

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE BULUNAN 2 ADET ARSA VE 1 ADET TARLANIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	ALGYO-2510044
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSANIN VE 1 ADET TARLANIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KARAAĞAÇ MAHALLESİ ESKİCE KARAAĞAÇ YOLU CADDESİ ÜZERİ 2420 ADA 17 PARSEL VE 2452 ADA 2 PARSEL, GÜLNİHAL SOKAK ÜZERİ 2452 ADA 3 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	KARAAĞAÇ MAHALLESİ ESKİCE KARAAĞAÇ YOLU CADDESİ ÜZERİ 2420 ADA 17 PARSEL VE 2452 ADA 2 PARSEL, GÜLNİHAL SOKAK ÜZERİ 2452 ADA 3 PARSEL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ, ESKİCE MAHALLESİ, 2452 ADA 2 VE 3 PARSELLER, 2420 ADA 17 PARSEL
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2452 ADA 3 PARSEL: 10.000,14m ² 2452 ADA 2 PARSEL: 606.456,39m ² 2420 ADA 17 PARSEL: 6.021,31m ²
İMAR DURUMU	2452 ADA 3 PARSEL: Emsal: 01,10, konut, 2 kat 2452 ADA 2 PARSEL: Rekreasyon Alanı 2420 ADA 17 PARSEL: Yeşil Alan
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İmar fonksiyonuna uygun olarak kullanılmaları

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.266.090.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.392.699.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgesi
- Ek 5** - Arsa Beyan Yazısı
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 2420 ada 17 parsel, 2452 ada 2 ve 3 parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci. Cad. 69 Ortaköy – İstanbul TÜRKİYE

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor ALGYO-2510044 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış mevzuat kapsamında 3 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1410001	ALGYO-2310069	ALGYO-2410111
Rapor Tarihi	29.12.2014	29.12.2023	31.12.2024
Rapor Konusu	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Berrin KURTULUŞ SEVER A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Melek Ceylan Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	47.543.000 TL	678.390.000 TL	947.577.000 TL

(*)İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE ESKİCE ÇİTLİĞİ'NDE YER ALAN 2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (106 ADA 19 PARSEL İLE 106 ADA 20 PARSEL) İLE 3 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (8519, 8521, 8522 PARSELLER)

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BÜYÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : ESKİCE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Pafta No :
Ada No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Parsel No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Alanı : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Vasfı : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1 / 1
Yevmiye No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Cilt No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Tapu Tarihi : BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Mevkii	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	2420	17	TARLA	6.021,31	MEZARLIK	97	9556	26869	22.07.2022
2	2452	2	ARSA	606.456,39		97	9547	26869	22.07.2022
3	2452	3	ARSA	10.000,14		88	8651	26869	22.07.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.10.2025 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

2420 Ada 17 Parsel Üzerinde

Beyanlar Hanesinde;

Diğer (Konusu; Bu alanlar İSKİ Büyükçekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz) Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943(Şablon: Diğer)

Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE İÇMESUYU HAVZASINDA,YAPILAŞMAYA KAPALI ALANDA YER ALMAKTA OLUP,İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.) Tarih: 22/03/2021 Sayı: 13765 BAŞVURU(Şablon: Diğer) (23.03.2021-9128)

(İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parselin yapılaşma koşulları raporun 2.3.1 maddesinde belirtilmiş olup değerlemede bu koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler Hanesinde;

BÜYÜKÇEKMECE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 27/05/2025 tarih 2025/215 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). Malik/Lehtar İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Büyükçekmece - 28-05-2025 15:50 - 19657

(İlgili şerh; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31. maddesinin (b) bendi gereğince konan bir şerhtir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31. maddesinin (b) bendine göre "Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik." yasaktır. denilmiştir.

Alarko GYO A.Ş. 'den edinilen bilgiye göre;

"Malik şirket tarafından hukuki el atmadan kaynaklanan tazminat davası açılması üzerine, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının talebi ile Büyükçekmece 3. asliye hukuk mahkemesi tarafından kamulaştırma kanununun 31/b maddesi kapsamında şerh konulmuştur. Söz konusu şerh; taşınmazın değerini etkilememekte olup kamulaştırma işleminin varlığını tescilleyen ve kamulaştırma kanunu kapsamında açılmış olan davayı tapuya bildiren bir şerhtir."

2452 Ada 2 Parsel Üzerinde

Beyanlar Hanesinde;

Diğer (Konusu; Bu alanlar İSKİ Büyükçekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz) Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943(Şablon: Diğer)

Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE İÇMESUYU HAVZASINDA,YAPILAŞMAYA KAPALI ALANDA YER ALMAKTA OLUP,İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.) Tarih: 22/03/2021 Sayı: 13765 BAŞVURU(Şablon: Diğer) (23.03.2021-9128)

(İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parselin yapılaşma koşulları raporun 2.3.1 maddesinde belirtilmiş olup değerlemede bu koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2452 Ada 3 Parsel Üzerinde

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Taşınmazların ada/parsel numaraları, yüz ölçümleri, tapu tarihi ve yevmiye numaraları 22.07.2022 tarih, 26869 yevmiye no ile 3402 sayılı yasanın 22/a maddesi gereğince yukarıdaki gibi değişmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre taşınmazlar; 13.06.2003 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. **2420 ada 17 parsel**; mutlak koruma alanında ve rekreasyon alanı lejantındadır. **2452 ada 2 parsel**; kısa mesafe koruma alanında ve rekreasyon alanı lejantındadır. **2452 ada 3 parsel**; orta mesafe koruma alanında ve ayrik nizam, E=0.10, H=6,50 metre, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan ve arka bahçe çekme mesafesi 3'er metre olmak üzere konut alanı lejantındadır.

BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANI NOTLARI

Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.

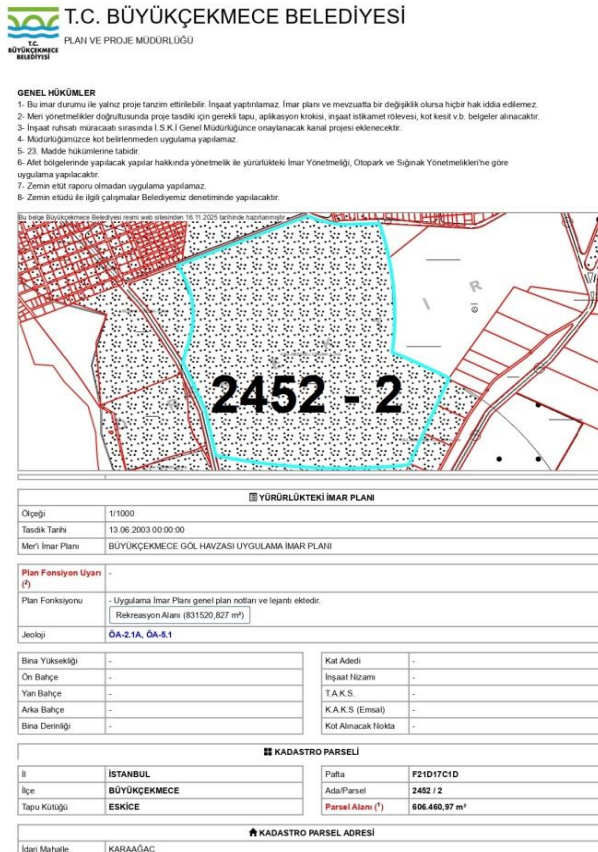
Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara, her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.

Kısa mesafeli koruma alanlarında (300-1000m) sabit ve geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla; Mesire, gezi, dinlenme, seyir, piknik alanları, oturma yerleri, park, çocuk bahçesi, oyun bahçesi, açık spor alanları, yürüme parkuruna izin verilebilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz.

Mutlak koruma alanlarında (0-300m) arıtma tesisleri hariç hiçbir şekilde yapı yapılamaz, iskana açılamaz, turizm alanı kurulamaz. Bu alanlarda özel ve kamu kuruluşlarınca ağaçlandırma yapılarak İSKİ'nın belirleyeceği ölçüler içerisinde gezi, seyir ve spor alanları ve balık tutma cepleri oluşturulabilir.

Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve orta mesafeli koruma alanındaki E=0,10 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.500 m2 dir.

Orta ve uzun mesafeli koruma alanları ile havza dışında kalan rekreasyon alanlarında kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararı ile belirlenmiş gününbirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, kamp alanları, oyun eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaklardır. Bölgenin doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartı max. KAKS:0,05, Hmax: 6,50 m'yi geçmemek üzere tanzim edilecektir. Avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.



T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

GENEL HÜKÜMLER

- 1- Bu imar durumu ile yalnız proje tarzını etkiler. İnşaat yapılmaz. İmar planı ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
- 2- Meni yönetmelikler doğrultusunda proje tasdik için gerekli rapor, açıklama, inceleme, inşaat istikamet rölvesi, kot kesit v.b. belgeler alınacaktır.
- 3- İnşaat ruhsatı müracaatı sırasında 1.5 K.I Genel Müdürlüğüne onaylanacak kanal projesi eklenecektir.
- 4- Müdürlüğümüzce kot belirlenmeden uygulama yapılmaz.
- 5- 23. Madde hükümlerine tabidir.
- 6- Alet bölgelemleri yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İmar Yönetmeliği, Otupark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 7- Zemin etüt raporu olmadan uygulama yapılmaz.
- 8- Zemin etütü ile ilgili çalışmalar Belediyemiz denetiminde yapılacaktır.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	1/1000		
Tasdik Tarihi	13.06.2003 00:00:00		
Mer'i İmar Planı	BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-		
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı vaktedir.		
	Konut Alanı (330217, 136 m²)		
Jeoloji	ÖA-2-1A		
Bina Yüksekliği	6.00	Kat Adedi	2
Ön Bahçe	5.00	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	3.00	T.A.K.S.	0
Arka Bahçe	-	K.A.K.S. (Emsal)	0.1
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
KADASTRO PARSELİ			
İl	İSTANBUL	Pafta	F21D17C1B
İlçe	BÜYÜKÇEKMECE	Ada/Parsel	2452 / 3
Tapu Kuruluşu	ESKİCE	Parsel Alanı (*)	10.000,33 m²
KADASTRO PARSEL ADRESİ			
İdari Mahalle	KARAĞAÇ		

T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

GENEL HÜKÜMLER

- 1- Bu imar durumu ile yalnız proje tarzını etkiler. İnşaat yapılmaz. İmar planı ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
- 2- Meni yönetmelikler doğrultusunda proje tasdik için gerekli rapor, açıklama, inceleme, inşaat istikamet rölvesi, kot kesit v.b. belgeler alınacaktır.
- 3- İnşaat ruhsatı müracaatı sırasında 1.5 K.I Genel Müdürlüğüne onaylanacak kanal projesi eklenecektir.
- 4- Müdürlüğümüzce kot belirlenmeden uygulama yapılmaz.
- 5- 23. Madde hükümlerine tabidir.
- 6- Alet bölgelemleri yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İmar Yönetmeliği, Otupark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 7- Zemin etüt raporu olmadan uygulama yapılmaz.
- 8- Zemin etütü ile ilgili çalışmalar Belediyemiz denetiminde yapılacaktır.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	1/1000		
Tasdik Tarihi	13.06.2003 00:00:00		
Mer'i İmar Planı	BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-		
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı vaktedir.		
	Rekreasyon Alanı (6608,364 m²)		
Jeoloji	ÖA-2-1A		
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	0
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	0
Arka Bahçe	-	K.A.K.S. (Emsal)	0
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
KADASTRO PARSELİ			
İl	İSTANBUL	Pafta	F21D17C1D
İlçe	BÜYÜKÇEKMECE	Ada/Parsel	2420 / 17
Tapu Kuruluşu	ESKİCE	Parsel Alanı (*)	6.021,23 m²
KADASTRO PARSEL ADRESİ			
İdari Mahalle	KARAĞAÇ		

2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları kısmi olarak belirlenmiş olup, boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. (2452 ada 3 parsel üzerinde basketbol sahası bulunmakta olup değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.)

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazların üzerinde bir proje geliştirilmemiş, herhangi bir ruhsatlandırma yapılmamış olması nedeni ile yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 2420 ada 17 parsel de kain olan 6.021,31 m² alanlı tarla nitelikli, 2452 ada 2 parsel de kain olan 606.456,39 m² alanlı arsa nitelikli, 2452 ada 3 parsel de kain olan 10.000,14 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkullerdir.

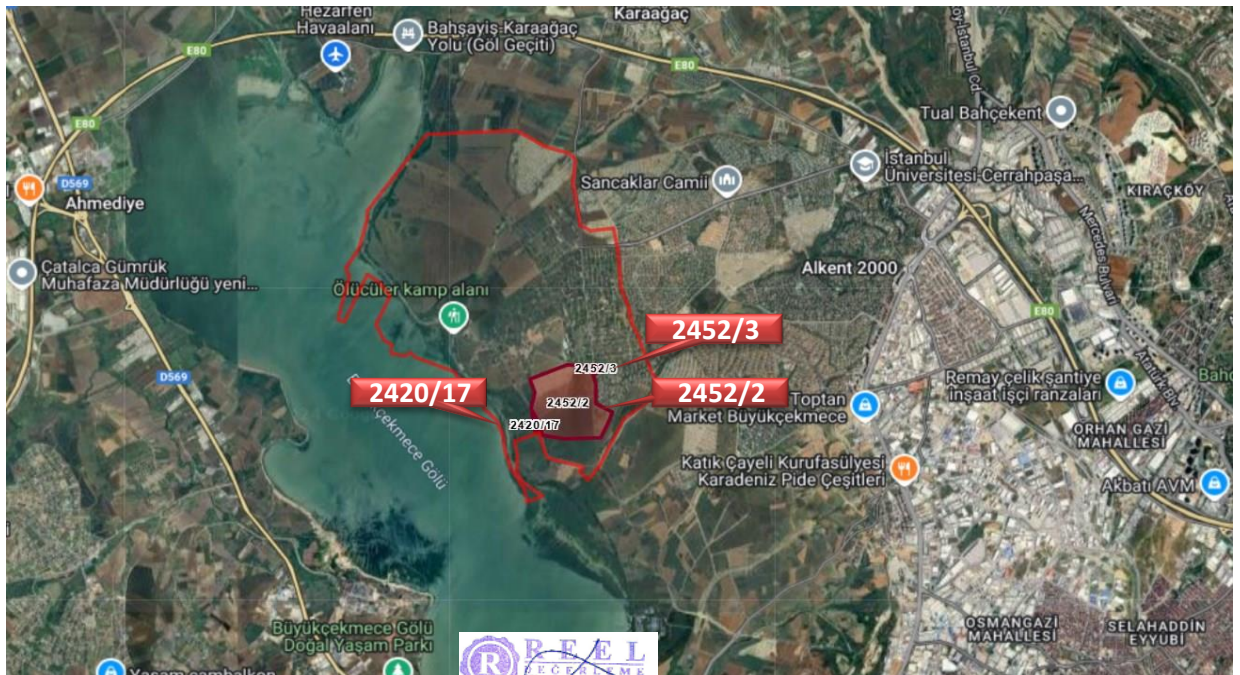
2420 Ada 17 Parsel; geometrik olarak amorf yapıda, topoğrafik olarak hafif eğimli yapıdadır. Parselin doğu cephesinde yol bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2452 Ada 2 Parsel; Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafyaya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yoluna cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.

2452 Ada 3 Parsel; Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir. Alkent Göl Malikaneleri girişinde yer almaktadır. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmazın içinde doğal yollarla oluşmuş gezinti alanları ve açık spor alanları bulunmaktadır. Bu unsurların taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yoluna cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa Yakası'nda konumlu olup Büyükçekmece ilçesinde yer almaktadır. Taşınmazlardan 2452 ada 3 no.lu parselin de içerisinde bulunduğu Büyükçekmece Gölü orta mesafeli koruma alanlarında bulunan projeler genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden villa siteleri şeklindedir. Taşınmazların konumlu olduğu Eskice Mahallesi'nin doğusunda bulunan orta mesafeli koruma alanı sınırında bulunan bölgeler genel olarak konut fonksiyonlu gelişmiş olup E-80 Karayolu'na bağlanan Hadımköy Yolu'nun kuzeybatısı villa konut tipi olarak gelişmekte iken güneydoğusu sanayi ve orta sınıfa hitap eden bir yapılaşma şekline sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde Alkent Göl Malikaneleri, Valle Lacus Villaları, Toskana Vadisi gibi marka projeler ile İstanbul Üniversitesi, binicilik kulüpleri ve çiftlikler yer almaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yoluyla (Gürpınar kavşağından itibaren 8 km. sonra); ya da TEM yolu Hadımköy çıkışını takiben Karaağaç Yolu vasıtası ile sağlanmaktadır. Taşınmazlara TEM Otoyolu Hadımköy gişelerinden çıktıktan sonra Hadımköy'e devam eden yoldan Karaağaç Köyü'nün içerisinden geçerek devam eden asfalt yolla ulaşılan Eskice Köyü'nün çıkışında konumlanmaktadır. Ayrıca yine E-5 (D-100) Karayolu üzerinde bulunan Büyükçekmece Mezarlığı'nın yanından devam eden yol ile de parsellerin batı ve kuzey sınırlarına ulaşmak mümkündür.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 2420 ada 17 parsel de kain olan 6.021,31 m² alanlı tarla nitelikli, 2452 ada 2 parsel de kain olan 606.456,39 m² alanlı arsa nitelikli, 2452 ada 3 parsel de kain olan 10.000,14 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkullerdir.

2420 Ada 17 Parsel; geometrik olarak üçgen-amorf yapıda, topoğrafik olarak haiff eğimli yapıdadır. Parselin doğu cephesinde yol bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2452 Ada 2 Parsel; geometrik olarak amorf yapıda, topoğrafik olarak hafif eğimli yapıdadır. Planda iki cephesi yoldur. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2452 Ada 3 Parsel; geometrik olarak üçgen yapıda, topoğrafik olarak hafiff eğimli yapıdadır. Planda kuzey cephesi yoldur. Üzerinde basketbol sahası bulunmakta olup değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların üzerinde ruhsata tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

Büyükçekmece, İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 163 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kırac beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır. Büyükçekmece ilçesinden TEM ve D-100 karayolları geçmektedir. İETT ve Özel Halk Otobüsleri'nin ve BUDO'ya bağlı deniz otobüslerinin düzenli seferleri vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir ilçesinin Toplam Nüfusu 520.467 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

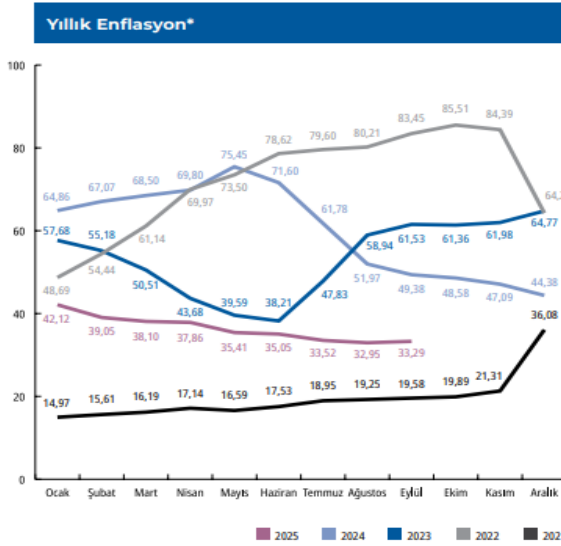
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerinin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

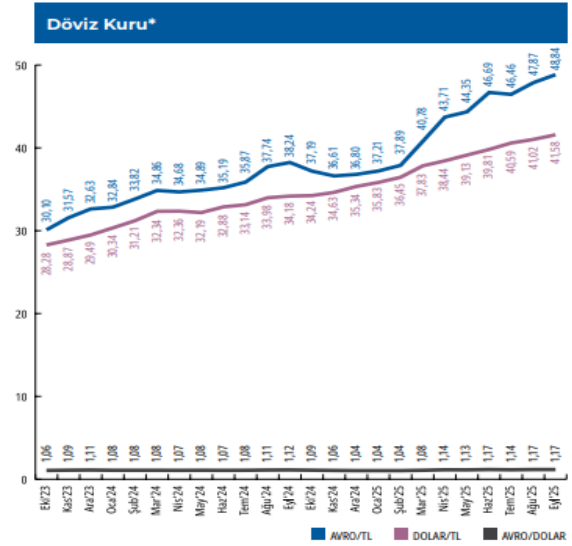
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



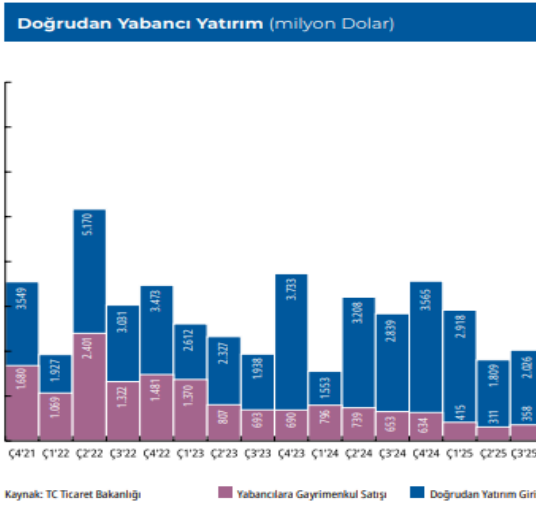
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



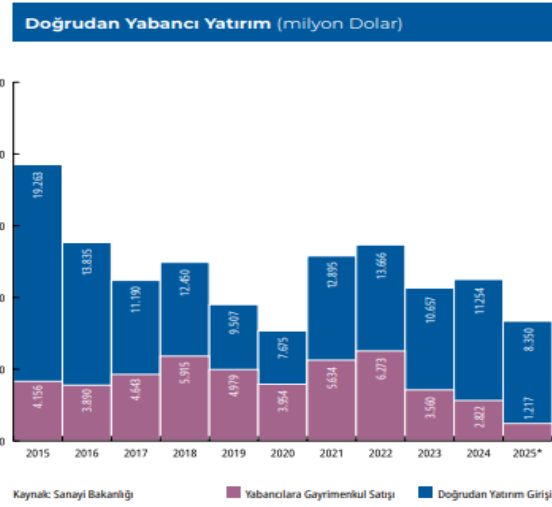
Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamdır.



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

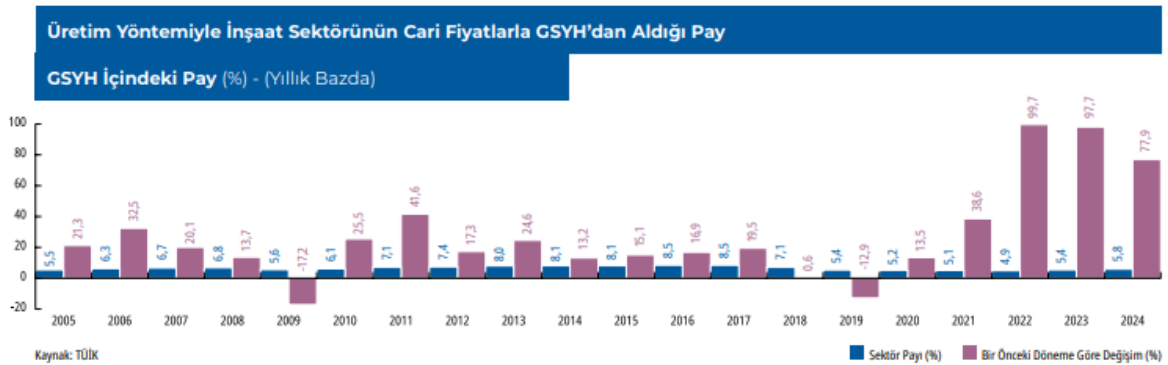
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

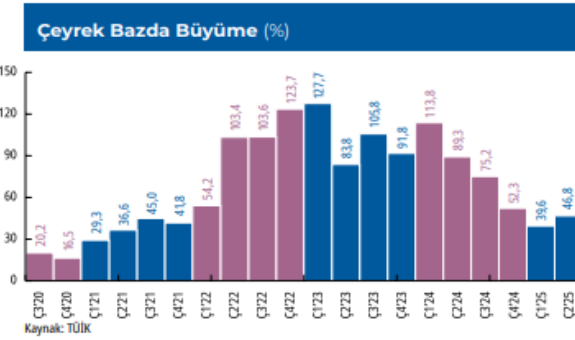
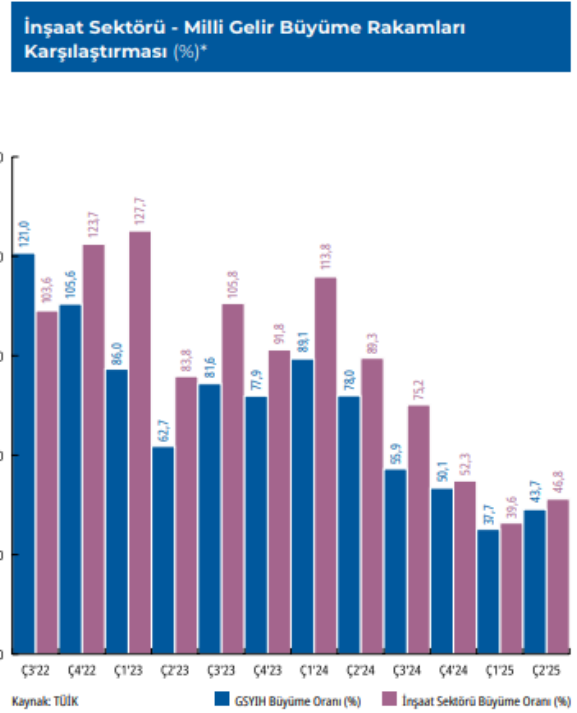
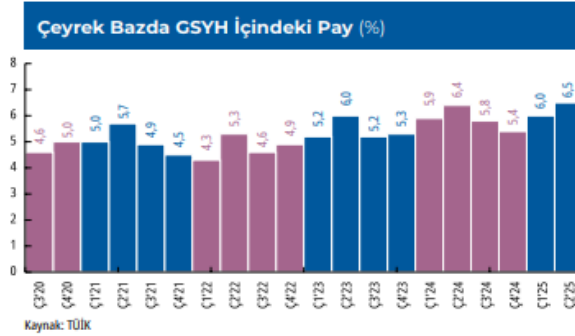
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. 2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

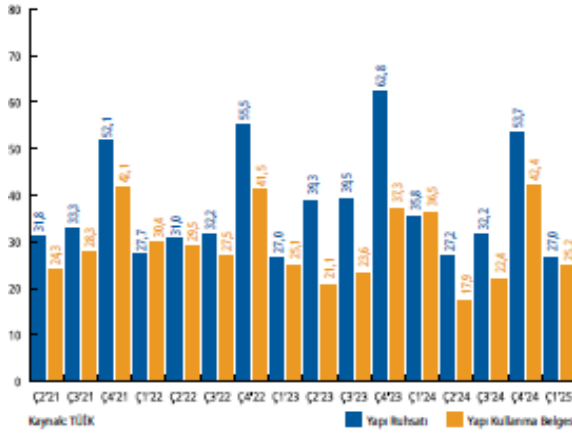
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir. Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

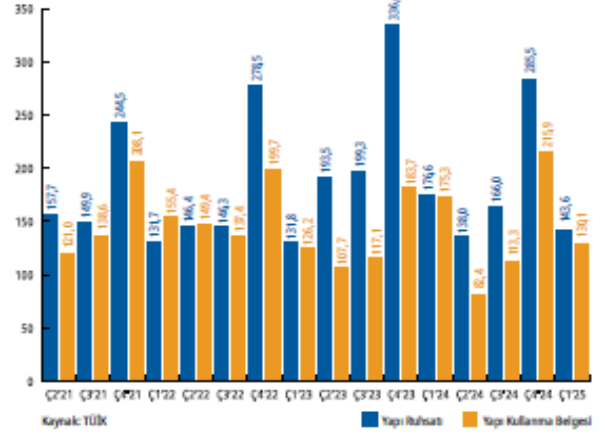
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

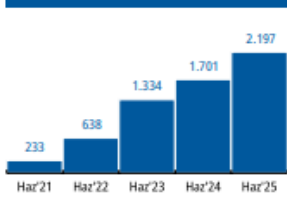
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

**Endeksa GYODER
Türkiye Konut Satış Fiyat
Endeksi**
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

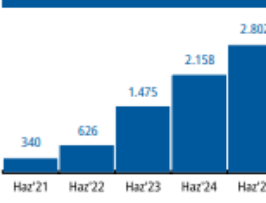
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.097

**Endeksa GYODER
Türkiye Konut Kira Fiyat
Endeksi**
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

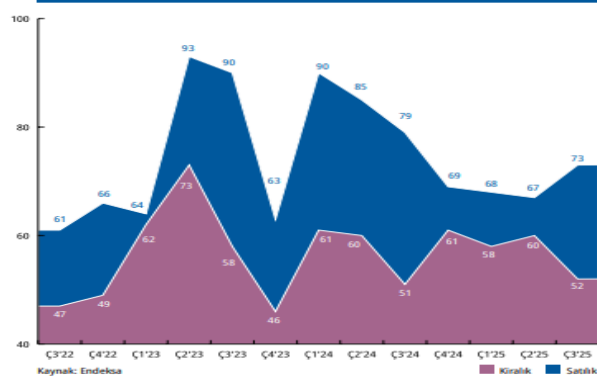
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

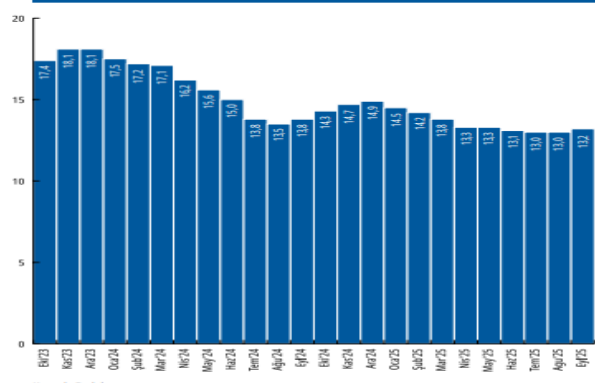
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

**Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)**



Kaynak: Endeksa

**Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**



Kaynak: Endeksa

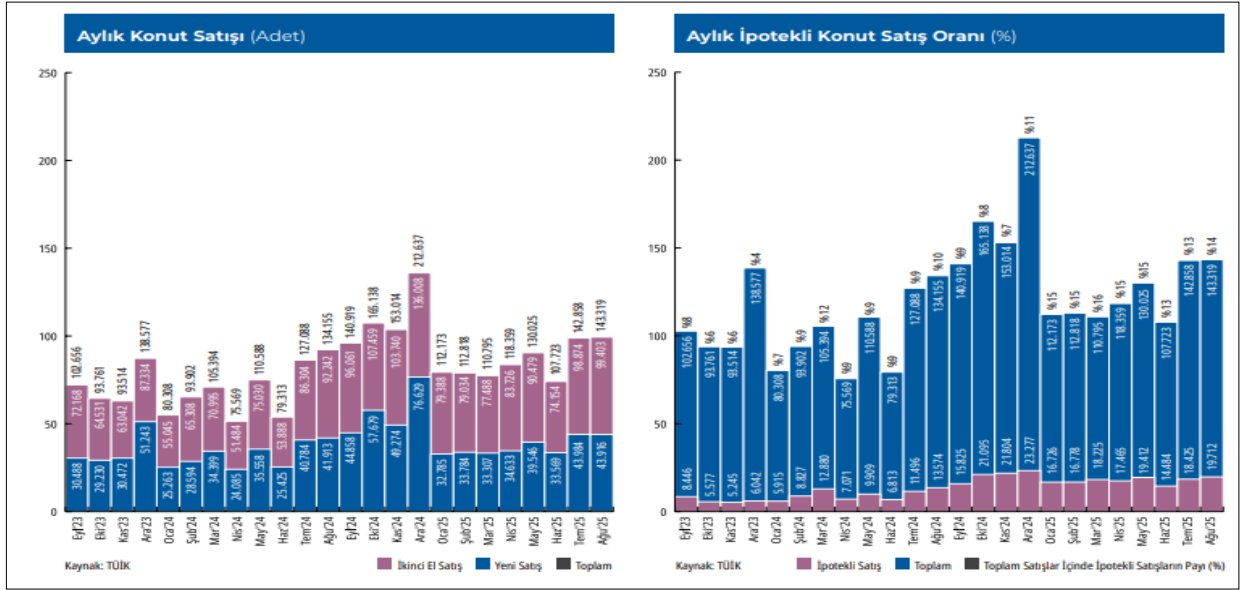
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü, müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 2452 ada 3 parsel konut imarlıdır.
- * Parseller yol cephelidir.
- * Eğimli yapıları nedeni ile göl manzarasına sahiptirler.
- * Donatı alanlarına yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 2452 ada 2 parsel kısa mesafe göl koruma bandında kalmakta olup rekreasyon alanıdır.
- * 2420 ada 17 parsel mutlak koruma bandında kalmakta olup rekreasyon alanıdır.
- * Belirli alıcı kitlesine sahiptirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

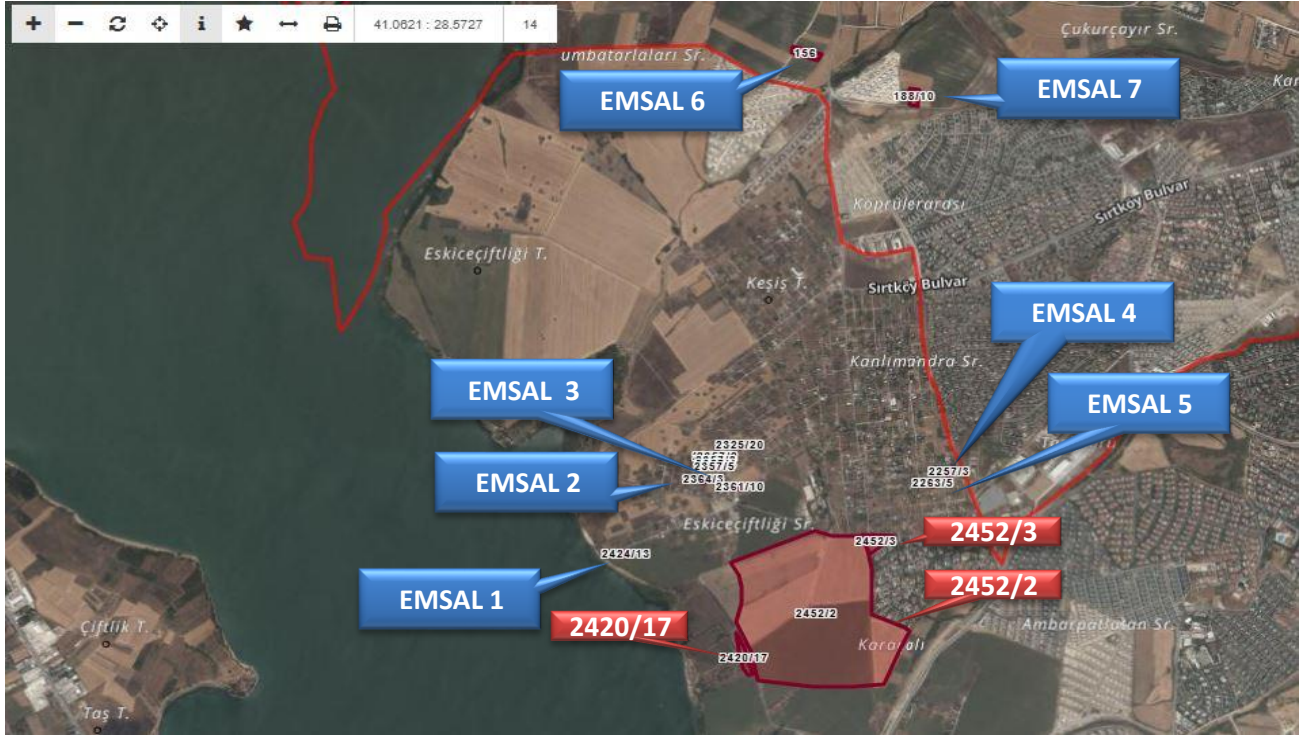
Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve 2452 ada 3 parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

ARSA EMSALLERİ HARİTASI



1 Depar Emlak

Tel 0212 567 04 21

Yakın konumda bulunan kısa mesafeli koruma alanında bulunan yeşil alan lejantına sahip 525 m² alanlı arsa için 4.975.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(2424 ada 13 parsel)

SATILIK	525 .-M ²	4.975.000 .-TL	9.476 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Dereli Emlak

Tel 0212 843 71 84

Yakın konumda bulunan orta mesafeli koruma alanında bulunan rekreasyon lejantına sahip 500 m² alanlı arsa için 4.450.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(2364 ada 3 parsel)

SATILIK	500 .-M ²	4.450.000 .-TL	8.900 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Yılmaz Emlak

Tel 0212 549 89 34

Yakın konumda bulunan orta mesafeli koruma alanında bulunan rekreasyon lejantına sahip 9 adet parsel de toplam 3998 m² alanlı arsa için 39.982.500.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.(2357 ada 1-5 parsel, 2325 ada 20 parsel, 2361 ada 10 parsel)

SATILIK 3998 .-M² 39.982.500 .-TL 10.001 .-TL/M²

4 Demirbey Danışmanlık

Tel 0212 806 72 60

Yakın konumda orta mesafeli koruma alanında bulunan 647 m² alanlı olarak pazarlanan E=0,1 Hmax: 2 kat ayırık nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 11.500.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (2257 ada 5 parsel)

SATILIK 647 .-M² 11.500.000 .-TL 17.774 .-TL/M²

5 Demirbey Danışmanlık

Tel 0212 806 72 60

Yakın konumda orta mesafeli koruma alanında bulunan 775 m² alanlı olarak pazarlanan E=0,1 Hmax: 2 kat ayırık nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 13.900.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (2263 ada 5 parsel)

SATILIK 775 .-M² 13.900.000 .-TL 17.935 .-TL/M²

6 İtimat Emlak

Tel 0543 253 03 63

Yakın konumda orta mesafeli koruma alanında bulunan 5.500 m² alanlı olarak pazarlanan E=0,1 Hmax: 2 kat ayırık nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 56.500.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (156 parsel)

SATILIK 5500 .-M² 56.500.000 .-TL 10.273 .-TL/M²

7 Altın Emlak

Tel 0530 817 70 11

Yakın konumda orta mesafeli koruma alanında bulunan 4.507 m² alanlı olarak pazarlanan E=0,15 Hmax: 2,5 kat ayırık nizam konut imarlı olduğu belirtilen arsa için 55.500.000-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. (188 ada 10 parsel)

SATILIK 4507 .-M² 55.500.000 .-TL 12.314 .-TL/M²

Konut Emsalleri

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



1 Akyapı Emlak

Tel 0530 026 55 55

Big Country Sitesinde bulunan 356 m² alanlı havuzlu inşaatı yeni tamamlanmış 6+1 villa için 84.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 356 .-M² 84.000.000 .-TL 235.955 .-TL/M²

2 Atlas Emlak

Tel 0552 448 96 44

Alkent 2000 Çamlıca Sitesinde 2005m² arsa üzeri 260 m² alanlı havuzlu 21+ yıllık 4+1 villa için 55.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Ayrıca 260 m² kış bahçesi bulunmaktadır. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 260 .-M² 55.000.000 .-TL 211.538 .-TL/M²

3 Alkent Emlak

Tel 0212 886 65 64

Folkart Nefes Villa Sitesinde 800 m² arsa üzeri 367 m² alanlı havuzlu inşaatı yeni tamamlanmış 4+1 villa için 61.500.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Konum olarak daha kötü konumdadır.

SATILIK 367 .-M² 61.500.000 .-TL 167.575 .-TL/M²

4 Remax Kule Emlak

Tel 0212 504 22 22

Yakın konumda 800 m² arsa üzeri 400 m² alanlı havuzlu inşaatı yeni tamamlanmış 6+2 villa için 66.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Konum olarak daha kötü konumdadır.

SATILIK 400 .-M² 66.000.000 .-TL 165.000 .-TL/M²

5 Özbey Emlak

Tel 0532 734 34 91

Yakın konumda 1200 m² arsa üzeri 380 m² alanlı havuzlu inşaatı yeni tamamlanmış 6+1 villa için 80.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 380 .-M² 80.000.000 .-TL 210.526 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

ARSA EMSALLERİ İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (2452 ADA 3 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI	10.000	39.982.500	11.500.000	13.900.000	56.500.000	55.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		3.988	647	775	5.500	4.507
BİRİM M ² DEĞERİ	E:0,1	10.026	17.774	17.935	10.273	12.314
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR		ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	E:0,1 0%	E:0,1 0%	E:0,1 0%	E:0,15 -5%
FONKSİYON	KONUT	ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		REKREASYON ALANI 30%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	10%
KONUM	TAM MÜLKİYET	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	15%	10%
DİĞER BİLGİLER		TAM MÜLKİYET	TAM MÜLKİYET	TAM MÜLKİYET	TAM MÜLKİYET	TAM MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	-25%	-25%	15%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.000	13.535	13.331	13.452	11.814	12.930

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapılan araştırmalarda ülkemizde yaşanan deprem felaketleri ile İstanbul'da da boş arsa/tarlalara ilgi artmış tiny house tipi yapıların konabileceği yapılaşmaya kapalı araziler için de istenilen rakamların arttığı bilgisi edinilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde müstakil kullanımlı villa tipi yapılar imal edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Konut Alanı" imarlı parsel birim m² değerlerinin ortalama parsel alanı 1000 m² altı yerlerde 16.000.-TL/m²-17.000.-TL/m² ve parsel alanı 1000 m² üstü yerlerde 10.000.-TL/m²-13.000.-TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 2452 ada 3 parselin konum, yüzölçümü vs özelliklerine göre birim m² değeri 13.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Diğer iki parsel mutlak ve kısa koruma bandında kalmakta olup rekreasyon alanında kalmakta ve ilgili plan ve notlarına göre yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Bu iki parselin birim metrekare değerleri de konut imarlı olan 2452 ada 3 parselin birim metrekare değeri göz önünde bulundurularak konum, yüzölçümlerine ve 2420 ada 17 parselin tarla vasfı olmasına bağlı olarak 2420 ada 17 parsel için 2.350.-TL/m², 2452 ada 2 parsel için de 1.850.-TL/m² takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2420 ada 17 parsel ve 2452 ada 2 parsel kamulaştırılacak parseller durumdadır. Bölgede yoğunluklu olan konut imarlı arsa emsalleri ile çevresinde yer alan imarsız alanda yer alan arsa emsalleri incelenmiştir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu ulaşılan emsal arsaların m² birim değeri yapılaşma izni olmayan parsellerde 8.900.-TL/m² ila 10.000.-TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar kamusal kullanıma ayrılmış parsel olup bu alanla ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi parselin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, halihazırda belli olmadığını ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamuşlaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Büyükçekmece Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre parsellerin bulunduğu sokak/cadde rayiçi 671,87.-TL/m²'dir. Bölgede satışa sunulan yapılaşmaya kapalı arsa birim değerleri incelenmiş olup, arsa rayiç bedeli ile pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen değer arasında 2452 ada 2 parsel için 1.850.-TL/m² ve 2420 ada 17 parsel 2.350.-TL/m² olarak değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
2420	17	6.021,31	2.350	14.150.079	14.150.000
2452	2	606.456,39	1.850	1.121.944.322	1.121.940.000
2452	3	10.000,14	13.000	130.001.820	130.000.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				1.266.090.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

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 Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son bir yıllık ortalama 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. 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.

Söz konusu parsel için herhangi bir ruhsat/proje bulunmaması, konumu, alanı vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 23,00 Risksiz Oran

+ % 3,00 Risk Primi

= % 26,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %26,00 olarak kabul edilmiştir

Konut imarlı olan 2452 ada 3 parsel üzerinde geliştirilmiş olan bir avan proje bulunmamaktadır. 2452 ada 3 parsel için nakit akışı hazırlanmış olup, diğer iki parselin yapılaşma izni olmaması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

2452 ada 3 parsel E=0.10, 2 kat imar şartlarına sahiptir. Taşınmazın emsal inşaat alanı 1.000,04 m² olarak hesaplanmış olup, emsale dahil olmayan satılabilir alanların emsal inşaat alanının %40 fazlası olabileceği öngörülerek toplam satılabilir alanın 1.400,02 m² olarak hesaplanmıştır.

Net Arsa Alanı (2452 ada 3 parsel)	10.000,14 m ²
Öngörülen Toplam Emsal İnşaat Alan	1.000,01
Öngörülen Toplam Satılabilir İnşaat Alan	1.400,02 m ²
Öngörülen Satılabilir Konut Alanı	1.400,02 m ²

GELİRLERE İLİŞKİN KABULLER

Gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılırken emsal yönteminde bulunan konut satış birimleri kullanılıp satış rakamları bu fiyat üzerinden belirlenmiştir.

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Arsa üzerinde orta-üst gelir grubuna hitap eden nitelikli bir proje geliştirileceği kabul edilmiş ve manzara faktörü de dikkate alınarak konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 230.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 2. yıl %30- 3. yıl %25 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI TABLOSU					
YATIRIM SÜRECİ	36				
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.400,02				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	1.400,02				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					TOPLAM
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	40,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		560 m ²	420 m ²	420 m ²	1.400 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		230.000 TL/m ²	299.000 TL/m ²	373.750 TL/m ²	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Konut)			30%	25%	
Satış Geliri (Konut)		128.801.803 TL	125.581.758 TL	156.977.198 TL	411.360.759 TL
Nakit Akım		128.801.803 TL	125.581.758 TL	156.977.198 TL	411.360.759 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV)	263.786.093 TL	259.799.136 TL	255.914.279 TL		
İNDİRGE ME ORANI	25,00%	26,00%	27,00%		

6.3.1 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları % 26,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 2452 ada 3 parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 411.360.759.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için % 27,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 259.799.136-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	411.360.759
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	259.799.136

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 50 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	259.799.136	.-TL
Hasılat Payı Oranı	50%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	129.899.568	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	110.414.633	.-TL
Toplam Arsa Alanı	10.000,14	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	11.041	.-TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI (M2)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
2420/17	6.021,31	2.350	14.150.000 TL
2452/2	606.456,39	1.850	1.121.940.000 TL
2452/3	10.000,14	11.041	110.415.000 TL
TOPLAM	622.477,84		1.246.505.000 TL

2420 ada 17 parsel ve 2452 ada 2 parselin yapılaşma izni olmaması, nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yöntemi 2452 ada 3 parsel için kullanılmış olup, diğer iki parsel için Pazar Yaklaşımı Yönteminden elde edilen değer belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak yapılaşmaları olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

3 Adet Taşınmazın Arsa Değeri (-TL)	1.266.090.000 TL
-------------------------------------	------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

3 Adet Taşınmazın Arsa Değeri (-TL)	1.246.505.000 TL
-------------------------------------	------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 3 parselin değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

2452 ada 2 parsel ve 2420 ada 17 parsel için pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/tarla nitelikli olup, boştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %50 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmalar boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 31. maddesinin 2. fıkrasına göre, taşınmaz malın değerini olumsuz etkileyen bir şerh olmayıp başkasına devir ve ferağ veya temlik yasaklanmıştır. Söz konusu taşınmaz portföyde yer alan bir taşınmaz olup ilgili şerhin daha sonradan konulmuş olması portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "ARSA/ARAZİ" olarak bulunmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, taşınmazın "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 3 adet taşınmazın;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

1.266.090.000 TL .-TL

(Bir Milyar İki Yüz Altmış Altı Milyon Doksan Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.392.699.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 411409

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.