



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstasyon Mahallesi, 2 Adet Parsel,
Küçükçekmece/İSTANBUL
2025/ÖZAKGYO/6



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 07.10.2025 tarih ve 3 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 29.12.2025
Rapor Tarihi	: 31.12.2025
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2025/ÖZAKGYO/6
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuna ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: İstasyon Mahallesi, 1441. Sokak, 898 Ada, 1 No'lu Parsel ile 899 Ada, 1 No'lu Parsel, Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 898 ada, 10.500,80 m ² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki 1 no'lu parsel ile 899 ada, 25.196,03 m ² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki 1 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Değerleme günü itibarıyla parseller üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 07.07.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notları'nda "Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)" lejandına ve "KAKS: 1,60 Yençok: Zemin + 11 Kat" yapılaşma hakkına sahiptir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	2.579.160.000,-TL	3.094.992.000,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısımın Pazar Değeri	1.805.412.000,-TL	2.166.494.400,-TL
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Pazar Değeri	7.601.920.000,-TL	9.122.304.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumdaki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısımın Bugünkü Pazar Değeri	5.321.344.000,-TL	6.385.612.800,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Murat ŞEHİRALTI (SPK Lisans Belge No: 403935)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)



İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	8
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	11
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ	11
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	13
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.7.	GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.9.	PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	13
4.10.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	14
5.2.2.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	15
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	16

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	16
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	16
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	17
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	19
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	20
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	23
7.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
7.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	28
7.5.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	34
7.6.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	34
7.7.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	35
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	35
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	35
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	35
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	35
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	36
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	36
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ.....	36
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	36
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	37
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	37
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	37



1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/ÖZAKGYO/6 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Murat ŞEHİRALTI – SPK Lisans No: 403935 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2025 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3 no'lu ve 07.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış dört adet değerleme raporu bulunmakta olup son üç rapora ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.456.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuna göre ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

	898 ADA 1 PARSEL	899 ADA 1 PARSEL
SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Küçükçekmece	Küçükçekmece
MAHALLESİ	Halkalı	Halkalı
MEVKİİ	-	-
PAFTA NO	-	-
ADA NO	898	899
PARSEL NO	1	1
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	10.500,80 m ²	25.196,03 m ²
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı
CİLT NO	159	159
SAYFA NO	15738	15740
TAPU TARİHİ	18.06.2018	18.06.2018
YEVİMİYE NO	22133	22133

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

10.11.2025 tarihi itibarıyla Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

898 Ada 1 No'lu Parsel ile 899 Ada 1 No'lu Parsel üzerinde müstereken:

Beyanlar bölümü:

- Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile)

899 Ada 1 No'lu Parsel:

Beyanlar bölümü:

- Orta Öğretim Alanı. (02.02.2005 tarih ve 1211 yevmiye no ile)
- Kültür Hizmet Alanıdır.

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

- 301,57 m²'lik kısımda TEDAŞ lehine irtifak hakkı vardır. (06.08.2010 tarih ve 10335 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü:

- Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (28.05.2004 tarih ve 1211 yevmiye no ile)
- Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (28.05.2004 tarih ve 6311 yevmiye no ile)



4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

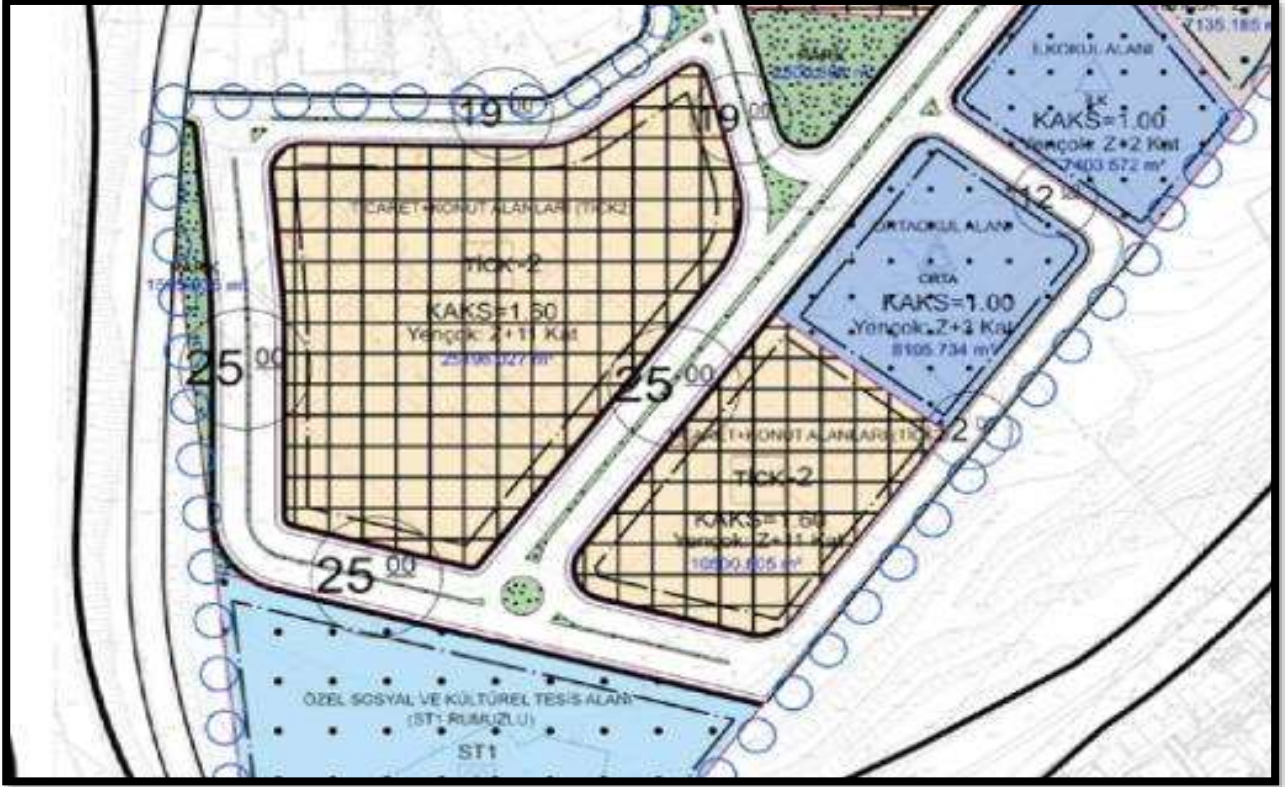
4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

