullanım alanlı 3+1 daire 17.250.000,-TL bedelle satılıktır. (143.750,-TL/m²)
- **Emsal-5: Homework Gayrimenkul: 553 933 04 73** - Taşınmazlarla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde yer alan, yeni binanın 13. katındaki, brüt 105 m² kullanım alanlı 3+1 daire 16.500.000,-TL bedelle satılıktır. (157.143,-TL/m²)
- **Emsal-6: KW Cadde: 533 947 15 35** - Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, yeni binanın 8. katındaki, brüt 105 m² kullanım alanlı 2+1 daire 16.000.000,-TL bedelle satılıktır. (152.381,-TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri:

- **Emsal-7: Diya Yapı: 532 250 96 80** - Taşınmazlarla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, yeni binanın zemin katındaki, 160 m² kullanım alanlı bacalı dükkan 79.000.000,-TL bedelle satılıktır. (493.750,-TL/m²)
- **Emsal-8: Remax Boğaziçi: 532 487 56 78** - Taşınmazlarla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, 5-10 yıllık binanın zemin katındaki, 55 m² kullanım alanlı dükkan 25.500.000,-TL bedelle satılıktır. (463.636,-TL/m²)
- **Emsal-9: Royal Team Emlak: 507 754 70 72** - Taşınmazlarla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde yer alan, yeni binanın zemin katındaki, 370 m² (250 m2 zemin + 120 m2 bodrum) kullanım alanlı dükkan 85.000.000,-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemin kat fiktif alanı 280 m2 kabul edilmiştir. (303.571,-TL/m²)
- **Emsal-10: Evona Yapı: 530 326 73 73** - Taşınmazlarla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde yer alan, 5-10 yıllık binanın zemin katındaki, 100 m² kullanım alanlı dükkan 43.000.000,-TL bedelle satılıktır. (430.000,-TL/m²)
- **Emsal-11: Seçkin Gayrimenkul: 533 733 40 09** - Taşınmazlarla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde yer alan, 6 yıllık binanın zemin katındaki, 160 m² kullanım alanlı dükkan 56.000.000,-TL bedelle satılıktır. (350.000,-TL/m²)

Emsal Krokisi



Emsal Analizleri**Konutlar İçin:**

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum Düzeltmesi		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni/İyi		Atatürk Caddesi		Çok Fonksiyonlu Karma Proje			153.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	136.667	-10%	150	0%	Yeni/ Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	10%	150.333
Emsal 2	161.625	-10%	120	0%	Yeni/ Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	0%	161.625
Emsal 3	138.261	-10%	115	0%	Yeni/ Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	10%	152.087
Emsal 4	143.750	-10%	120	0%	Yeni/ Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	0%	143.750
Emsal 5	157.143	-10%	105	0%	Yeni/ Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	0%	157.143
Emsal 6	152.381	-10%	105	0%	Yeni/ Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	10%	167.619

Dükkanlar İçin:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum Düzeltmesi		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni/İyi		Atatürk Caddesi		Çok Fonksiyonlu Karma Proje			414.750
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 7	493.750	-15%	160	0%	Yeni/ Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	-5%	469.063
Emsal 8	463.636	-15%	55	0%	5-10 Yıllık / Benzer	10%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	5%	486.818
Emsal 9	303.571	-15%	280	0%	Yeni/ Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	-5%	288.393
Emsal 10	430.000	-15%	100	0%	5-10 Yıllık / Benzer	10%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	5%	451.500
Emsal 11	350.000	-15%	160	0%	6 Yıllık / Benzer	10%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	5%	367.500

17.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar (*):**Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak, 2026 yılı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır. İskonto oranı hesaplama tablosu aşağıdadır.

(*) İnşai büyüklükleri, imar durumu ve firmadan alınan bilgiler doğrultusunda belirlenmiş olup yapı ruhsatı alınması halinde değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

Tarih	İsk. Or.	Gün	İsk. Kts.
31.12.2025	-	-	1,00
30.06.2026	33%	181	1,15
31.12.2026	33%	184	1,33
30.06.2027	23%	181	1,47
31.12.2027	23%	184	1,64
30.06.2028	18%	182	1,78
31.12.2028	18%	184	1,93
30.06.2029	18%	181	2,10
31.12.2029	18%	184	2,28
30.06.2030	18%	181	2,47
31.12.2030	18%	184	2,69
30.06.2031	18%	181	2,92
31.12.2031	18%	184	3,17
30.06.2032	16%	182	3,42
31.12.2032	16%	184	3,68

Toplam İnşaat Alanı:

Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi'ne göre satış hasılatının % 45'i arsa sahiplerine, % 55'i ise Akış Güray A.O.'na ait olacaktır. Sözleşme yükümlülükleri ise Akış GYO %80 / Güray Gayrimenkul %20 ortaklıkla gerçekleştirecek olup Akış GYO'nun projedeki nihai hasılat payı % 44 tür.

Parsellerin imar durumlarına ve Akış GYO yetkililerinden edinilen bilgilere göre projenin 4 etap halinde inşa edilmesi planlanmakta olup öngörülen yaklaşık inşa büyüklükleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PLANLANAN KONUT TİPİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)
1	3843	1	1+1, 2+1	17.100	9.300	1.334
2	838	158	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	76.800	45.300	3.000
3	838	156	Henüz Belirlenmemiştir	22.900	14.500	940
4	3842	1	Henüz Belirlenmemiştir	91.300	56.500	3.700
TOPLAM				208.100	125.600	8.974

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Emsal analizlerine göre 31.12.2025 tarihi itibarıyla konutların ortalama 153.000,-TL/m², ticari alanların ise ortalama 414.750,-TL/m² birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. Bağımsız bölümlerin öngörülen satış hızları ise aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

PROJEDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI						
Yıl	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Konutlar	%5	%15	%25	%30	%15	%10
Kümülatif Satış Oranı	%5	%20	%45	%75	%90	%100

PROJEDE İNŞA EDİLECEK TİCARİ ALANLARIN SATIŞ HIZI					
Yıl	2026	2027	2028	2029	2030
Ticari Alanlar	%5	%20	%40	%20	%15
Kümülatif Satış Oranı	%5	%25	%65	%85	%100

2026, 2027, 2028, 2029, 2030 ve 2031 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar:

Tarih	Satış Fiyatı Artış Oranı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	153.000
30.06.26	25%	181	1,11701	170.902
31.12.26	25%	184	1,25000	191.250
30.06.27	20%	181	1,36828	209.347
31.12.27	20%	184	1,50000	229.500
30.06.28	15%	182	1,60826	246.064
31.12.28	15%	184	1,72566	264.026
30.06.29	10%	181	1,80918	276.804
31.12.29	10%	184	1,89823	290.429
30.06.30	10%	181	1,99010	304.485
31.12.30	10%	184	2,08805	319.472
30.06.31	10%	181	2,18911	334.933
31.12.31	10%	184	2,29685	351.419

Ticari Alanlar:

Tarih	Satış Fiyatı Artış Oranı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	414.750
30.06.26	25%	181	1,11701	463.280
31.12.26	25%	184	1,25000	518.438
30.06.27	20%	181	1,36828	567.494
31.12.27	20%	184	1,50000	622.125
30.06.28	15%	182	1,60826	667.027
31.12.28	15%	184	1,72566	715.718
30.06.29	10%	181	1,80918	750.357
31.12.29	10%	184	1,89823	787.290
30.06.30	10%	181	1,99010	825.393
31.12.30	10%	184	2,08805	866.018

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin henüz ruhsatları alınmamış olup inşai faaliyetlerine başlanmamıştır. Akış GYO yetkililerinden projenin 1. ve 2. etabı için inşaat ruhsatlarının 2026 yılı içinde alınmasının planlandığı öğrenilmiştir. Sözleşmeye göre ruhsat alımını takiben fazlara göre değişkenlik göstermek üzere 26 ila 36 ay arasında inşaat süreleri öngörülmüştür. İmalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2026	2027	2028	2029	2030
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	%5	%20	%25	%25	%25

Maliyetler:

Projede yer alacak yapıların 4B yapı sınıfında inşa edileceği kabul edilmiş olup birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine (4B: 27.500 TL/m²) göre belirlenmiş, altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler ile projenin yüksek standartlarda inşa edileceği kabulüyle % 20 mertebesinde artış yapılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti 33.000 TL/m² alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
Sahrayıcedit Projesi	4B	27.500,00	208.100,00	5.722.750.000
Toplam			208.100,00	5.722.750.000
Ortalama Yapı Birim Maliyeti				27.500
Ek Maliyetler Oranı				20%
Ek Maliyetler Dahil Ortalama Birim Maliyet				33.000
İnşaat İlerleme Oranı				0,00%
İnşa Edilen m2				0
İnşa Edilecek m2				208.100

Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
2025	31.12.25	-	-	1,00000	33.000
2026	30.06.26	25%	181	1,11701	36.861
2026	31.12.26	25%	184	1,25000	41.250
2027	30.06.27	20%	181	1,36828	45.153
2027	31.12.27	20%	184	1,50000	49.500
2028	30.06.28	15%	182	1,60826	53.073
2028	31.12.28	15%	184	1,72566	56.947
2029	30.06.29	10%	181	1,80918	59.703
2029	31.12.29	10%	184	1,89823	62.641
2030	30.06.30	10%	181	1,99010	65.673
2030	31.12.30	10%	184	2,08805	68.906

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 45'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere **27.12.2024 tarihli Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi'ne göre Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, henüz yapı ruhsatı alınmadığından süre faktörü ve ruhsat harçları dikkate alınarak emniyetli tarafta kalınması adına, %10 mertebesinde iskonto edilmek suretiyle **3.561.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

SAHRAYICEDİT PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	208.100,00
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	134.574,00
İnşaatin Süresi	5 yıl
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m2)	125.600
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m2)	8.974

	Gerçekleşen (31.12.2025)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Satış Varsayımları							
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	0	170.902	209.347	246.064	276.804	304.485	334.933
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		21.465.342.201	26.293.978.523	30.905.665.636	34.766.638.410	38.243.302.251	42.067.632.476
Satış Oranı	0%	5%	15%	25%	25%	20%	10%
Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		463.280	567.494	667.027	750.357	825.393	907.932
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		4.157.470.785	5.092.695.309	5.985.900.470	6.733.705.064	7.407.075.571	8.147.783.128
Satış Oranı	0%	5%	20%	40%	20%	15%	0%
Yıllık Öngörülen Fiyat Artış Oranı	0%	25%	20%	15%	10%	10%	10%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	0%	25%	15%	10%	10%	10%	10%
Reel İskonto Oranı		33%	23%	18%	18%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,15	1,47	1,78	2,10	2,47	2,92
Etkin Vergi Oranı							
Daire Satış Gelirleri	0	1.073.267.110	3.944.096.778	7.726.416.409	8.691.659.603	7.648.660.450	4.206.763.248
Satış Oranı	0%	5%	15%	25%	25%	20%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	5%	20%	45%	70%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	21.465.342.201	26.293.978.523	30.905.665.636	34.766.638.410	38.243.302.251	42.067.632.476
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	1.073.267.110	3.944.096.778	7.726.416.409	8.691.659.603	7.648.660.450	4.206.763.248
Dükkan Satış Gelirleri	0	207.873.539	1.018.539.062	2.394.360.188	1.346.741.013	1.111.061.336	0
Satış Oranı	0%	5%	20%	40%	20%	15%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	5%	25%	65%	85%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	4.157.470.785	5.092.695.309	5.985.900.470	6.733.705.064	7.407.075.571	8.147.783.128
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	207.873.539	1.018.539.062	2.394.360.188	1.346.741.013	1.111.061.336	0
Akış GYO A.Ş. Satış Geliri (%44)		563.701.886	2.183.559.770	4.453.141.703	4.416.896.271	3.854.277.586	1.850.975.829
İnşaat Maliyet Artışı		25%	20%	15%	10%	10%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		36.861	45.153	53.073	59.703	65.673	0
İnşaat İlerleme Oranı		5%	20%	25%	25%	25%	0%
İnşa Edilen m2	0	10.405	41.620	52.025	52.025	52.025	0
Toplam İnşaat Gideri		383.541.860	1.879.278.951	2.761.105.876	3.106.044.398	3.416.648.838	0
Akış GYO A.Ş. İnşaat Gideri Payı (%80)		306.833.488	1.503.423.161	2.208.884.701	2.484.835.518	2.733.319.070	0
Akış GYO A.Ş. Serbest Nakit Akımı	0	256.868.397	680.136.609	2.244.257.002	1.932.060.752	1.120.958.515	1.850.975.829
Akış GYO A.Ş. Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	222.994.337	461.489.079	1.263.203.444	921.593.671	453.133.571	634.096.620
31/12/2025 tarihi itibarıyla İskonto Edilmiş (%10) Hak ve Fayda Değeri (TL)	3.561.000.000						

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan **Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş** lehine **Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 3.561.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki sorununa rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Arsa payı karşılığı satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri rapora konu edilmiş olup arsa değeri hesaplanmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahipleri ile Akiş Güray Adi Ortaklığı arasında 27.12.2024 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre satış hasılatının % 45'i arsa sahiplerine, % 55'i ise Akiş Güray Adi Ortaklığı'na ait olacaktır. Akiş GYO'nun adi ortaklıktaki payı % 80 olup nihai hasılat payı % 44 tür.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsalar üzerinde geliştirilecek proje için henüz yapı ruhsatları alınmamıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Mevcut durumda değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (ç) ve (d) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parsellerdeki Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 27.12.2024 tarihli arsa payı karşılığı satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için,**

3.561.000.000,-TL (Üçmilyarbeşyüzaltmışbirmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Arsa payı karşılığı satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV dâhil (%20) değeri 4.273.200.000 TL’dir.

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının “gayrimenkule dayalı hak” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır. Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde “Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesinden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda” olarak yer alabilir.

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebi üzerine ve *e-imzalı* orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2025

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)