T.C. Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 01.12.2025 tarihli imar durum belgesine göre değerlemeye konu parseller 07.07.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Plan Notları'nda **"Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)"** içerisinde kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir;

- **İnşaat nizamı:** Ayrık
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 1,60
- **Yençok:** Zemin + 11 kat
- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsal hesabına dahildir.
- Planda belirtilen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği minimum 0,60 metre ile max. 1,50 m arasında değişebilir.
- Tüm yapı adalarında yapı ve yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m²'yi geçmeyen güvenlik kulübeleri yapılabilir. Emsale dâhil değildir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.07.2017 tarih ve 142822 sayılı kurum görüşünde belirtilen "İstanbul Avrupa Yakası Mikro Bölgeleme Projesi" raporu ve rapor eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- İskan edilen alan ile otopark alanlarının bir arada kullanıldığı katlarda kat yüksekliği 4,50 m. yapılabilir.
- Bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları eki projelerde belirtilen emsale esas inşaat alanına göre uygulama yapılacak olup, ruhsat alındığı tarihteki yönetmelikte yer alan emsal harici bırakılan alan tanımları geçerlidir.
- Ticaret + Konut Alanlarında; konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir. Toplam emsal inşaat alanının en çok %30'u ticaret olarak ayrılabilir.
- Ancak yol boyu ticaret oluşumunu sağlamak amacıyla 25 m. ve üzeri daha geniş yol akslarından cephe alan parsellerin zemin veya bodrum katlarının yola bakan kısımlarında ticaret düzenlemesi yer alacak olup, ticaret ve konut kullanımları ayrı ayrı projelendirileceği gibi aynı katta ticaret, konut ve otopark kullanımları karma olarak da düzenlenebilir. Bu alanlarda kat yükseklikleri; konut kullanımlarında en yüksek 4.00 m.'yi, ticaret kullanımlarında en yüksek 4,50 m.'yi, asma katlı ticari birimler tasarlanması durumunda en yüksek 6,50 m.'yi geçemez.

Not: Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

- Parsel üzerinde inşaatı devam eden olan projeye ait ruhsat belgeleri müşteriden temin edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşaatı devam eden bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	İksa	02.02.2024	48	2.036,43	-	iksa	IIA
898/1	İksa	09.10.2024	493	2.473	-	iksa	IIA
898/1	-	30.04.2025	207	2.473	-	İksa	IC
898/1	-	13.05.2025	243	2.473	-	Tadilat	IC
899/1	İksa	29.12.2023	725	2.028,09	-	iksa	IIA

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	T	02.02.2024	49	16.701,30	81	Yeni Yapı	IVC
898/1	U	02.02.2024	50	12.359,64	54	Yeni Yapı	IVC
898/1	V	02.02.2024	47	15.928,50	72	Yeni Yapı	IVC
TOPLAM				44.989,44	207		

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	T	09.10.2024	490	17.823,74	81	Tadilat	IVC
898/1	U	09.10.2024	491	13.735,47	55	Tadilat	IVC
898/1	V	09.10.2024	492	14.873,10	72	Tadilat	IVC
TOPLAM				46.432,31	208		



Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	T	30.04.2025	222	17.823,74	81	İsim Değ.	IVA
898/1	U	30.04.2025	221	13.735,47	55	İsim Değ.	IVA
898/1	V	30.04.2025	220	14.873,10	72	İsim Değ.	IVA
TOPLAM				46.432,31	208		

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
899/1	M	29.12.2023	726	11.700,95	48	Yeni Yapı	IVC
899/1	N	29.12.2023	727	16.616,91	72	Yeni Yapı	IVC
899/1	O	29.12.2023	728	16.725,16	74	Yeni Yapı	IVC
899/1	P	29.12.2023	729	13.147,45	52	Yeni Yapı	IVC
899/1	R	29.12.2023	730	12.457,10	50	Yeni Yapı	IVC
899/1	S	29.12.2023	731	14.912,62	73	Yeni Yapı	IVC
TOPLAM				85.560,19	369		

- Yukarıdaki ruhsat bilgilerinin doğruluğu ilgili belediyeden teyit edilmiştir.
- Belediye incelemesinde herhangi bir cezai içerikli belgeye rastlanılmamıştır.
- Parseller üzerinde ruhsatları alınan projeye ait inşaat işleri devam etmektedir.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsellerin beyanlar bölümünde müştereken yer alan, "14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile "Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerle Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." beyanı; taşınmazların Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken TOKİ'ye geçmesi sebebiyle konulmuştur. Sonrasında taşınmazların mülkiyeti 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." Beyan notu; imar uygulaması öncesinde, parseller üzerinde yer alan ve halihazırda yıkılmış yapılardan gelmekte olup halihazırda parseller üzerinde riskli yapı bulunmamaktadır. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

899 ada 1 no'lu parselin hak ve mükellefiyetler bölümünde yer alan; "06.08.2010 tarih ve 10335 yevmiye no ile 301,57 m²'lik kısımda TEDAŞ lehine irtifak hakkı vardır." beyanı; altyapı hizmetleri için konulmuş olup kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

899 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "02.02.2005 tarih ve 1211 yevmiye no ile Orta Öğretim Alanı" ve "Kültür Hizmet Alanıdır." notu; eski imar planı notu gereği beyan notlarıdır. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

899 ada 1 no'lu parselin şerhler bölümünde yer alan; "28.05.2004 tarih ve 1211-6311 yevmiye no ile Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir." notu; amaç dışı kullanılan parseller ile kamu hizmeti için ayrılan yerler ile ilgilidir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu belirlenmiştir.

- Eski 808 ada 1 parsel ve 853 ada 6-7-8 no'lu parseller, 1/1000 ölçekli "Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları" planı kapsamında, 808 ada 1 parsel Üniversite Alanı, Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve Yol kullanımlarında, 853 ada 6 parsel Üniversite Alanında kalmakta iken bu plan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 2019/702 E. Ve 2019/1441 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- Taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarı ile 07.07.2022 tarih onaylı Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Planı kapsamındadırlar.
- 06.02.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yengöç:Z+11
25.06.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yengöç:Z+11
07.07.2022 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yengöç:Z+11

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2018/Es. – 2018/1965 Karar Sayılı Dava:

15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni 00 Planı Değişikliği, 1/50 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş olup İstanbul BİM 10. İdari Dava Dairesi'nin, 07.03.2018 tarihli bağlantı kararı nedeniyle mahkeme, 19.03.2018 tarihinde dosyanın esasının kapatılarak İstanbul İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiştir. Dava, İstanbul İdare Mahkemesi'nin 2018/523 E. sayılı dosyasıyla devam etmektedir. 06.04.2018 tarihinde, YD isteminin, 2017/1534 E. sayılı dosyadan bilirkişi raporu alındıktan sonra karar verilmek üzere bekletilmesine karar verilmiş ve 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir.

Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermesi üzerine Davacı yan, 28.02.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, NİP istinaf talebinin kısmen kabulüne, kararın ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. 15.10.2019 tarihinde, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından YD talepli temyiz yoluna başvurulmuş ve Danıştay 6. Daire, 23.02.2022 tarihinde, temyize konu BİM kararının, 1/1000 ölçekli UİP plan notlarının, 1.6., 1.10. ve 1.11 maddelerine ilişkin kısmı yönünden onanmasına, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın diğer kısımları yönünden bozulmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere, İst. BİM. 4. İDD'ne gönderilmesine karar verilmiştir.. İstanbul Bim. 4. İDD. 2022/1039 Esas ve 2022/1049 K. sayılı kararı ile davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusunun 15.09.2022 tarihinde reddine karar vermiştir. Davacı yan kararı temyiz etmiş temyize cevap verilmiştir. (Danıştay 6. Dairenin 2022/8637) Hukuki süreç devam etmektedir.



- İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/147 Es. Sayılı dava, (TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.)):

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davası olup 29.01.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 18.02.2021 tarihli bilirkişi raporu aleyhe sonuçlanmış olup 10.03.2021 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 21.10.2021 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 10.12.2021 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş, İstanbul BİM 4. İDD, 21.12.2021 tarihinde, YD talebinin reddine, 14.02.2022 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir. (Danıştay 6. Daire 2022/3481 E). Süreç devam etmektedir.

- İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2020/437 Es. 2022/765 Karar sayılı dava, (Küçükçekmece Belediye Başkanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davasıdır. Mahkeme YD isteminin reddine karar YD verdi. 28.08.2020 tarihinde davacı tarafın red kararına itiraz etmesi ile İstanbul BİM, 4. İdari Dava Dairesi, 30.09.2020 tarihinde itirazın reddine karar vermiştir. Bilirkişi raporu hazırlanmış ve raporun Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine çıkması ile 19.01.2022 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. 19.04.2022 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar verdi. 09.06.2022 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş olup 07.07.2022 tarihinde, YD talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul BİM 4. Dava Dairesinin 2022/793 Esas ve 2022/1146 Karar sayılı kararı ile; İstinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf kararını temyiz etmiş, temyiz başvurusuna Emlak Konut GYO tarafından cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir. (Danıştay 6. Dairenin 2022/8883 E.) (2020/168)

- İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2020/703 Es. 2022/1667 Karar sayılı dava (T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, 15.09.2020 tarihinde, mahallinde keşif bilirkişi incelemesi yapılmasına, TOKİ'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar vermiştir. 02.07.2021 tarihinde keşif yapılmış ve 30.07.2021 tarihli bilirkişi raporu firma aleyhine sonuçlanmıştır. Mahkeme, 08.02.2022 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiş. 08.09.2022 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafça istinaf edilmiştir. İstanbul BİM 4. İDD 2022/1505 Esas ve 2023/195 Karar sayılı karar ile davacının istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. İşbu karara karşı davacılar tarafından temyiz yoluna başvurulmamış olup karar kesinleşmiştir.

Plan davaları bilgisi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den temin edilmiştir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazlar; 07.07.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808 Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Plan Notları'nda "**Ticaret + Konut Alanı (TİCK-2)**" olarak belirlenmiş ve gelişmenin bu yönde tamamlanması planlanmıştır.



4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde rapor içeriğinde bilgileri verilen projenin inşaatı devam etmekte olup niteliğinde olup taşınmazlarla alakalı değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Riskli yapı tespiti ise parsel üzerindeki daha önce yer alan ve hali hazırda yıkılmış yapılar içindir.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında taşınmazlar ihale edilmiş ve ihale sonucunda ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak 7.800.000.000 TL + KDV, şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak (%30) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.340.000.000 TL + KDV; Yüklenici Payı Gelir Oranı ise %70 olup yüklenici payı toplam geliri 5.460.000.000,-TL + KDV bedellerde anlaşmak üzere 07.12.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parseller üzerinde inşaatı devam eden projeyle alakalı gerekli tüm izinler tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlıklı bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar üzerinde inşaatı devam eden projenin yapı denetim işleri; Hürriyet Mah., Dumlupınar 1 Sok., No:3, İç Kapı No: 1, Bahçelievler/İSTANBUL adresindeki İdeal Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.9. PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme; parsellerde inşaatı devam eden projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre yapılmakta olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerde farklılık olabilir.

4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkuller arsa nitelikli olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

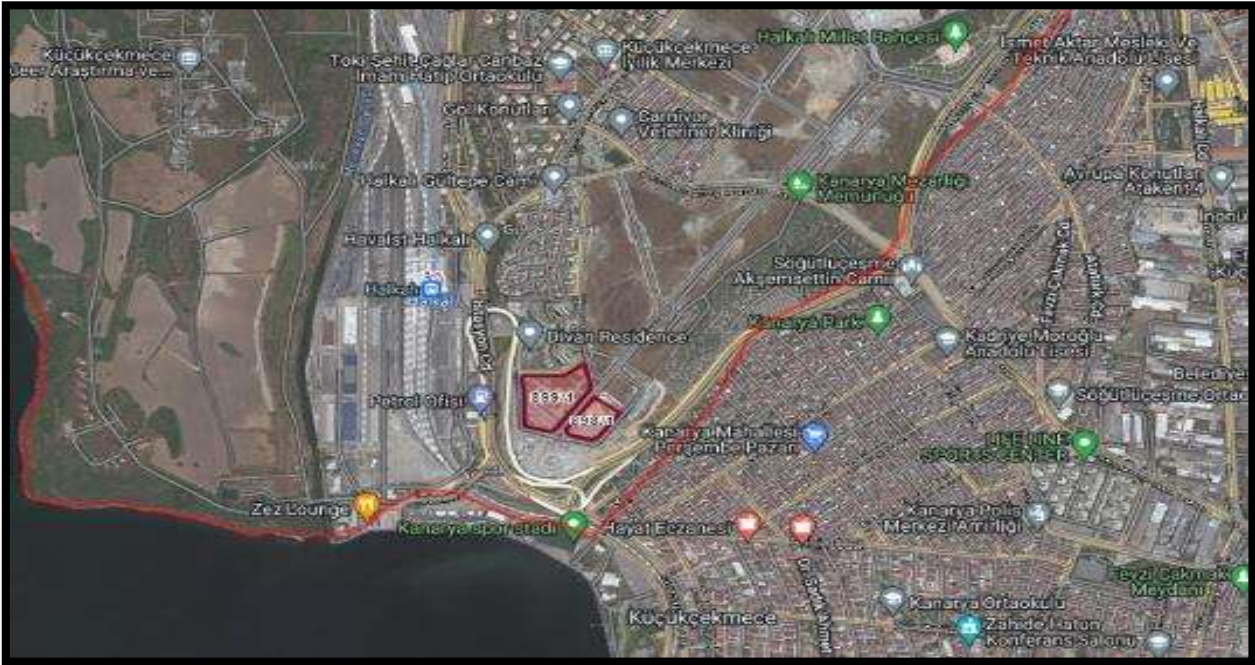
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Semt, İstasyon Mahallesi, 1441. Sokak üzerinde yer alan 898 ada, 1 no'lu parsel ile 899 ada, 1 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım projesidir.

Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana ulaşım aksı olan Halkalı İstasyon Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.

Yakın çevrede; Divan Residence, Göl Konutları, Küçükçekmece Külliyesi, Halkalı Teknokent Koleji, Marmaray Halkalı İstasyonu, Halkalı Gümrük İstasyonu, Kanarya Mezarlığı ile ara sokaklarda ağırlıklı olarak mesken amaçlı yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı ve mevcut imar durumu taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümü aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
898	1	10.500,80
899	1	25.196,03
TOPLAM		35.696,83

- 898 ada 1 no'lu parsel dikdörtgene benzer bir şekle sahip olup 899 ada 1 no'lu parsel ise düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Parsellerin bulunduğu bölge az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Üzerlerindeki eski yapılar yıkılmış olup rapor içeriğinde bilgileri verilen projenin inşaatı devam etmektedir.
- Parsellerin sınırları kısmen yollar ile belirlenmiştir.
- Bölgede altyapı tamdır.



5.2.2. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Projenin inşaat işleri 898 ada, 1 no'lu parsel ve 899 ada 1 no'lu parsel üzerinde devam etmektedir.
- Değerleme tarihi itibarıyla 898 Ada 1 Parsel üzerinde kaba inşaat faaliyetleri devam etmekte olup 899 Ada 1 Parsel üzerindeki inşaat faaliyetleri hafriyat aşamasındadır. Projenin yaklaşık inşaat seviyesi %16,71 mertebesinde. İnşaat seviye bilgisi müşteriden temin edilmiştir.
- İki parsel üzerinde; M, N, O, P, R, S, T, U ve V blok olmak üzere toplam 9 adet blok inşa edilmesi planlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.
- 898 ada, 1 no'lu parsel ve 899 Ada 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar bünyesinde toplam 542 adet konut ve 35 adet ticari ünite olacaktır.
- Parseller bünyesinde bulunan blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	İksa	02.02.2024	48	2.036,43	-	İksa	IIA
898/1	İksa	09.10.2024	493	2.473	-	İksa	IIA
898/1	-	30.04.2025	207	2.473	-	İksa	IC
898/1	-	13.05.2025	243	2.473	-	Tadilat	IC
899/1	İksa	29.12.2023	725	2.028,09	-	İksa	IIA

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	T	02.02.2024	49	16.701,30	81	Yeni Yapı	IVC
898/1	U	02.02.2024	50	12.359,64	54	Yeni Yapı	IVC
898/1	V	02.02.2024	47	15.928,50	72	Yeni Yapı	IVC
TOPLAM				44.989,44	207		

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	T	09.10.2024	490	17.823,74	81	Tadilat	IVC
898/1	U	09.10.2024	491	13.735,47	55	Tadilat	IVC
898/1	V	09.10.2024	492	14.873,10	72	Tadilat	IVC
TOPLAM				46.432,31	208		

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
898/1	T	30.04.2025	222	17.823,74	81	İsim Değ.	IVA
898/1	U	30.04.2025	221	13.735,47	55	İsim Değ.	IVA
898/1	V	30.04.2025	220	14.873,10	72	İsim Değ.	IVA
TOPLAM				46.432,31	208		

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	İnşaat Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Sayısı	Veriliş Amacı	Yapı Sınıfı
899/1	M	29.12.2023	726	11.700,95	48	Yeni Yapı	IVC
899/1	N	29.12.2023	727	16.616,91	72	Yeni Yapı	IVC
899/1	O	29.12.2023	728	16.725,16	74	Yeni Yapı	IVC
899/1	P	29.12.2023	729	13.147,45	52	Yeni Yapı	IVC
899/1	R	29.12.2023	730	12.457,10	50	Yeni Yapı	IVC
899/1	S	29.12.2023	731	14.912,62	73	Yeni Yapı	IVC
TOPLAM				85.560,19	369		



NOT: İmar Plan Notları 2.1 Maddesi'nde "Ticaret+Konut ada ve parsellerinde malikin muvafakati da alınarak imar adaları arasında emsale esas inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfer edilen inşaat alanı miktarı, transfer edilen imar adası emsal inşaat alanının %40'nı geçemez. Bir parselden birden fazla parsel emsal inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfere konu emsal inşaat alanı, transfer alınan ada veya parselin emsal inşaat alanından düşülecektir. Hiçbir şekilde planlama alanındaki toplam inşaat alanı aşılamaz." açıklaması bulunmakta olup projeye esas ruhsat alan dağılımında söz konusu madde üzerinden işlem yapılmıştır. Transfer alanlarının dağılımını gösteren tablo raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

- Proje bünyesindeki ünitelerin bloklara göre dağılımı ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur. Satışa esas alan bilgileri mal sahibi firma yetkililerinden edinilmiştir.

Ada/Parsel No	Blok Adı	Tipi	Konut Adedi	Ticari Adedi	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı (M ²)
899/1	M	Konut	48	-	7.060,42
899/1	N	Konut+Ticari	68	4	10.608,75
899/1	O	Konut+Ticari	69	5	10.432,27
899/1	P	Konut+Ticari	46	6	9.213,54
899/1	R	Konut	50	-	8.084,52
899/1	S	Konut	73	-	9.729,70
898/1	T	Konut+Ticari	68	13	11.131,10
898/1	U	Konut+Ticari	48	7	8.842,78
898/1	V	Konut	72	-	9.830,63
TOPLAM			542	35	84.933,71

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu parseller üzerinde inşa edilmekte olan proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan proje için alınan ruhsat tarihleri 2023-2024-2025 yıllarına aittir. Ruhsat geçerlilik süresi düzenlendiği tarihten 5 yıl sonrası olduğundan; mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parseller üzerinde inşa edilmekte olan proje için yapı ruhsatları alınmıştır. 898 Ada 1 Parsel üzerinde kaba inşaat çalışmaları devam etmekte olup, 899 Ada 1 Parsel üzerinde inşaat faaliyetleri hafriyat aşamasındadır.

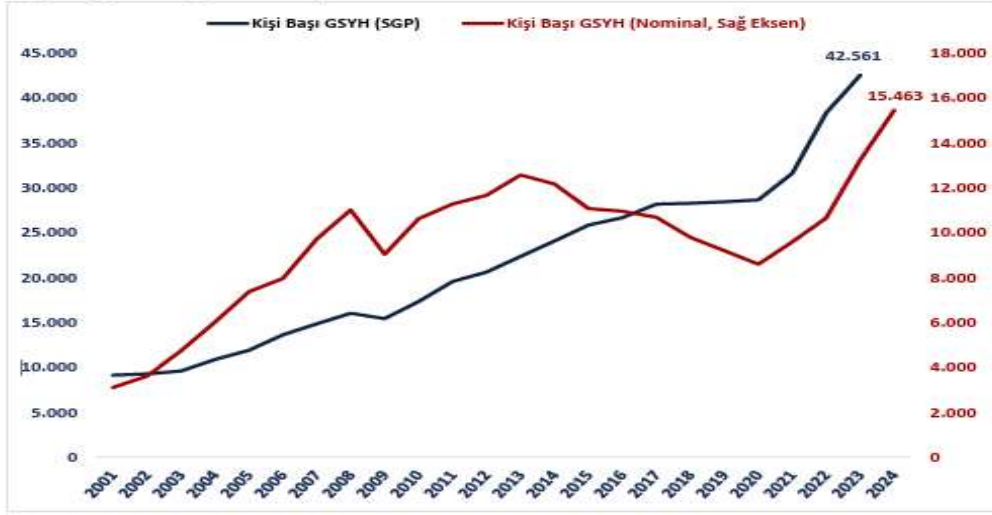
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır. Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

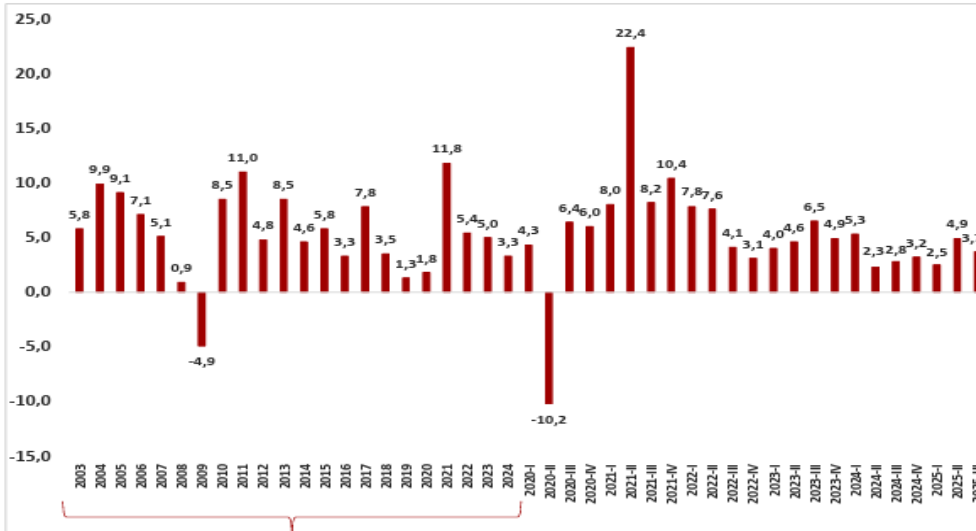


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler itibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.2. ENFLASYON

2025 yılı kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE’de %31,07, Yİ-ÜFE’de ise %27,23 oranında artış gerçekleşmiştir.

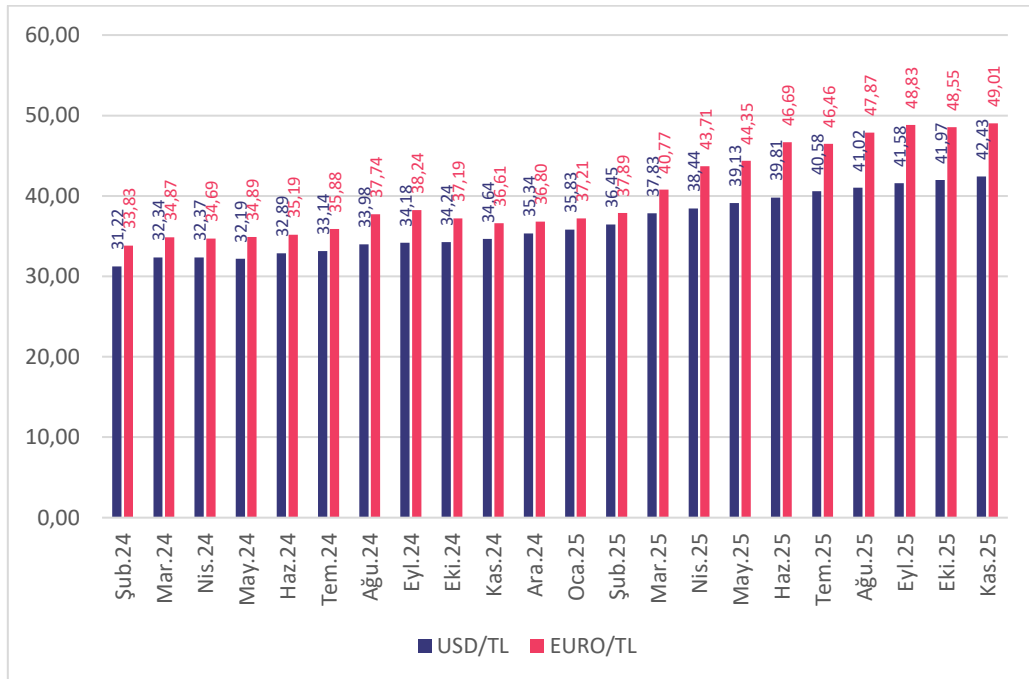
Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2025 yılının 3. çeyreğini 41,58 TL ile kapatan Amerikan doları 2025 kasım ayını 42,43 TL seviyesinde, 2025 yılının 3. çeyreğini 48,83 TL ile kapatan Euro ise; 2025 kasım ayını 49,01 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB



6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Doğuda D100-TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya Yarımadası'nın doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir. Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy, ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki kayalık bir yamaçta bulunan Yarımburgaz Mağaraları'nda rastlanan buluntular, İstanbul'da tarih öncesi çağda, buraya ilk yerleşen insanların balıkçılık ve avcılıkla geçinmekte olduklarını ortaya koymaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki yarımadanın üzerinde birkaç kilometrelik surlarla çevrili liman yapısı, mendirek ile kıyılarda Helenistik-Geç, Roma-Bizans dönemlerine ait olduğu düşünülen çok sayıda yapı kalıntıları tespit edilmiştir. Yazılı kaynak taramalarına göre, bu yapı kalıntılarının Helenistik dönemde var olduğu bilinen "Bathonea" adlı antik kent olduğu ortaya çıkmıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Yeşilköy nahiyesinin bir köyü statüsünde bulunan Küçükçekmece, 1956 yılında nahiye merkezi oldu. 1981'de Avcılar, Halkalı, Sefaköy Belediyeleri'ni bünyesine alan Küçükçekmece, yeni bir belediye şube müdürlüğü olarak İstanbul Belediyesi'ne bağlandı.

Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla biri köy 25'i mahalle olmak üzere toplam 26 yerleşim yeri, Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolu'nun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğu söylenebilir.

İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Mevcut imar durumu,
- Mesken olarak tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Yüksek enflasyon, kredi ve inşaat maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2025 yılının dokuz aylık döneminde küresel ekonomi, artan belirsizlikler ve çoklu risk unsurlarının etkisi altında şekillenmiştir. ABD kaynaklı ticaret politikaları, korumacılık eğilimlerinin güçlenmesi, Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimler ve Rusya-Ukrayna Savaşı'nın devam eden etkileri küresel ekonomik dengeler üzerinde baskı oluşturmaktadır. Enflasyonun küresel ölçekte gerileme eğilimi göstermesine rağmen, hedeflenen seviyelerin üzerinde seyretmesi para politikalarının sıkı duruşunu sürdürmesine neden olmaktadır. Bu durum, küresel büyüme beklentilerinin aşağı yönlü revize edilmesine yol açarken, ticaret hacimleri ve yatırım kararları üzerinde de sınırlayıcı etki yaratmaktadır.

OECD ve benzeri uluslararası kuruluşların değerlendirmelerine göre, küresel ekonominin 2025 yılında beklenenden daha dirençli bir performans sergileyebileceği öngörülmekle birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler ve yüksek gümrük tarifeleri önemli risk unsurları olarak öne çıkmaktadır. ABD ve Çin başta olmak üzere büyük ekonomiler arasındaki ticari ilişkilerde yaşanan gerilimler, küresel tedarik zincirlerini ve maliyet yapısını olumsuz etkilemektedir. Avrupa ekonomilerinde ise yapısal sorunlar ve zayıf talep koşulları büyüme üzerinde baskı yaratmaya devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi, söz konusu küresel konjonktür içerisinde sıkı para politikası ve dezenflasyon programı çerçevesinde şekillenmektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korumakla birlikte, uygulanan politikalar sonucunda enflasyon artış hızında kademeli bir yavaşlama hedeflenmektedir. Bu süreçte politika faizinin yüksek seviyelerde seyretmesi, kredi koşullarını sıkılaştırmakta ve ekonomik faaliyet üzerinde dengeleyici bir etki oluşturmaktadır. Buna karşın, iç talep, ihracat ve turizm gelirleri ekonomik büyümeyi destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasası açısından bakıldığında, 2025 yılının ilk dokuz ayında konut satışlarında yıllık bazda artış gözlemlenmekle birlikte, yüksek faiz oranları ve finansmana erişimdeki zorluklar talep üzerinde sınırlayıcı etki yaratmaktadır. Konut fiyatları nominal olarak artış göstermeye devam etse de, yüksek enflasyon ortamında reel artışların sınırlı kaldığı görülmektedir. İnşaat maliyetlerindeki artış, arsa arzındaki kısıtlar ve işçilik giderleri sektörün temel sorun alanları arasında yer almaktadır.

Yabancıya yapılan konut satışlarında ise önceki yıllara kıyasla belirgin bir gerileme yaşanmış, bu durum hem küresel ekonomik koşullar hem de iç düzenlemelerle ilişkilendirilmiştir. Buna rağmen, demografik yapı, kentleşme eğilimleri, kentsel dönüşüm ihtiyacı ve deprem riskine bağlı olarak güvenli ve nitelikli yapı talebinin orta ve uzun vadede gayrimenkul sektörünü desteklemesi beklenmektedir.

Genel değerlendirme itibarıyla, hem küresel hem de Türkiye ekonomisinde temkinli bir görünüm hakim olup, büyüme-enflasyon-faiz dengesi tüm sektörler açısından belirleyici olmaya devam etmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörü, mevcut ekonomik koşullar altında kısa vadede sınırlı bir ivme sergilemekle birlikte, yapısal ihtiyaçlar ve uzun vadeli talep dinamikleri sayesinde ekonominin önemli lokomotiflerinden biri olma özelliğini korumaktadır.

Kaynak: Gyoder Gösterge 2025/3 Sayı:41



7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. 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 aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- 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,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:



- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- 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 "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- 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,
- 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),
- 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 yansıtacaktır.



7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca değerlemeye konu proje halihazır durumu ile henüz gelir elde etmemektedir. Bu nedenlerle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Müşteri tarafından iletilen 898 ada 1 no'lu parselde inşa edilmekte olan T, U, V bloklara ait çarşaf listede yer alan 208 adet ünitenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerinin tespiti ise **pazar yaklaşımı yöntemi** ile belirlenmiştir.

7.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 60.1'e 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 değer 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." şeklindedir.



Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "%0"dır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsanın üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

7.3.2. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.3. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlarla aynı bölgede ancak yüksek şerefeliyeli kısımda konumlu, Konut+Ticaret Alanı lejantlı, 4 Kat yapılaşma koşullarına tabi, 250 m² yüzölçümüne sahip parsel 22.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 88.000,-TL)
İlgili tel.: 0533 301 29 61
- 2) Taşınmazlarla aynı bölgede ancak yüksek şerefeliyeli kısımda konumlu, Konut+Ticaret Alanı lejantlı, 4 Kat yapılaşma koşullarına tabi, 226 m² yüzölçümüne sahip parsel 20.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 88.495,-TL)
İlgili tel.: 0544 163 01 63
- 3) Taşınmazlarla aynı bölgede ancak yüksek şerefeliyeli kısımda konumlu, Konut+Ticaret Alanı lejantlı, 4 Kat yapılaşma koşullarına tabi, 325 m² yüzölçümüne sahip parsel 29.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 89.230,-TL)
İlgili tel.: 0534 031 32 65
- 4) Taşınmazlarla aynı bölgede ancak yüksek şerefeliyeli kısımda konumlu, Konut+Ticaret Alanı lejantlı, 4 Kat yapılaşma koşullarına tabi, 404 m² yüzölçümüne sahip parsel 36.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 89.110,-TL)
İlgili tel.: 0507 745 54 84

7.3.4. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullere yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.





7.3.5. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.5.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların arsa pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmıştır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.5.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.4. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejant ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.



Emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, hisseli mülkiyet, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	88.000	-35%	20%	10%	-30%	-15%	44.000
Emsal 2	88.495	-35%	20%	10%	-30%	-15%	44.250
Emsal 3	89.230	-40%	20%	10%	-25%	-15%	44.615
Emsal 4	89.110	-40%	20%	10%	-25%	-15%	44.555
Ortalama							44.355

7.3.6. ARSANIN DEĞERİ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların; konumu, mevcut imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
898	1	10.500,80	44.355	465.765.000
899	1	25.196,03	44.355	1.117.570.000
TOPLAM		35.696,83	TOPLAM	1.583.335.000

7.3.7. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfı IV-A'dır. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre IV-A sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 21.500,-TL'dir. Değerlemeye konu parseller üzerinde inşa edilecek projelerin niteliği, yer aldığı bölge, artan inşaat maliyetleri, zemin iyileştirme maliyeti (fore kazık, jet-grouting, ankraj v.b. maliyeti) ile pazarlama ve reklam maliyetlerinden dolayı 2025 yılı m² birim inşaat maliyetinin; %75 oranında daha fazla olacağı düşünülmüş ve bina inşaat m² maliyeti 37.625,-TL olarak hesaplanarak takdir edilmiştir. Buna ilave olarak yapılan inşaat maliyetinin %20'si kadar çevre düzenlemesi, proje giderleri vb. maktuen yatırımlar ilave edilmiştir. İnşaatın tamamlanma seviyesi inşaat firması yetkililerinden öğrenilmiş olup inşaat seviyesi yaklaşık %16,71 seviyesindedir.

Proje Adı	Alan (m ²)	m ² Birim İnşaat Maliyeti	İnşaat Tamamlanma Oranı	İnşaat Maliyeti (TL)
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım	131.992,50	37.625	16,71%	829.855.000
Çevre düzenlemesi, proje giderleri vb. maktuen yatırımlar				165.970.000
Toplam				995.825.000



7.3.8. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Rapor konusu projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup ulaşılan sonuç aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Arsanın Değeri	1.583.335.000,-TL
İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti	995.825.000,-TL
TOPLAM	2.579.160.000,-TL

7.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer'in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.



7.4.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ve dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Konut Emsalleri:

- 1) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 6. katta yer alan, 100 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 11.800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 118.000,-TL)
İlgili tel.: 0212 352 87 87
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 9. katta yer alan, 100 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 11.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 112.500,-TL)
İlgili tel.: 0536 213 59 26
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 1. katta yer alan, 85 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 8.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 100.000,-TL)
İlgili tel.: 0212 823 77 99
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir site içerisinde bulunan, 1. katta yer alan, 90 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 10.100.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 112.220,-TL)
İlgili tel.: 0212 302 49 44

İşyeri Emsalleri:

- 1) Taşınmazlara yakın mesafede ve cadde üzerinde konumlu, 1.100 m² alanlı olarak pazarlanmakta olan ve tahmin edilen dükkan 82.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 74.550,-TL)
İlgili tel.: 0533 462 89 87
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede ve cadde üzerinde konumlu, 200 m² alanlı olarak pazarlanmakta olan dükkan 35.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 175.000,-TL)
İlgili tel.: 0212 777 68 68
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede ve cadde üzerinde konumlu, 125 m² alanlı olarak pazarlanmakta olan depolu dükkan 23.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 186.000,-TL)
İlgili tel.: 0552 434 02 08

7.4.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullere yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.





7.4.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.4.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar ve dükkanlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler ve binalar için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.



KONUTLAR İÇİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	118.000	-15%	0%	-5%	0%	-15%	76.700
Emsal 2	112.500	-15%	0%	-5%	0%	-15%	73.120
Emsal 3	100.000	-10%	0%	0%	0%	-15%	75.000
Emsal 4	112.220	-15%	0%	0%	0%	-15%	78.550
Ortalama							75.800

İŞYERLERİ İÇİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	74.550	10%	0%	0%	30%	-15%	93.190
Emsal 2	175.000	-30%	0%	0%	0%	-15%	96.250
Emsal 3	186.000	-35%	0%	0%	0%	-15%	93.000
Ortalama							94.100

7.4.4.3. GENEL VARSAYIMLAR VE KABULLER

Özak GYO A.Ş. tarafından 898 ada 1 no'lu parsel ve 899 ada 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin, satışa esas alanları mal sahibi firma yetkililerinden temin edilmiş olup aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada / Parsel	Blok Adı	TOPLAM		KONUT		İŞYERİ	
		Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)
898/1	T	81	11.131,10	68	10.245,92	13	885,18
	U	55	8.842,78	48	8.391,31	7	451,28
	V	72	9.830,63	72	9.830,63	0	0
899/1	M	48	7.060,42	48	7.060,42	0	0,00
	N	72	10.608,75	68	9.976,42	4	632,33
	O	74	10.432,27	69	9.777,32	5	654,95
	P	52	9.213,54	46	8.493,17	6	720,37
	R	50	8.084,52	50	8.084,52	0	0,00
	S	73	9.729,70	73	9.729,70	0	0,00
TOPLAM		577	84.933,71	542	81.589,41	35	3.344,11

- İç mekanlarda kullanılacak malzeme ve işçilik kalitesinin A sınıfı konut standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahip olacağı düşünülmektedir.
- Tüm statik, mekanik ve elektrik hesaplamalar ve tasarımlarda lokal şartnameler, standartlar ve uluslararası standartlar dikkate alınacaktır.
- Yapıların mekanik ve elektrik otomasyon sistemleri entegrasyonu sağlanacaktır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bağımsız bölümlerin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Satılık emsallerin analizi raporun "7.4.2.2. Satılık Emsallerin Analizi" başlığı altında açıklanmıştır. Sonuç olarak; konutların 2025 yılı ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 75.800,-TL; işyerlerinin 2025 yılı ortalama m² birim satış değeri ise yaklaşık 94.100,-TL olarak takdir olunmuştur.



- Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarına göre; son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise %30 – 50 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek projenin de m² başına satış değerinin 2026 yılı için %35 oranında, 2027 yılı için %30, 2028 yılı için ise %25 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Satışların gerçekleşme oranı aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

	YILLAR		
	2026	2027	2028
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI (KONUT)	% 30	% 40	% 30
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI (İŞYERİ)	% 0	% 0	% 100

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.6. maddesinde; "...Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasla; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasla geliştirilir." yazmaktadır. Değerleme taşınmaz mülkiyetine ait olduğundan vergi öncesi esasla değerlendirilmiştir.
- Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

7.4.4.4. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı %30,63'dür. Son ekonomik verilerdeki dalgalanma bu oranın sürekli değişmesine sebebiyet vermektedir. Bu bilgi doğrultusunda projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı %30 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, 2026 yılı için hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %35 (Risksiz Getiri Oranı (%30) + Risk primi (%5)) olarak kabul edilmiştir.

Son zamanlardaki döviz kurlarındaki ve faiz oranlarındaki aşırı hareketlilik 10 yıllık tahvil oranını çok yükseltmiştir. Geçtiğimiz yıllara baktığımızda döviz kurlarında ve faiz oranlarındaki durağan durum seyrederken 10 yıllık tahvil oranlarının %13 bandında olduğu görülmüş ve risk primi ile %17,5 civarında bir iskonto oranı alındığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle 2026 yılı iskonto oranı %35, 2027 yılı iskonto oranı %25, 2028 ve sonraki yıllarda iskonto oranı ise; %17,50 olarak alınmıştır.



7.5. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projedeki konutların ve işyerlerinin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **7.601.920.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parseller üzerinde yapılmakta olan projenin yapı ruhsatları ve müşteri tarafından iletilen alan dağılımına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

7.6. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Müşteri tarafından iletilen 898 ada 1 no'lu parselde inşa edilmekte olan T, U, V bloklara ait çarşaf listede yer alan 208 adet ünitenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerinin tespiti ise pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

7.6.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde inşasına başlanan projedeki ünitelere emsal olabilecek satılık konut ve dükkanlara ait emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.6.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ve dükkanlara ait bilgiler "7.4.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde yer almaktadır.

7.6.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkullere yakınlığını gösteren krokiler "7.4.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde yer almaktadır.

7.6.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.6.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

"7.4.4.1. Emsallerin Seçimi" bölümünde açıklanmıştır.



7.6.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

"7.4.4.2. Satılık Emsallerin Analizi" bölümünde açıklanmıştır.

7.6.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak müşteri tarafından iletilen 898 ada 1 parselde inşa edilmekte olan T, U, V bloklara ait çarşaf listeler dikkate alınarak listede yer alan 208 adet ünite için takdir edilen tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazın ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Bağ. Böl.	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL)
208	29.178,51	2.466.486.000

7.7. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın sözü konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"üzerinde ticari üniteleri barındıran karma bir konut projesi inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir. Buna göre projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **2.579.160.000,-TL (İkimilyarbeşyüzyetmişdokuzmilyonyüzaltmışbin Türk lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **7.601.920.000,-TL (Yedimilyaraltıyüzbirmilyondokuzyüzseksenaltıbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Müşteri tarafından iletilen 898 ada 1 no'lu parselde inşa edilmekte olan T, U, V bloklara ait çarşaf listede yer alan 208 adet ünitenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerinin tespiti ise pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiş olup **2.466.486.000,-TL (İkimilyardörtüyüzaltmışaltımilyondörtüyüzseksenaltıbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Proje için ruhsat alınmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.



8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Değerlemeye konu parsellerin beyanlar bölümünde müştereken yer alan, "14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye no ile "Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerle Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." beyanı; taşınmazların Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken TOKİ'ye geçmesi sebebiyle konulmuştur. Sonrasında taşınmazların mülkiyeti 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

27.02.2018 tarih ve 6964 yevmiye no ile "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." Beyan notu; imar uygulaması öncesinde, parseller üzerinde yer alan ve halihazırda yıkılmış yapılardan gelmekte olup halihazırda parseller üzerinde riski yapı bulunmamaktadır. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

899 ada 1 no'lu parselin hak ve mükellefiyetler bölümünde yer alan; "06.08.2010 tarih ve 10335 yevmiye no ile 301,57 m²'lik kısımda TEDAŞ lehine irtifak hakkı vardır." beyanı; altyapı hizmetleri için konulmuş olup kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

899 ada 1 no'lu parselin beyanlar bölümünde yer alan; "02.02.2005 tarih ve 1211 yevmiye no ile Orta Öğretim Alanı" ve "Kültür Hizmet Alanıdır." notu; eski imar planı notu gereği beyan notlarıdır. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

899 ada 1 no'lu parselin şerhler bölümünde yer alan; "28.05.2004 tarih ve 1211-6311 yevmiye no ile Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir." notu; amaç dışı kullanılan parseller ile kamu hizmeti için ayrılan yerler ile ilgilidir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Değerleme konusu parseller üzerinde inşaat çalışmaları devam eden proje için 2023 yılı itibarıyla ruhsatlar alınmaya başlanmış olup bu nedenle alındıktan itibaren beş yıl içerisinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarrufta bulunulmuştur.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsaların konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARIÇ	KDV DAHİL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	2.579.160.000,-TL	3.094.992.000,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısımın Pazar Değeri	1.805.412.000,-TL	2.166.494.400,-TL
Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Pazar Değeri	7.601.920.000,-TL	9.122.304.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına (%70) Düşen Kısımın Bugünkü Pazar Değeri	5.321.344.000,-TL	6.385.612.800,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 29.12.2025)

Saygılarımızla,

Murat ŞEHİRALTI

Kadriye KILINÇ

Nurettin KULAK

SPK Lisans Belge No: 403935 SPK Lisans Belge No: 406170 SPK Lisans Belge No: 401814
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- T, U, V Bloklara Ait Ünite Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Belgeleri, Pafta Görselleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Emsal Alanı Transfer Dağılımı Görseli
- Mahal Listesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri