

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Arsa

Ömerli Mahallesi

1 Ada 65, 75, 78, 79, 80, 81,
82 Parseller ve 110 Ada 7, 12,
13, 14 Parseller

Ömerli Mahallesi

Çekmeköy / İstanbul



Rapor Tarihi;

30.06.2025

Rapor No;

2025_758

Sunulan;

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	30.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_758
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin GYO portföyünde yer alması sebebiyle hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa ve Villa Projesi
Gayrimenkulün Açık Adresi	Ömerli Mh. 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 ile 110 ada 7, 12, 13, 14 parsel, Çekmeköy / İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65 parsel 2.569,99 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 75 parsel 2.185,37 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 78 parsel 3.158,07 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 79 parsel 3.348,32 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 80 parsel 6.972,71 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 81 parsel 14.309,43 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 82 parsel 27.927,41 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 7 parsel 9.509,92 m ² yüzölçümlü, "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı, 110 ada 12 parsel 5.888,72 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 13 parsel 12,01 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı ve 110 ada 14 parsel 79.741,73 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkuller.
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli 27.07.2012 tasdik tarihli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	İmarlı parsellerde Konut-Villa Projesi inşa edilmesi ve diğerlerinin site bünyesinde boş arsa kullanımı

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) TAM HİSSE

		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)	
Proje Kapsamı Dışında Kalan Arsalar (1 Ada 65, 75, 78 P. 110 Ada 7, 13 P.)	Pazar Değeri	42.122.000	**46.334.200	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	3.923.513.000	*4.708.215.600	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri	6.427.207.000	*7.712.648.400	TL

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen

Proje Kapsamı Dışında Kalan Arsalar (1 Ada 65, 75, 78 P. 110 Ada 7, 13 P.)	Pazar Değeri	13.220.000	**14.542.000	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	1.751.480.000	*2.101.776.000	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri	2.797.523.000	*3.357.027.600	TL

*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir. **KDV oranı %10 olarak öngörülmüştür.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususlar:

- o Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	18
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	18
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	19
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	19
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	20
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	21
3.1.1 Ekonomik Koşullar	21
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası.....	22
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
3.2.1 İstanbul İli.....	23
3.2.2 Çekmeköy İlçesi	23
3.2.3 Ömerli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	24
3.2.4 Ulaşım	24
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	24
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	24
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	24
3.4.2 Bina Özellikleri.....	25
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	25
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	34
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	34
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	36
4.1 Değer Tanımları	36
4.2 Değerleme Yöntemleri	36
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	38
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	38
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	38
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	39
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	39
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	43
6.1 Pazar Yaklaşımı	43
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	43
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	43
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	43
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	43
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	43
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	44
6.2 Maliyet Yaklaşımı	44
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	44
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	45
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	45
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	46
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	46
6.3 Gelir Yaklaşımı	47
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	47
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	47
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	47
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	48



6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	48
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	49
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	49
6.4.2	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	50
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	50
6.4.4	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	50
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	50
6.4.6	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	51
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	52
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	52
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	52
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	52
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	53
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	53
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	53
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	53
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	53
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	53
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	53
9.	DiğER	55
9.1	KDV Konusu	55
10.	SONUÇ	56
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	56
10.2	Nihai Değer Takdiri	56
11.	EKLER	57



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde, 2025_758 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden 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.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65 parsel 2.569,99 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 75 parsel 2.185,37 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 78 parsel 3.158,07 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 79 parsel 3.348,32 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 80 parsel 6.972,71 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 81 parsel 14.309,43 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 82 parsel 27.927,41 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 7 parsel 9.509,92 m² yüzölçümlü, "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı, 110 ada 12 parsel 5.888,72 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 13 parsel 12,01 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı ve 110 ada 14 parsel 79.741,73 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkullerin ve üzerinde inşaatı devam villa projesinin 30.06.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 16.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

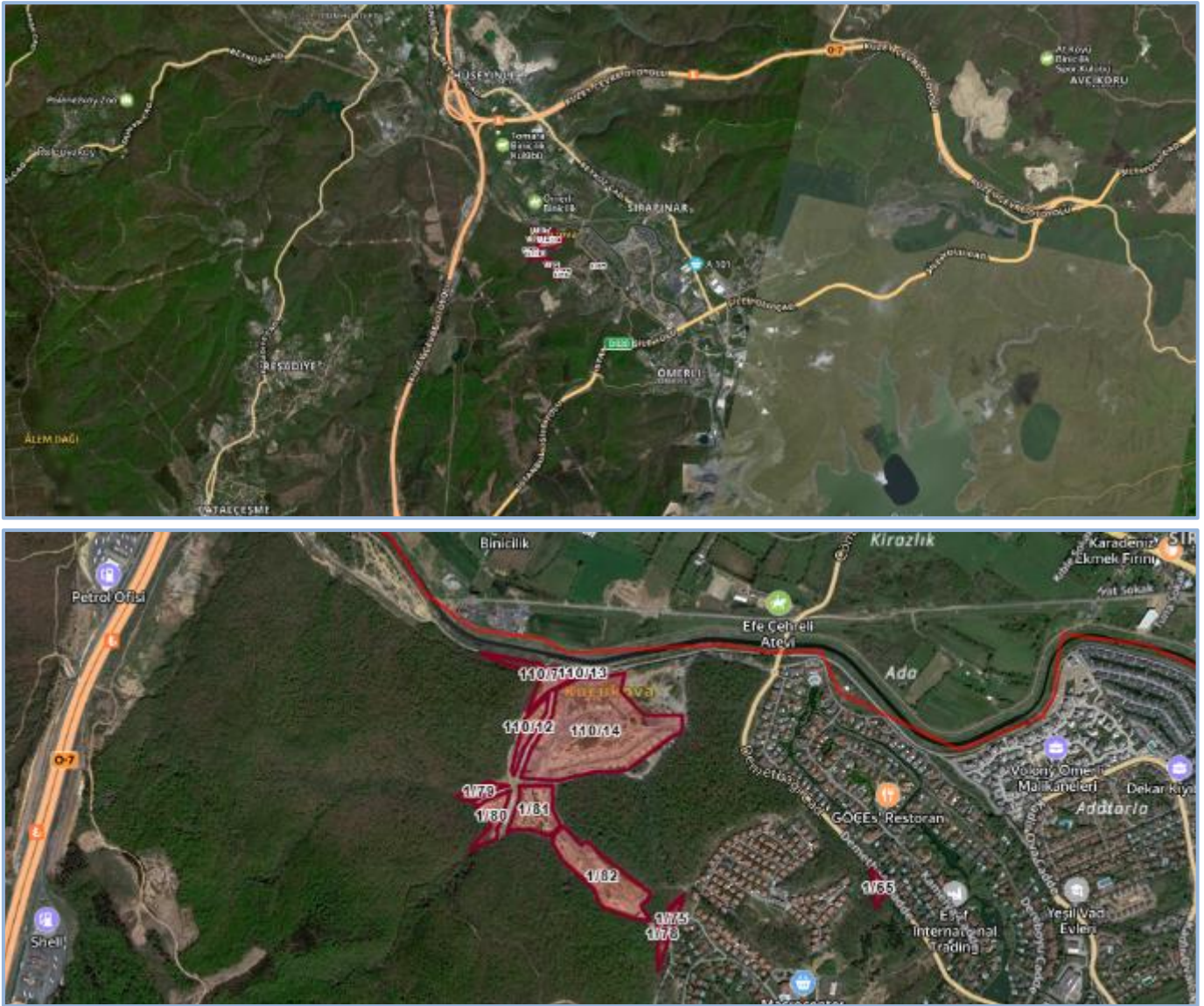
Konu gayrimenkuller İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genellikle site konseptli 2-3 katlı villa projeleri bulunmaktadır. Taşınmazlar, Kuzey Marmara Otoyolu ve Şile Otoyolu arasında kalmakta olup taşınmazların bulunduğu bölgenin kuzey sınırında Çayağzı Deresi bulunmaktadır. Ulaşım ve altyapı imkanlarının kısmen yeterli olduğu bölgede, market, sağlık ocağı, okul gibi günlük ihtiyaçlar orta ve uzak mesafelerde karşılanabilmektedir.

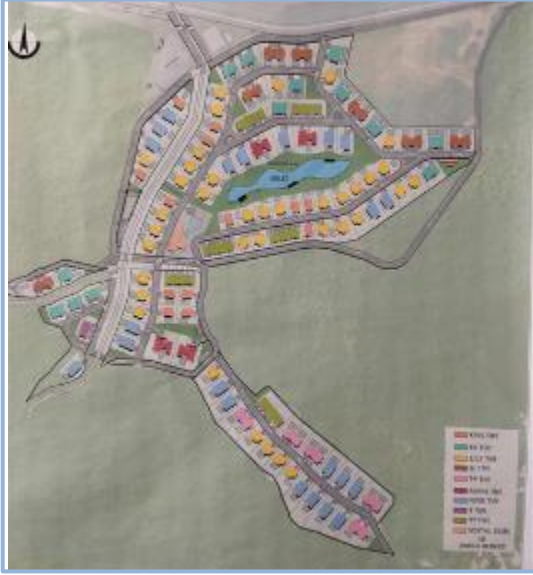
Gayrimenkullün açık adresi: Ömerli Mahallesi, 1 ada 65, 78, 75, 79, 80, 81 ve 82 parseller ile 110 ada 7, 12, 13 ve 14 parseller, Çekmeköy / İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, 6 adet parsel üzerinde planlanan 3 etaplı 165 villadan oluşan konut projesi ve 5 adet arsadan oluşmaktadır. Villa inşaatları devam etmekte olup projenin ortalama tamamlanma seviyesi ~%28,43 civarındadır.

(Villa projesi 1 ada 79, 80, 81, 82 ve 110 ada 12, 14 parseller üzerinde inşa edilmektedir.)

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
1	65	2.569,99	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	500/256999	22	2111
1	75	2.185,37	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6864884/8341897	28	2714
1	78	3.158,07	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6864884/8341897	30	2968
1	79	3.348,32	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1712290/2043651	37	3658
1	80	6.972,71	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1712290/2043651	37	3659
1	81	14.309,43	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1712290/2043651	37	3660
1	82	27.927,41	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1712290/2043651	37	3661
110	7	9.509,92	Arsa (Spor Alanı)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	89142131/992609760	34	3330
110	12	5.888,72	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27717/147218	35	3457
110	13	12,01	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	35	3458
110	14	79.741,73	Arsa	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1500348/7974173	35	3459

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 03.02.2022 – 2756 (1 Ada 65, 75, 78 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller)

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: İfraz İşlemi (TSM) – 24.02.2022 – 4734 (1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller)

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 11.01.2023 – 855 (110 Ada 7 Parsel)

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 28.01.2022 – 2256 (110 Ada 13 Parsel)

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, 22.05.2025 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Ada/Parsel	Tarih/ Yev.
Beyanlar Hanesi		
1 ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSELDE H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ,(2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP (1) N. KAPALI HAVUZ, ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74-55 ADA 3,115 ADA 1-4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1-2-3,110 ADA 4,112 ADA 8-9-10,56 ADA 6 PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.18/04/2003 T. Y:3595	110/12, 110/13, 110/14	18.04.2003/ 3595
2 ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1 ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y.	110/12, 110/13, 110/14	30.12.2002/ 11271
3 Diğer (Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi) Tarih: - Sayı: -	110/14	01.09.2015/ 13938
4 ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSEL H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU, G1 TİP(1) N. KAPALI HAVUZ , ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74,55 ADA 3,115 ADA 1-4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1-2-3,110 ADA 4,112 ADA 8-9-10,56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR.18/04/2003 T. 3595 Y	1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82	18.04.2003/ 3595
5 ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1 ADA 63, 64, 65, 71, 73, 74, 55 ADA 3, 115 ADA 1, 4, 116 1. 57 ADA 4, 117 ADA 1, 2, 3, 110 ADA 4, 112 ADA 8, 9, 10 VE 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T.Y:11271	1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82	30.12.2002/ 11271



6	İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	110/7	19.10.2020/23734
7	ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSELDE H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU ,61 TİP (1)N. KAPALI HAVUZ ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74, 55 ADA 3,115 ADA 1-4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1-2-3,110 ADA 4,112 ADA 8-9-10,56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR.18/04/2003 T. 3595 Y. (18.04.2003 tarih, 3595 yevmiye)	1/65	18.04.2003/3595
8	ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1 ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10, 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR. 30/12/2002 T. 11271 Y. (30.12.2002 tarih, 11271 yevmiye)	1/65	30.12.2002/11271
9	Diğer (Konusu: HİSSE HATASI VARDIR.) Tarih: 0 Sayı: - (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)	1/78	-

Takyidat Açıklamaları:

- "1, 2, 4, 5, 7 ve 8 numaralı takyidatlar"; Beyanda bahsi geçen parsellerin, ilgili taşınmazların ortak kullanım alanı olduğunu belirtmektedir. Diğer parseller gölet alanı, park alanı ve boş durumda olan diğer alanlardır. Takyidatlar gayrimenkullerin devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.
- "3 numaralı takyidat"; Taşınmaz üzerinde hissedar olan diğer malik ile ilgilidir. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olumsuzluk teşkil etmemektedir.
- "6 numaralı takyidat"; Mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Dava sürecinin kesinleşmiş mahkeme kararına henüz dönmemiş olması nedeni ile alım/satım işleminde kısıtlılık oluşturmamaktadır.
- "9 numaralı takyidat"; gayrimenkulde hisse hatasının olduğunu ifade etmektedir. Hisse hatası ~0,00483 m2'lik bir alana denk gelmektedir. Hisse hatasına konu oran değerlendirme çalışmasında dikkate alınmayacak kadar çok küçük bir alana denk gelmesi sebebiyle dikkate alınmamıştır. Gayrimenkullerin devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.
- 110 ada 7 parsel üzerinde; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse üzerinde yer almayan, "Vergi ilişkisi kesilmiştir.", "İzale-i Şuyu davası açılmıştır" beyanları, diğer malik hisseleri üzerinde yer alması sebebiyle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olumsuzluk teşkil etmemektedir.

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" ve "2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilli gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmadığından, WebTapu üzerinden Kat İrtifakına Esas Mimari Proje incelemesi yapılamamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Çekmeköy Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre;

Değerleme konusu taşınmazlar 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

- 1 Ada 65 Parsel, kısmen "Orman Alanı" kısmen de "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 75 Parsel "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 78 Parsel "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalmaktadır.



- 1 Ada 79 Parsel "Konut Alanı"nda kalmakta olup, KAKS (Emsal): 0,25 Hmax: 9,50 m (3 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 1 Ada 80 Parsel "Konut Alanı"nda kalmakta olup, KAKS (Emsal): 0,25 Hmax: 9,50 m (3 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 1 Ada 81 Parsel "Konut Alanı"nda kalmakta olup, KAKS (Emsal): 0,25 Hmax: 9,50 m (3 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 1 Ada 82 Parsel "Konut Alanı"nda kalmakta olup, KAKS (Emsal): 0,25 Hmax: 9,50 m (3 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 110 Ada 7 Parsel, kısmen "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan", kısmen "Yol" kısmen de Dere Koruma Kuşağından etkilenerek "Park Alanı"nda kalmaktadır.
- 110 Ada 12 Parsel "Konut Alanı"nda kalmakta olup, KAKS (Emsal): 0,25 Hmax: 9,50 m (3 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 110 Ada 13 Parsel, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da kalmaktadır.
- 110 Ada 14 Parsel "Konut Alanı"nda kalmakta olup, KAKS (Emsal): 0,25 Hmax: 9,50 m (3 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ayrıca taşınmazlar, 16.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

- 1 Ada 65 Parsel "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 75 Parsel "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 78 Parsel "Orman Alanı"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 79 Parsel, kısmen "Orta Yoğunlukta Konut Alanları"nda kısmen de "Orman Alanları"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 80 Parsel "Orta Yoğunlukta Konut Alanları"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 81 Parsel, kısmen "Orta Yoğunlukta Konut Alanları"nda kısmen de "Gelişme Yerleşme Alanları"nda kalmaktadır.
- 1 Ada 82 Parsel, kısmen "Orta Yoğunlukta Konut Alanları"nda, kısmen "Orman Alanları"nda ve kısmen de "Gelişme Yerleşme Alanları"nda kalmaktadır.
- 110 Ada 7 Parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"nda kalmaktadır.
- 110 Ada 12 Parsel "Gelişme Yerleşme Alanları"nda kalmaktadır.
- 110 Ada 13 Parşele 1/5000 ölçekli planda herhangi bir fonksiyon ataması yapılmamıştır.
- 110 Ada 14 Parsel "Gelişme Yerleşme Alanları"nda kalmaktadır.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan ve tüm Konut, Havuz ve Sosyal Tesisler için düzenlenen Yeni Yapı Ruhsatlarına ve İsim Değişikliği Yapı Ruhsatlarına ulaşılmıştır.

Yeni Yapı Ruhsatları Listesi

1 Ada 79 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.07.2023	2023/4147	4B	1	33,88
2	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	27.07.2023	2023/4147	5A	2	478,82
3	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.07.2023	2023/4147	4B	1	36,96
4	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	27.07.2023	2023/4147	5A	2	606,67
Toplam				4					1156,33

1 Ada 80 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	31.07.2023	2023/4148	4B	2	478,82
2	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	31.07.2023	2023/4148	4B	2	478,82
3	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	31.07.2023	2023/4148	4B	2	478,82
4	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.07.2023	2023/4148	4B	1	36,96
5	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.07.2023	2023/4148	4B	1	36,96
6	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.07.2023	2023/4148	4B	2	379,74
7	T1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	3	31.07.2023	2023/4148	4B	2	437,47
Toplam				10					2327,59

1 Ada 81 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	K1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
2	K1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
3	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
4	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
5	KS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96



6	KS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
7	KS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
8	KS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
9	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
10	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	311,14
11	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
12	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	311,14
13	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
14	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	311,14
15	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	48,76
16	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	561,39
17	MS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	48,76
18	MS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	561,39
19	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
20	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	379,74
21	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
22	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	379,74
23	TT1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	15.06.2023	2023/4149	5A	2	854,97
Toplam				17	5081,45				

1 Ada 82 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	1.08.2023	2023/4240	4B	1	79,95
2	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
3	LS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	1.08.2023	2023/4240	4B	1	62,51
4	LS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
5	LS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
6	LS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
7	LS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
8	LS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
9	LS5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
10	LS5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
11	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
12	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
13	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
14	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
15	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
16	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
17	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
18	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
19	N8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
20	N8	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
21	N9	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
22	N9	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
23	NS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
24	NS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
25	NS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
26	NS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
27	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
28	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
29	PP1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
30	PP1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
31	PP1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
32	PP2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
33	PP2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
34	PP2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
35	PP3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
36	PP3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
37	PP3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
38	PP4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
39	PP4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
40	PP4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
41	PP5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
42	PP5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
43	PP5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
44	TT1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	2.08.2023	2023/4240	5A	2	866,22
Toplam				30	10.076,08				

110 Ada 12 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	36,96



2	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	237,86
3	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	58,19
4	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	237,86
5	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	41,28
6	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	307,7
7	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	41,28
8	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	376,28
9	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	36,96
10	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	376,28
11	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	36,96
12	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	376,28
Toplam				6					2.163,89

110 Ada 14 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
2	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
3	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
4	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
5	K4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
6	K5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
7	K5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
8	K6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
9	K6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
10	K7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
11	K7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
12	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
13	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
14	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
15	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
16	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
17	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
18	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
19	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
20	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
21	KK4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
22	KK5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
23	KK5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
24	KK5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
25	KK6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
26	KK6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
27	KK6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
28	KK7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
29	KK7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
30	KK7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
31	KK8	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
32	KK8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
33	KK8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
34	KK9	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
35	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
36	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
37	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
38	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	33,88
39	L10	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
40	L10	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
41	L12	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
42	L14	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
43	L15	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
44	L16	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
45	L16	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
46	L17	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
47	L19	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
48	L19	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
49	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
50	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
51	L20	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
52	L20	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
53	L21	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
54	L21	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
55	L22	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14



56	L22	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
57	L23	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
58	L23	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
59	L24	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
60	L24	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
61	L25	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
62	L25	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
63	L27	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
64	L27	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
65	L28	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
66	L28	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
67	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
68	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
69	L4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
70	L4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
71	L5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
72	L5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
73	L6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
74	L6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
75	L7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
76	L7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
77	L8	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
78	L8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
79	L9	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
80	L9	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
81	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
82	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
83	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
84	LL2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
85	LL2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
86	LL2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
87	LL3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
88	LL3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
89	LL3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
90	LL4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
91	LL4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
92	LL4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
93	LL5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
94	LL5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
95	LL5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
96	LL6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
97	LL6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
98	LL6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
99	LS11	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
100	LS11	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
101	LS13	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
102	LS18	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
103	LS26	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
104	LS26	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
105	M1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	561,39
106	M1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	48,76
107	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	561,39
108	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	48,76
109	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
110	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
111	N3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
112	N3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
113	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
114	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
115	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
116	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
117	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
118	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
119	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
120	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
121	S	Yeni Yapı Ruhsatı	Küçük Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	25,56
122	S	Yeni Yapı Ruhsatı	Büyük Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	277,45
123	TT1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97
124	TT2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97
125	TT3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97



126	TT4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97
127	Sosyal Tesis	Yeni Yapı Ruhsatı	Sosyal Tesis	-	18.09.2023	2023/4074	3A	2	1.761,71
Toplam				98					30.000,16

İsim Değişikliği Ruhsatları Listesi**1 Ada 79 Parsel**

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	KK1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	09.05.2024	2024/2838	4B	1	33,88
2	KK1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	09.05.2024	2024/2838	5A	2	478,82
3	LL1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	09.05.2024	2024/2838	4B	1	36,96
4	LL1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	09.05.2024	2024/2838	5A	2	606,67
Toplam				4					1156,33

1 Ada 80 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	KK1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	09.05.2024	2024/2839	4B	2	478,82
2	KK2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	09.05.2024	2024/2839	4B	2	478,82
3	KK3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	09.05.2024	2024/2839	4B	2	478,82
4	KK3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	09.05.2024	2024/2839	4B	1	36,96
5	N1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	09.05.2024	2024/2839	4B	1	36,96
6	N1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	09.05.2024	2024/2839	4B	2	379,74
7	T1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	3	09.05.2024	2024/2839	4B	2	437,47
Toplam				10					2327,59

1 Ada 81 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	K1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	36,96
2	K1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	240,84
3	K3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	36,96
4	K3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	240,84
5	KS2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	36,96
6	KS2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	240,84
7	KS4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	36,96
8	KS4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	240,84
9	L1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	36,96
10	L1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	311,14
11	L2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	41,28
12	L2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	311,14
13	L3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	41,28
14	L3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	311,14
15	M2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	48,76
16	M2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	561,39
17	MS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	48,76
18	MS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	561,39
19	N1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	41,28
20	N1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	379,74
21	N2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.05.2024	2024/2849	4B	1	41,28
22	N2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	27.05.2024	2024/2849	4B	2	379,74
23	TT1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	6	27.05.2024	2024/2849	5A	2	854,97
Toplam				17					5081,45

1 Ada 82 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	LS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	79,95
2	LS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	311,14
3	LS2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	62,51
4	LS2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	311,14
5	LS3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
6	LS3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	311,14
7	LS4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
8	LS4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	311,14
9	LS5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
10	LS5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	08.05.2024	2024/2851	4B	1	311,14
11	N4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
12	N4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
13	N5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
14	N5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
15	N6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
16	N6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
17	N7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
18	N7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
19	N8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96



20	N8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
21	N9	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
22	N9	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
23	NS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
24	NS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
25	NS2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
26	NS2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
27	NS3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
28	NS3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	07.05.2024	2024/2851	4B	1	379,74
29	PP1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
30	PP1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
31	PP1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	07.05.2024	2024/2851	5A	2	646,68
32	PP2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
33	PP2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
34	PP2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	07.05.2024	2024/2851	5A	2	646,68
35	PP3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
36	PP3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	41,28
37	PP3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	07.05.2024	2024/2851	5A	2	646,68
38	PP4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
39	PP4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
40	PP4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	07.05.2024	2024/2851	5A	2	646,68
41	PP5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
42	PP5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	08.05.2024	2024/2851	4B	1	36,96
43	PP5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	07.05.2024	2024/2851	5A	2	646,68
44	TT1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	6	07.05.2024	2024/2851	5A	2	866,22
Toplam				30	10.076,08				

110 Ada 12 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	K2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.05.2024	2024/2933	4B	1	36,96
2	K2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.05.2024	2024/2933	4B	2	237,86
3	KS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.05.2024	2024/2933	4B	1	58,19
4	KS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.05.2024	2024/2933	4B	2	237,86
5	LS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.05.2024	2024/2933	4B	1	41,28
6	LS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.05.2024	2024/2933	4B	2	307,7
7	N1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.05.2024	2024/2933	4B	1	41,28
8	N1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.05.2024	2024/2933	4B	2	376,28
9	N2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.05.2024	2024/2933	4B	1	36,96
10	N2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.05.2024	2024/2933	4B	2	376,28
11	NS3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.05.2024	2024/2933	4B	1	36,96
12	NS3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.05.2024	2024/2933	4B	2	376,28
Toplam				6	2.163,89				

110 Ada 14 Parsel

Sıra	Blok No	Belge Türü	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Tarih	Sayı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı	Alanı (m ²)
1	K2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	240,84
2	K2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
3	K3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	240,84
4	K3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
5	K4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	240,84
6	K5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	240,84
7	K5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
8	K6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	240,84
9	K6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
10	K7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	240,84
11	K7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
12	KK1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
13	KK1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
14	KK1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
15	KK2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
16	KK2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
17	KK2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
18	KK3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
19	KK3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
20	KK3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
21	KK4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
22	KK5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
23	KK5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
24	KK5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
25	KK6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
26	KK6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28



27	KK6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
28	KK7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
29	KK7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
30	KK7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
31	KK8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
32	KK8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
33	KK8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	04.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
34	KK9	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	28.08.2024	2024/2932	4B	2	478,82
35	KS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	240,84
36	KS1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
37	L1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
38	L1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	33,88
39	L10	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
40	L10	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
41	L12	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
42	L14	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
43	L15	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
44	L16	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
45	L16	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
46	L17	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
47	L19	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
48	L19	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
49	L2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
50	L2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
51	L20	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
52	L20	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
53	L21	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
54	L21	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
55	L22	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
56	L22	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
57	L23	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
58	L23	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
59	L24	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
60	L24	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
61	L25	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
62	L25	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
63	L27	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
64	L27	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
65	L28	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
66	L28	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
67	L3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
68	L3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
69	L4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
70	L4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
71	L5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
72	L5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
73	L6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
74	L6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
75	L7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
76	L7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
77	L8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
78	L8	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
79	L9	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	28.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
80	L9	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
81	LL1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	29.08.2024	2024/2932	4B	2	606,67
82	LL1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
83	LL1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
84	LL2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	29.08.2024	2024/2932	4B	2	606,67
85	LL2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
86	LL2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
87	LL3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	29.08.2024	2024/2932	4B	2	606,67
88	LL3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
89	LL3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
90	LL4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	29.08.2024	2024/2932	4B	2	606,67
91	LL4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
92	LL4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
93	LL5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	02.09.2024	2024/2932	4B	2	606,67
94	LL6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	2	29.08.2024	2024/2932	4B	2	606,67
95	LL6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
96	LL6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28



97	LS11	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
98	LS11	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	41,28
99	LS13	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
100	LS18	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
101	LS26	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	311,14
102	LS26	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
103	M1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	561,39
104	M1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	48,76
105	M2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	561,39
106	M2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	48,76
107	N1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	379,74
108	N2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	379,74
109	N3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	379,74
110	N3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
111	N4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	379,74
112	N4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	02.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
113	N5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	379,74
114	N5	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
115	N6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	379,74
116	N6	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
117	N7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	1	29.08.2024	2024/2932	4B	2	379,74
118	N7	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Havuz	-	03.09.2024	2024/2932	4B	1	36,96
119	TT1	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	6	29.08.2024	2024/2932	5A	2	854,97
120	TT2	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	6	29.08.2024	2024/2932	5A	2	854,97
121	TT3	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	6	29.08.2024	2024/2932	5A	2	854,97
122	TT4	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Konut	6	29.08.2024	2024/2932	5A	2	854,97
Toplam				98					30.000,16

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu 1 Ada 65, 75, 78 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller, Satış İşlemi ile 03.02.2022 tarih 2756 yevmiye numarasıyla "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu 1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller, İfraz İşlemi (TSM) ile 24.02.2022 tarih 4734 yevmiye numarasıyla "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu 110 Ada 7 Parsel, Satış İşlemi ile 11.01.2023 tarih 855 yevmiye numarasıyla "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu 110 Ada 13 Parsel, Satış İşlemi ile 28.01.2022 tarih 2256 yevmiye numarasıyla "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

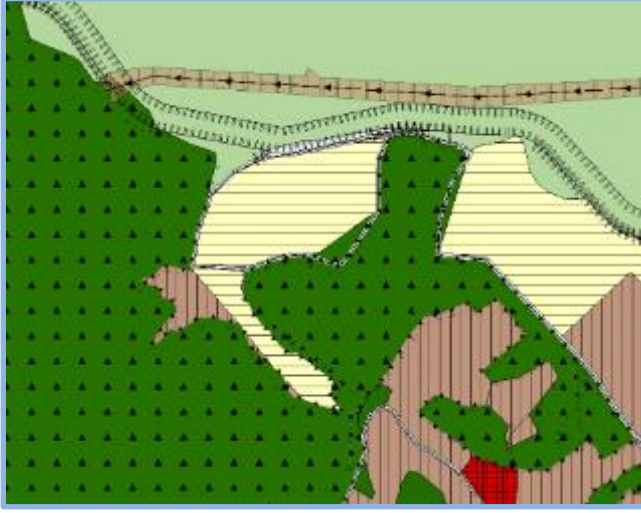
Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsellerin son 3 yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin bulunduğu parsellerin imar durumu, Kasaba Evleri 3. Etap projesinin yapıldığı 1 ada 81, 82 ve 110 ada 12, 14 parsellerinde "Gelişme Yerleşme Alanları" şeklindedir. 1 ada 79 ve 80 parseller "Orta Yoğunluklu Konut Alanları" olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar plan notunda "60 k/ha Yoğunluklu Konut Alanları" şeklinde belirtilmiştir. 1 ada 78 parsel orman alanı, 1 ada 65 parsel tarım alanı, 1 ada 75 parsel park ve dinlenme alanı, 110 ada 7 parsel ise tarımsal niteliği korunacak alan olarak belirtilmiştir. 110 ada 13 parsel planda tanımlanmamıştır. Konu gayrimenkullerin doğu, batı ve güneyinde ormanlık alanlar bulunurken kuzeyinde Çayağzı deresi bulunmaktadır. Çevresinde "Gelişme Yerleşme Alanları" ve "Orta Yoğunluklu Konut Alanları" bulunmaktadır. Yakın çevresinin geneli Orman Alanlarından oluşmaktadır.





1/5000 ölçekli plan görüntüsü

Yakın çevre arazi kullanımının detayı (Kaynak: İBB E-Plan Uygulaması) (kırmızı: ticaret, yeşil: orman alanı, açık kahverengi ve sarı: gelişme-konut alanları)

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, değerleme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller ile 110 Ada 12 ve 14 Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje ile ilgili, arsa malikleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında sözleşme imzalanmıştır. Buna göre gerçekleştirilen projede İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payı maliklik oranı olan %43,52626 olarak belirlenmiştir.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Şirketimiz ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.(Tecim)'ye ait olan arsalar üzerinde, Tecim ile birlikte ortak mülkiyetin yönetimi kapsamında geliştirilmesine karar verilen konut/villa projesinde alt yapı inşaat işlerine ilişkin ihale süreci tamamlanmıştır. Şirketimizin yaklaşık %44, Tecim'in ise yaklaşık %56 paya sahip olduğu, 165 üniteden oluşan projede, inşaat ve satış faaliyetlerine yıl içerisinde başlanılması planlanmaktadır.

23.06.2023 tarihli KAP açıklaması görseli

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller ile 110 Ada 12 ve 14 Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje inşaatı devam etmekte olup, parseller üzerindeki yapılar için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatları, İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları ve onaylı mimari projeleri bulunmaktadır. Projenin mevcut aşamasına kadar, ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınmış ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Gayrimenkullerin yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parsellerde bulunan yapıların denetimi, Bulgurlu Mahallesi, Detay Sokak, Mehmet Sitesi No: 2H/6 Üsküdar / İstanbul adresinde konumlu "Lalez Yapı Denetim Limited Şirketi" tarafından, 110 Ada 12 ve 14 Parsellerde bulunan yapıların denetimi ise Etiler Mahallesi,



Seheryıldızı Sokak, No:32/10 Beşiktaş / İstanbul adresinde konumlu "Hisar Yapı Denetim Limited Şirketi" tarafından yapılmaktadır.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlardan; 1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller üzerinde 'Kasaba Modern' konut projesi geliştirilmektedir. Söz konusu projenin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili Yeni Yapı ve İsim Değişikliği Ruhsatları alınmış, mimari projeleri onaylanmış, henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Değerleme çalışması ruhsatların bağlı olduğu projelere göre yapılmıştır. Konu parseller üzerinden farklı bir proje izinlerinin alınması ve uygulanması durumunda proje değerinde değişiklik söz konusu olabilecektir.

İlgili parseller üzerine inşa edilmekte olan projede 165 adet villa nitelikli ünite, havuz ve ortak alanlar bulunmaktadır. Projede yer alan blokların kat, inşaat alanı vb. özellikler raporun "2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yer alan ruhsat bilgileri tablosunda sunulmaktadır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 Ada 79 Parsel üzerinde bulunan KK1 Blok için "Y2134D0353E88" numaralı, performans sınıfı "B" olan, LL1 Blok için "Y2134558643B0" numaralı, performans sınıfı "B" olan, 1 Ada 80 Parsel üzerinde bulunan T1 Blok için "Y2134DA66FDAF" numaralı, performans sınıfı "B" olan, N1 Blok için "Y2134A794D80F" numaralı, performans sınıfı "B" olan, KK1 Blok için "Y21343756803B" numaralı, performans sınıfı "B" olan, KK2 Blok için "Y213480C466AC" numaralı, performans sınıfı "B" olan ve KK3 Blok için "Y213480C466AC" numaralı, performans sınıfı "B" olan enerji kimlik belgeleri düzenlenmiştir. Belgeler ekte sunulmaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

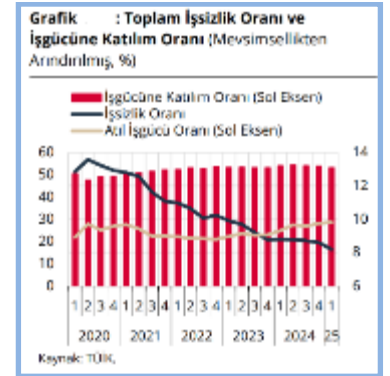
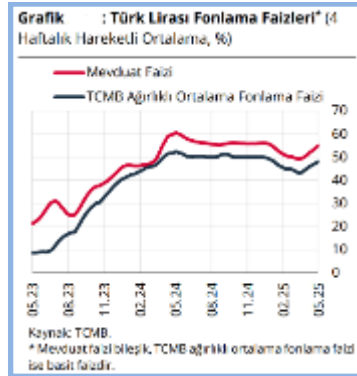
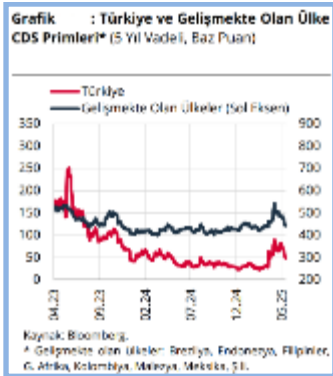
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.



Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

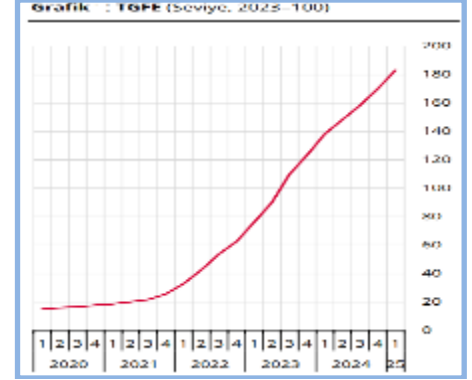
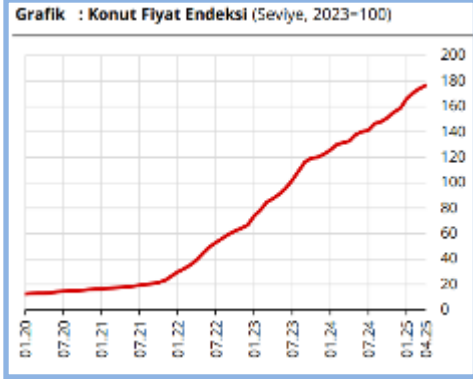
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

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 fiyatlarını etkilediği 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 da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini



incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.



Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşma başlayacağı yönündedir.

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 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin 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 Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul ili

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. 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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (988.369), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.979) olmuştur.

3.2.2 Çekmeköy ilçesi

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasında bir ilçedir. Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde Alemdağ ormanlarının güneybatı kesiminde konumlanan Çekmeköy, kuzeybatıda Beykoz, kuzeydoğuda Şile,



güneybatıda Ümraniye, güneydoğuda ise Sancaktepe ilçelerine komşudur. Alemdağ ormanlarının güneybatı kesiminde konumlanmıştır. Ümraniye'ye bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Çekmeköy ilçesi 202 km²'lik bir alan içinde, 306.739 bin nüfusa ve toplam 21 mahalleye sahiptir. M5 Üsküdar-Çekmeköy metro hattı, Şile Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu bağlantıları yakınında bulunmaktadır. Konut ağırlıklı gelişim göstermektedir. Site yaşamı, villa tipi müstakil konutlar ve orta-üst segmentteki projeler ilçenin konut stokunun büyük bir bölümünü oluşturmaktadır. Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen gibi mahalleleri geniş arsa yapılarına ve düşük yoğunluklu yapılaşmaya sahip olup doğal alanlara yakın mahallelerdir. Nef Çekmeköy, Emlak Konut Çınarköy Evleri, Astera Evleri, Mod Çekmeköy ve Natural Garden Houses gibi prestijli projeleri içine alan bir ilçedir.

3.2.3 Ömerli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ömerli, İstanbul'da Çekmeköy ilçesinde bulunan bir mahalledir. 2024 yılı sayımına göre nüfusu 5.702 kişidir. Son yıllarda gelişen nitelikli konut projeleri ile öne çıkan bir yerleşim bölgesidir. Mahalle, özellikle düşük yoğunluklu ve villa tipi yapılaşmanın hakim olduğu bir alanda konumlanmaktadır. Çevresindeki gayrimenkuller, genellikle yeni inşa edilmiş müstakil villalar ve site düzenindeki modern konutlardan oluşmaktadır. Bölgenin yakın çevresinde, benzer nitelikte yatay mimarili konut projeleri, sosyal tesisler, binicilik kulüpleri ve orman alanları yer almaktadır. Şile Otoyolu'na ve Kuzey Marmara Otoyolu'na yakınlığı sayesinde şehir merkezine erişim kolaydır.

Mahallede Çekmeköy Belediyesi Ömerli Görsel Sanatlar Merkezi, Ömerli Hikmet Tevfik Ataman Çok Programlı Anadolu Lisesi, Özel Alev Okulları, Bahçeşehir Koleji Ömerli Kampüsü, İstanbul Köpek Kulübü gibi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Ömerli Binicilik Eğitim Merkezi ve diğer binicilik kulüpleri, Riva's Club ve kamp alanları bulunmaktadır.

3.2.4 Ulaşım

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için; Kuzey Çevre Yolu üzerinden Şile istikametinden Hüseyinli istikametine gidilirken Ömerli Kavşağından sola Beykoz Caddesi'ne dönlür. Cadde üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra sağ kolda kalan Cömert Sokaka dönlür. 860 metre ilerledikten sonra sağa dönlür ve Demetbağ Çıkma Caddesi üzerinden devam edilir. Değerleme konusu taşınmazlar cadde üzerinde yaklaşık 300 metre ilerledikten sonra sağ kolda kalmaktadır.

Ana gayrimenkul toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahip olup, cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya ve araç sirkülasyonu düşük-orta seviyededir. Kuzey Marmara Otoyolu Anadolu Yakası 2. çıkışına yaklaşık 3 km mesafededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
Kuzey Marmara Otoyolu	3 km.
Alemdağ Şile Yolu	3,7 km.
Çekmeköy Merkez	23,8 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ve 110 ada 7, 12, 13, 14 parseller üzerinde yer almaktadır. Konu parseller toplam 155.623,68 m² yüzölçümüne sahip olup, üzerinde villa projesi yapılmakta olan parseller ise toplam 138.188,32 m² yüzölçümüne sahiptir.

1 Ada 65 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 2.569,99 m² yüzölçümüne sahiptir. Az eğimli parsel mevcut durumda boş arsa olarak kullanılmaktadır.

1 Ada 75 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 2.185,37 m² yüzölçümüne sahiptir. Az eğimli parsel mevcut durumda boş arsa olarak kullanılmaktadır.

1 Ada 78 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 3.158,07 m² yüzölçümüne sahiptir. Az eğimli parsel mevcut durumda boş arsa olarak kullanılmaktadır.



1 Ada 79 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 3.348,32 m² yüzölçümüne sahiptir. Az eğimli parsel mevcut durumda Kasaba Modern Projesinin 1. Etap kısmında kalmakta olup üzerinde 2 adet blok bulunmaktadır.

1 Ada 80 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 6.972,71 m² yüzölçümüne sahiptir. Az eğimli parsel mevcut durumda Kasaba Modern Projesinin 1. Etap kısmında kalmakta olup üzerinde 5 adet blok bulunmaktadır.

1 Ada 81 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 14.309,43 m² yüzölçümüne sahiptir. Az eğimli parsel mevcut durumda Kasaba Modern Projesinin 1. Etap kısmında kalmakta olup üzerinde 12 adet blok bulunmaktadır.

1 Ada 82 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 27.927,41 m² yüzölçümüne sahiptir. Orta eğime sahip parsel mevcut durumda Kasaba Modern Projesinin 1. Etap kısmında kalmakta olup üzerinde 20 adet blok bulunmaktadır.

110 Ada 7 Parsel, "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı olup 9.509,92 m² yüzölçümüne sahiptir. Orta eğime sahip parsel mevcut durumda boş arsa olarak kullanılmaktadır.

110 Ada 12 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 5.888,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Orta eğime sahip parsel mevcut durumda Kasaba Modern Projesinin 3. Etap kısmında kalmakta olup üzerinde 6 adet blok bulunmaktadır.

110 Ada 13 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 12,01 m² yüzölçümüne sahiptir. Orta eğime sahip parsel mevcut durumda boş arsa olarak kullanılmaktadır.

110 Ada 14 Parsel, "Arsa" vasıflı olup 79.741,73 m² yüzölçümüne sahiptir. Az eğime sahiptir. Mevcut durumda parselin bir kısmı Kasaba Modern Projesi 1. Etapta (Sosyal Tesis), bir kısmı 2. Etapta (33 adet blok) bir kısmı ise 3. Etapta (30 adet blok) kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar; Doğu, batı ve güney cepheleri ormanlık alana cepheliyken kuzey cephesinde Çayağzı Deresi bulunmaktadır. Batısında Kuzey Marmara Otoyolu geçmektedir. Taşınmazlar topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Parsellerin en yüksek ve en düşük kotları arasındaki fark yaklaşık 35 metredir.

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsellerden 1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller üzerinde, "Kasaba Modern" projesi kapsamında toplam 108 blokta konumlu 165 adet villa tipi konut, 108 adet havuz ve 1 adet sosyal tesis inşa edilmektedir. Kasaba Modern Projesi 3 Etaptan oluşmaktadır.

1. Etapta toplam 39 Blokta konumlu 61 villa tipi konut, 39 havuz ve 1 sosyal tesis bulunmaktadır. Blok inşaat alanı brüt 17.046,15 m², havuz inşaat alanı brüt 1.595,30 m² ve sosyal tesis inşaat alanı brüt 1.761,71 m² olmak üzere 1. Etap Toplam inşaat alanı 20.403,16 m²'dir.

2. Etapta toplam 33 Blokta konumlu 44 villa tipi konut ve 23 havuz bulunmaktadır. Blok inşaat alanı brüt 12.222,46 m² ve havuz inşaat alanı brüt 1.102,77 m² olmak üzere 2. Etap Toplam inşaat alanı 13.325,23 m²'dir.

3. Etapta toplam 36 Blokta konumlu 60 villa tipi konut ve 46 havuz bulunmaktadır. Blok inşaat alanı brüt 15.237,84 m² ve havuz inşaat alanı brüt 1.839,27 m² olmak üzere 3. Etap Toplam inşaat alanı 17.077,11 m²'dir.

Kasaba Modern projesinin toplam inşaat alanı ise 50.805,50 m²'dir.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projede 165 adet villa tipi konut bulunmaktadır. Konutlar 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 olarak projelendirilmiştir. Bloklar ikiz nizam, müstakil, townhouse, üçlü townhouse olarak planlanmıştır. Projede yer alan ikiz nizam ve müstakil bloklarda yer alan konutların büyük bir kısmı müstakil havuza sahiptir. Projede açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.

İkiz nizam ve müstakil tipte olan bloklarda yer alan 5+1 ve 6+1 villalarda açık ve kapalı otopark mevcut, diğer villalar sadece açık otoparka sahiptir.

Projede yer alan 2+1 konutların brüt kullanım alanı 113 m² - 146 m² aralığında, 3+1 ve 4+1 konutların brüt kullanım alanı ortalama 175 m² civarında, 5+1 konutların brüt kullanım alanı 300 m² - 325 m² aralığında, 6+1 konutların büyük bir kısmının brüt kullanım alanı 380 m² civarında, bir kısmının brüt kullanım alanı 560 m² civarındadır.



Fotoğraflar



1. Etap Genel Görünüm



PP4 Blok



1. Etap Genel Görünüm



1. Etap Genel Görünüm



N4 Blok



NS1 Blok





N5 Blok



NS2 Blok



N6 Blok



NS3 Blok



N7 Blok



PP2 Blok





LS1 Blok



LS2 Blok



PP3 Blok



LS3 Blok



TT1 Blok



LS4 Blok





PP5 Blok



N8 Blok



N9 Blok



L5 Blok



MS1 Blok



MS1 Blok





M2 Blok



K1 Blok



KS2 Blok



N1 ve N2 Blok



L1, L2 ve L3 Blok



KS4 ve K3 Blok





T1 Blok



N1 ve T1 Blok



1. Etap Genel Görünüm



Sosyal Tesis



Sosyal Tesis



T4 Blok





TT4 Blok



2. Etap Genel Görünüm



2. Etap Genel Görünüm



2. Etap Genel Görünüm



LL5 Blok (Örnek Ev)



LL5 Blok (Örnek Ev)





LL5 Blok (Örnek Ev - İç Hacimler)



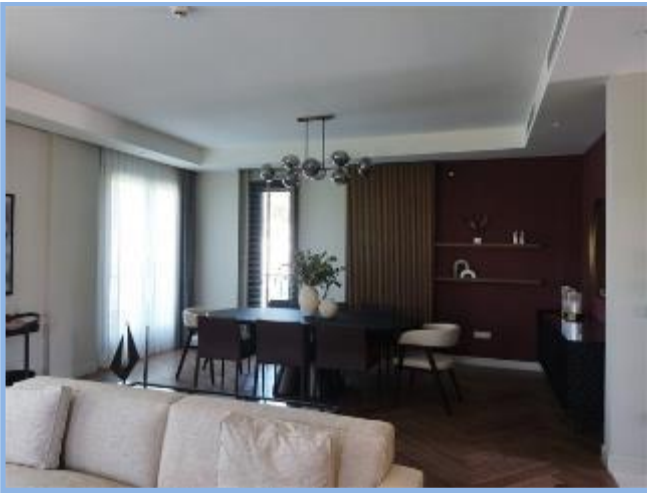
LL5 Blok (Örnek Ev - İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev - İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev - İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev - İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev - İç Hacimler)





LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)



N7 Blok



2. Etap Genel Görünüm



2. Etap Genel Görünüm



L27 Blok

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

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda inşaat halinde olup, mahallinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmazlar projelerine uygun şekilde devam etmektedir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi



Değerlemeye konu gayrimenkuller "arsa" niteliğindedir. Konu parsellerden 1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller üzerinde, "Kasaba Modern" projesi inşa edilmekte olup, mevcut durumda diğer parseller boş arsa olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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



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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Gelişime açık bir bölgede konumlu olması,
- + Çevresinden nitelikli villa projelerinin bulunması,
- + Orman ve doğa manzarasına sahip olması,

Zayıf Yönleri

- * Orman ve nehir ile sınırlandırılmış olması sebebiyle gelişme alanının bulunmuyor olması,
- * Şehir merkezine uzak olması,
- * Taşınmazların inşaat süreçlerinin devam etmesi,
- * Yalnızca özel araçlarla ulaşım sağlanması,

Fırsat

- + Bölgenin gelişime açık olması,
- + Benzer nitelikte gayrimenkul talebinin yüksek olduğu bölgede konumlu olması,

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta arsa vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki, arsa (tarla) vasıflı gayrimenkul satılmış/satılık emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	İmar Durumu	Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Ömerli Mah.	Konut E: 0,25 H: 9,50	8.200	250.000.000	30.488	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 8.200 m² alana sahip arsa 250.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 466 0505
2	Ömerli Mah.	Konut E: 0,25 H: 9,50	1.326	34.500.000	26.018	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 1.326 m² alana sahip arsa 34.500.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 210 0488
3	Ömerli Mah. 120/5	Konut E: 0,25 H: 9,50	4.174	113.000.000	27.072	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 4.174 m² alana sahip arsa 113.000.000 TL bedelle satılıktır.	(536) 469 7520
4	Reşadiye Mah. 0/678	Konut E: 0,10 H: 6,50	7.692	145.000.000	18.851	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 7.692 m² alana sahip arsa 145.000.000 TL bedelle satılıktır.	(541) 581 3323
5	Reşadiye Mah.	Konut E: 0,10 H: 6,50	13.600	240.000.000	17.647	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 13.600 m² alana sahip arsa 240.000.000 TL bedelle satılıktır.	(535) 563 7971

Görüş: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan şifahi bilgilere göre, taşınmazlarla aynı, 3.000 – 5.000 m² alana sahip arsaların 25.000 TL/m² - 27.000 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Tarla Emsalleri

No	Konum	İmar Durumu	Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Ömerli Mah.	Tarla	23.410	110.000.000	4.699	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 23.410 m² alana sahip arsa 110.000.000 TL bedelle satılıktır.	(536) 469 7520
7	Hüseyinli Mah.	Tarla	8.200	57.000.000	6.951	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 8.200 m² alana sahip arsa 57.000.000 TL bedelle satılıktır.	(536) 469 7520
8	Hüseyinli Mah.	Tarla	8.500	59.500.000	7.000	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 8.500 m² alana sahip arsa 59.500.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 474 0203
9	Sırapınar Mah.	Tarla	14.000	98.000.000	7.000	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 14.000 m² alana sahip arsa 98.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 474 0203
10	Cumhuriyet	Tarla	10.370	65.000.000	6.268	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 10.370 m² alana sahip arsa 65.000.000 TL bedelle satılıktır.	(541)



Mah.

m² alana sahip arsa 65.000.000 TL bedelle satılıktır.

950

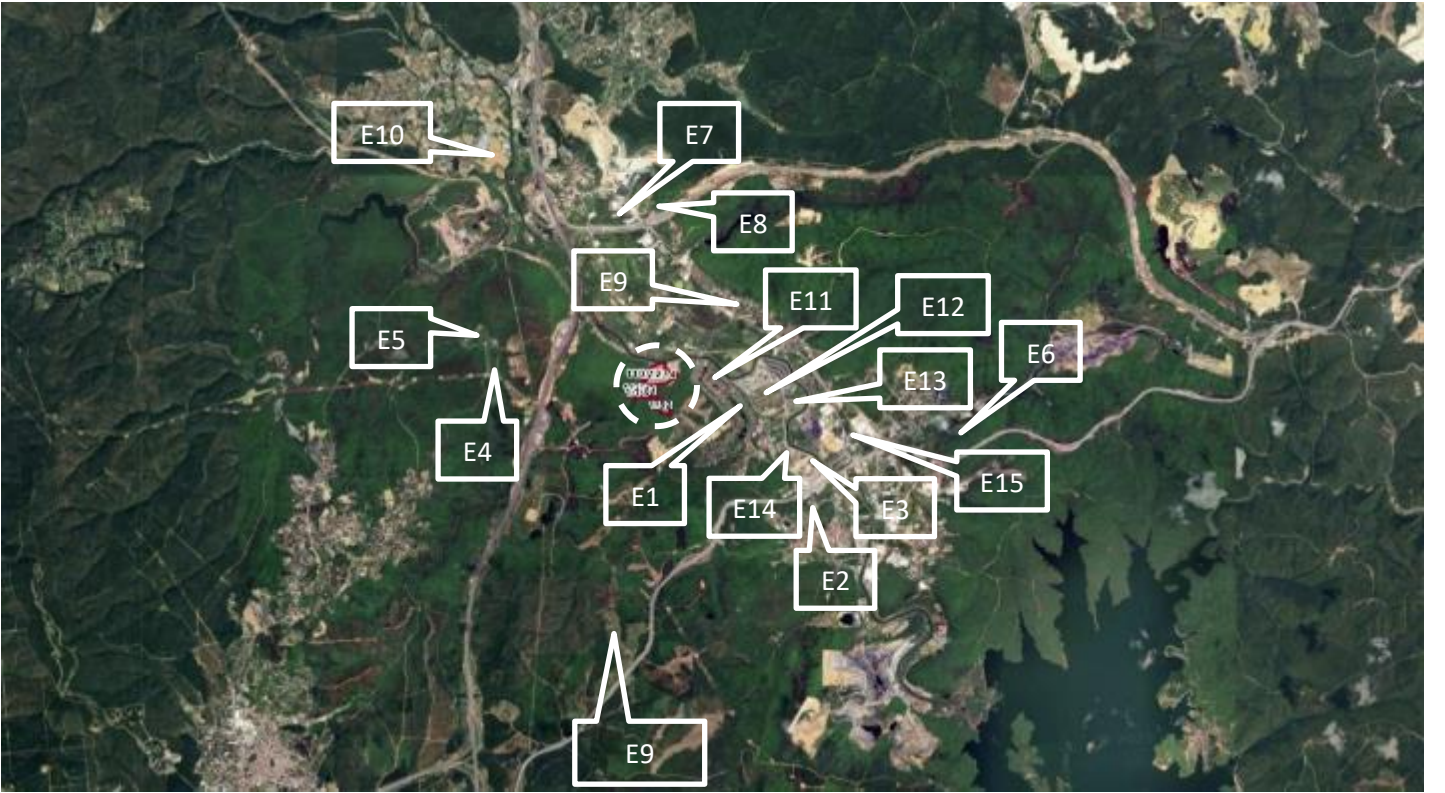
5361

Görüş: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan şifahi bilgilere göre, taşınmazlarla aynı, 2.000 – 3.000 m² alana sahip tarlaların 3.500 TL/m² - 4.500 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Konut Emsalleri

No	Konum	Tipi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyah (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
11	Ömerli Mah.	4+1	340	320	53.150.000	166.094	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, yeni inşa edilmiş, 340 m ² olduğu beyan edilen ancak 320 m ² olduğu düşünülen 4+1 villa 53.150.000 TL bedelle satılıktır.	(533) 692 1325
12	Ömerli Mah.	5+1	450	380	57.500.000	151.316	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, 20 yıllık, 450 m ² olduğu beyan edilen ancak 380 m ² olduğu düşünülen 5+1 villa 57.500.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 315 0 05
13	Ömerli Mah.	7+2	360	300	59.800.000	199.333	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, yeni inşa edilmiş, 360 m ² olduğu beyan edilen ancak 300 m ² olduğu düşünülen 7+2 villa 59.800.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 257 3311
14	Ömerli Mah.	5+1	485	325	53.750.000	165.385	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, 10 yıllık, 485 m ² olduğu beyan edilen ancak 325 m ² olduğu düşünülen 5+1 villa 53.750.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 657 4277
15	Ömerli Mah.	4+3	400	350	69.000.000	197.143	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, 4 yıllık, 400 m ² olduğu beyan edilen ancak 350 m ² olduğu düşünülen 4+3 villa 69.000.000 TL bedelle satılıktır. (Sahibinden)	-

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "arsa, tarla ve konut" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan



gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

Emsal 1, 2, 3, 4 ve 5; 1 Ada 79, 80, 81, 82 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller için incelenmiştir. Buna göre;

- Kullanım alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Ana ulaşım akslarına ve merkezi lokasyonlara yaklaştıkça birim satış değerinde artışlar olmaktadır.
- Yapılaşma şartları (Emsal, Gabari vb.) arttıkça birim satış değerinde artışlar olmaktadır.
- Emsallerin pazarlık payı ve şerefiye çalışması öncesi fiyatlarının 17.500 TL/m² ile 30.500 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsal 6, 7, 8, 9 ve 10; 1 Ada 65, 75, 78, 82 Parseller ve 110 Ada 7 ve 13 Parseller için incelenmiştir. Buna göre;

- Kullanım alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Ana ulaşım akslarına ve merkezi lokasyonlara yaklaştıkça birim satış değerinde artışlar olmaktadır.
- Yapılaşma şartları (Emsal, Gabari vb.) arttıkça birim satış değerinde artışlar olmaktadır. (Emsaller tarla niteliklidir. Değerleme konusu 1 Ada 65, 75, 78, 82 Parseller ve 110 Ada 7 ve 13 Parsellerden yalnızca 110 ada 13 parselin tamamı ve 110 Ada 7 Parselin bir kısmı "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" netilikli olup kalan parseller "Orman Alanı, Park ve Dinlenme Alanı vb." niteliklidir. 110 Ada 7 Parselin ise alanı herhangi bir tarımsal uygulama için yeterli olmadığından, taşınmazlara "Tarla" nitelikli emsallerden daha düşük şerefiye uygulanmıştır.)
- Emsallerin pazarlık payı ve şerefiye çalışması öncesi fiyatlarının 4.500 TL/m² ile 7.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsal 11, 12, 13, 14 ve 15; Konutlar için incelenmiştir. Buna göre;

- Kullanım alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Havuz, kapalı/açık otopark alanı vb. eklendikçe birim satış değerinde artışlar olmaktadır.
- Ana ulaşım akslarına ve merkezi lokasyonlara yaklaştıkça birim satış değerinde artışlar olmaktadır.
- Emsallerin pazarlık payı ve şerefiye çalışması öncesi fiyatlarının 150.000 TL/m² ile 200.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması (Arsa ve Tarla)

Satılık arsa ve tarla emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, imar durumu, mülkiyet yapısı ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumuna İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mülkiyet Yapısına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin hisseli veya müstakil tapulu olup olmaması göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip arsa/tarlalar, büyük alana sahip arsa/tarlalara göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır.

Emsallerin Karşılaştırılması (Konut)

Satılık konut emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.



Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, havuz olup/olmaması vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip konutlar, büyük alana sahip konutlara göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük veya büyük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü, bodrum kat alanı, teras alanı büyüklükleri yer almaktadır. Bu sebeple emsal gayrimenkullerin benzer özelliklere sahip olmasına dikkat edilmiştir.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Müstail tarz olan yapılar, ikiz-sıralı tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal villa nitelikli gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip" ise şerefiye negatif girilmektedir.

Arsa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	250.000.000	34.500.000	113.000.000	145.000.000	240.000.000	TL
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	225.000.000	32.775.000	107.350.000	145.000.000	228.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	8.200	1.326	4.174	7.692	13.600	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	8.200	1.326	4.174	7.692	13.600	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	30.488	26.018	27.072	18.851	17.647	TL/m ²
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	27.439	24.717	25.719	17.908	16.765	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	-5%	-5%	20%	20%	%
İmar Durumu Düzeltme	0%	0%	0%	25%	25%	%
Mülkiyet Yapısı Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	10%	-5%	0%	10%	15%	%
Toplam Düzeltme	10%	-10%	-5%	55%	60%	%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması</u>	30.183	22.245	24.433	27.758	26.824	TL/m ²
			26.288			TL/m ²

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu arsaların ortalama satış değerinin 26.250 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Tarla Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri					
	E6	E7	E8	E9	E10
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	110.000.000	57.000.000	59.500.000	98.000.000	65.000.000
Pazarlık Payı	20%	25%	25%	25%	20%
Düzeltilmiş Değer (B)	88.000.000	42.750.000	44.625.000	73.500.000	52.000.000
Pazarlanan Alan (C)	23.410	8.200	8.500	14.000	10.370
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%



Düzeltilmiş Alan (D)	23.410	8.200	8.500	14.000	10.370	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	4.699	6.951	7.000	7.000	6.268	TL/m ²
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	3.759	5.213	5.250	5.250	5.014	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	5%	5%	-5%	10%	%
İmar Durumu Düzeltme	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	%
Mülkiyet Yapısı Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	15%	5%	5%	10%	5%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-20%	-20%	-25%	-15%	%
<u>Serfe Uygulanmış Değer</u>	3.571	4.171	4.200	3.938	4.262	TL/m ²
Ortalama			4.028			TL/m ²

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise serfe negatif (-) girilmiştir.

Tarlaların ortalama satış değerinin 4.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Villa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerfiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	53.150.000	57.500.000	59.800.000	53.750.000	69.000.000	TL
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	47.835.000	51.750.000	53.820.000	51.062.500	62.100.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	340	450	360	485	400	m ²
Alan Düzeltmesi	6%	18%	20%	49%	14%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	320	380	300	325	350	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	156.324	127.778	166.111	110.825	172.500	TL/m ²
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	149.484	136.184	179.400	157.115	177.429	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	-5%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltme	0%	10%	0%	5%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	10%	10%	-5%	0%	-5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	5%	10%	3%	5%	10%	%
Toplam Düzeltme	15%	30%	-2%	5%	5%	%
<u>Serfe Uygulanmış Değer</u>	171.907	177.039	175.812	164.971	186.300	TL/m ²
Ortalama			175.206			TL/m ²

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise serfe negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu villaların ortalama satış değerinin 175.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 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."belirtmesi yapılmıştır.

Gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yönteminin kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; "konum, yapılaşma hakkı, büyüklük, mülkiyet durumu" ve "konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük" gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, 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; " değerlendirme 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 gayrimenkule emsal olabilecek villa ve arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen arsa değeri görüşü, Maliyet Yönteminde arsa değeri olarak kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler,



Düzeltilmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan araştırmalar, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak arsalar için ortalama değer tespiti yapılmıştır. Yapılan analizler sonucunda konut imarlı arsalar için ortalama 26.250 TL/m², diğer arsalar için ise; nitelikleri göz önünde bulundurularak ortalama tarla fiyatlarından daha düşük şerefiye uygulanmış ve değer takdir edilmiştir. Konut imarlı arsalar için ise kendi içlerinde konum ve alanlarına göre şereflendirme yapılmıştır.

Arsalar iki başlık altında ayrılarak değer takdirine konu edilmiştir.

1.grup proje dışı arsaları oluşturmakta olup, 1 ada 65, 75, 78 parsel ve 110 ada 7, 13 parsellerden oluşmaktadır. Bu arsalar boş durumda olup, üzerinde villa projesi inşaa edilmemektedir.

2.grup proje kapsamında kalan arsaları oluşturmakta olup, 1 ada 79, 80, 81, 82 parsel ve 110 ada 12, 14 parsellerden oluşmaktadır. Bu arsalar üzerinde villa projesi inşaa edilmektedir.

PROJE DIŞI ARSALAR- BOŞ ARSALAR

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
1	65	2.569,99	2.569,99	500	256999	0,002	5,0	5,0	2.545	6.540.445	12.725
1	75	2.185,37	2.185,37	6864884	8341897	0,823	1.798,4	1.798,4	2.545	5.561.614	4.576.877
1	78	3.158,07	3.158,07	6864884	8341897	0,823	2.598,9	2.598,9	2.545	8.037.067	6.614.027
110	7	9.509,92	8.620,13	89142131	992609760	0,090	854,0	774,1	2.545	21.937.627	1.970.127
110	13	12,01	12,01	1	1	1,000	12,0	12,0	3.800	45.638	45.638
		17.435,4	16.545,6				5.268,4	5.188,5	Toplam	42.122.391	13.219.393

PROJE KAPSAMI İÇİ ARSALAR - VİLLA PROJESİ

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
1	79	3.348,32	3.348,32	1712290	2043651	0,838	2.805,4	2.805,4	26.250	87.893.400	73.642.217
1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,1	5.842,1	26.250	183.033.638	153.356.257
1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,3	11.989,3	24.250	347.003.678	290.739.919
1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,2	23.399,2	24.250	677.239.693	567.430.913
110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,5	15.003,5	22.250	1.774.253.493	333.827.430
110	12	5.888,72	5.888,72	27717	147218	0,188	1.108,7	1.108,7	27.000	158.995.440	29.934.360
		138.188,32	138.188,32			0,435	60.148,21	60.148,21	Toplam	3.228.419.340	1.448.931.096

ARSALAR - TAMAMI

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
		155.623,68	154.733,89				65.416,60	65.336,69		3.270.541.731	1.462.150.489

- Proje kapsamı dışında kalan arsaların değeri 42.122.391 TL, İş GYO Hissesi Değeri **13.219.393 TL** olarak,
- Proje kapsamı içinde kalan arsaların değeri **3.228.419.340 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.448.931.096 TL** olarak,
- 11 adet arsanın (boş olması durumundaki) toplam değeri 3.270.541.731 TL, İş GYO Hissesi Değeri 1.462.150.489 TL olarak belirlenmiştir.

6.2 Maliyet Yaklaşımı**6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler**

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.

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



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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme konusu Konut Projesinin nitelikli bir proje olması, toplam yapı inşaat alanlarının yüksek olması ve projenin mevcut durumda inşaatının devam etmesi, tamamlanma seviyelerinin düşük olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yönteminin kullanılması uygun bulunmuştur.

Bölgedeki arsa emsal değerlerine erişilebiliyor olması ve yapının inşaatı ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanabilecek olması dikkate alınarak, değerlendirme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı analizinin kullanılması uygun bulunmuştur. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı ve/veya benzer imar durumuna sahip satılık emsaller, emsal alınan değerlere uygulanan "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi şerefiye kriterleri düzeltmeleri ve varsayımlar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen arsa pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PROJE DIŞI ARSALAR- BOŞ ARSALAR

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hissesi Değeri (TL)
1	65	2.569,99	2.569,99	500	256999	0,002	5,0	5,0	2.545	6.540.445	12.725
1	75	2.185,37	2.185,37	6864884	8341897	0,823	1.798,4	1.798,4	2.545	5.561.614	4.576.877
1	78	3.158,07	3.158,07	6864884	8341897	0,823	2.598,9	2.598,9	2.545	8.037.067	6.614.027
110	7	9.509,92	8.620,13	89142131	992609760	0,090	854,0	774,1	2.545	21.937.627	1.970.127
110	13	12,01	12,01	1	1	1,000	12,0	12,0	3.800	45.638	45.638
		17.435,4	16.545,6				5.268,4	5.188,5	Toplam	42.122.391	13.219.393

PROJE KAPSAMI İÇİ ARSALAR - VİLLA PROJESİ

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hissesi Değeri (TL)
1	79	3.348,32	3.348,32	1712290	2043651	0,838	2.805,4	2.805,4	26.250	87.893.400	73.642.217
1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,1	5.842,1	26.250	183.033.638	153.356.257
1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,3	11.989,3	24.250	347.003.678	290.739.919
1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,2	23.399,2	24.250	677.239.693	567.430.913
110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,5	15.003,5	22.250	1.774.253.493	333.827.430
110	12	5.888,72	5.888,72	27717	147218	0,188	1.108,7	1.108,7	27.000	158.995.440	29.934.360
		138.188,32	138.188,32			0,435	60.148,21	60.148,21	Toplam	3.228.419.340	1.448.931.096

ARSALAR - TAMAMI

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hissesi Değeri (TL)
		155.623,68	154.733,89				65.416,60	65.336,69		3.270.541.731	1.462.150.489

- Proje kapsamı dışında kalan arsaların değeri **42.122.391 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **13.219.393 TL** olarak,
- Proje kapsamı içinde kalan arsaların değeri **3.228.419.340 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.448.931.096 TL** olarak,
- 11 adet arsanın (boş olması durumundaki) toplam değeri **3.270.541.731 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.462.150.489 TL** olarak belirlenmiştir.



6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan "çevre düzenlemesi, kaldırım ve yeşil alan düzenlemeleri, araç giriş ve çıkışa hizmet eden yollar, çevre duvarı ve güvenlik unsurları vb..." işler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiş olup, maliyetleri değere yansıtılmıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde, toplam inşaat alanının 50.805,50 m², yapıların "4B ve 5A yapı sınıfında" olduğu tespit edilmiş olup, yapıların natamam durumda olmaları da göz önünde bulundurulmuştur. Yapıların, 31 Ocak 2025 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedellerine göre daha nitelikli olduğu düşünülmekte olup, yapı maliyetlerine harici müteferrik işler (çevre düzenlemesi, kaldırım ve yeşil alan düzenlemeleri, araç giriş ve çıkışa hizmet eden yollar, çevre duvarı ve güvenlik unsurları vb...) de eklendiğinde, yapı maliyetleri ortalama 48.125 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Proje alanının çok büyük olması, iç yollar, alt ve üst yapı maliyetleri ve peyzaj maliyetlerinde geliştirici ve müteahhit tarafından gerçekleştirilecek olması inşaat birim maliyetini arttırmaktadır.

Konu taşınmaz kasaba modern projesi 3 etaptan oluşmakta olup, 1. Etap toplam inşaat alanı 20.403,16 m², tamamlanma oranı %53,49, 2. Etap toplam inşaat alanı 13.325,23 m², tamamlanma oranı %26,49 ve 3. Etap toplam inşaat alanı 17.077,11 m², tamamlanma oranı ise %0'dır. Etapların toplam inşaat alanları gözönünde bulundurularak, projenin tamamının tamamlanma oranının %28,43 olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller ile 110 Ada 12 ve 14 Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje ile ilgili, arsa malikleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında sözleşme imzalanmıştır. Buna göre gerçekleştirilen projede İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payı maliklik oranı olan %43,52626 olarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hissesinin maliyet yöntemine göre değeri belirlenirken, Arsa Değeri paylaşımında "**tapu kayıtlarında yer alan arsa hisse oranları**", gerçekleşen maliyetin paylaşımında "**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan sözleşmedeki %43,52626 oranı**" dikkate alınmıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet Yaklaşımı sonucu elde edilen değer aşağıda sunulmaktadır.

PROJE KAPSAMI İÇİ ARSALAR - VİLLA PROJESİ

	Ada	Par.	Yüzölçüm Brüt (m²)	Yüzölçüm Net (m²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m²)	Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)		
1.Etap	Arsa	1	79	3.348,32	3.348,32	1712290	2043651	0,838	2.805,4	2.805,4	26.250	87.893.400	73.642.217	
		1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,1	5.842,1	26.250	183.033.638	153.356.257	
		1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,3	11.989,3	24.250	347.003.678	290.739.919	
		1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,2	23.399,2	24.250	677.239.693	567.430.913	
				52.557,87	52.557,87			44.036,05	44.036,0	Toplam	1.295.170.408	1.085.169.306		
	Yapı							Hisse		83,7858%				
								İnşaat Alanı		20.403				
								İnşaat Maliyeti		48.125				
								Toplam İnşaat Maliyeti		981.902.075	525.219.420	228.608.376		
								Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı		53,49%				
2.Etap 3.Etap	Yapı							Gerçekleşen İnşaat Maliyeti		525.219.420				
								Proje-Sözleşme Paylaşım Oranı		43,53%				
								Toplam		1.820.389.827	1.313.777.681			
		Arsa	110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,5	15.003,5	22.250	1.774.253.493	333.827.430
									Toplam		1.774.253.493	333.827.430		
3.Etap	Yapı							Hisse		18,8151%				
								İnşaat Alanı		13.325				
								İnşaat Maliyeti		48.125				
								Toplam İnşaat Maliyeti		641.276.694	169.874.196	73.939.886		
								Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı		26,49%				
3.Etap	Yapı							Gerçekleşen İnşaat Maliyeti		169.874.196				
								Proje-Sözleşme Paylaşım Oranı		43,53%				
								Toplam		1.944.127.689	407.767.316			
		Arsa	110	12	5.888,72	5.888,72	27717	147218	0,188	1.108,7	1.108,7	27.000	158.995.440	29.934.360
									Toplam		158.995.440	29.934.360		
3.Etap	Yapı							Hisse		18,8272%				
								İnşaat Alanı		17.077				
								İnşaat Maliyeti		48.125	-	-		
								Toplam İnşaat Maliyeti		821.835.919				
								Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı		0,00%				



	Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	-	
	Proje-Sözleşme Paylaşım Oranı	43,53%	
	Toplam	158.995.440	29.934.360

VİLLA PROJESİ - GENEL TOPLAM

Ada	Par.	Yüzölçüm Brüt (m²)	Yüzölçüm Net (m²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m²)	Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hissesi Değeri (TL)
Arsa		138.188,32	138.188,32			0,435	60.148,21	60.148,21	Toplam	3.228.419.340	1.448.931.096
									2.445.014.688		
PROJE	Yapı								Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı	28,43%	695.093.616
									Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	695.093.616	302.548.261
									Toplam	3.923.512.956	1.751.479.357

- Proje kapsamı içinde kalan arsaların değeri **3.228.419.340 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.448.931.096 TL** olarak,
- Genel projenin mevcut tamamlanma oranına göre toplam değeri **3.923.512.956 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.751.479.357 TL** olarak belirlenmiştir.

6.3 Gelir Yaklaşımı**6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri**

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Konut Projesi ile ilgili proje, tamamlanma oranı, inşaat alanları vb. verilere erişilebilmesi ve gayrimenkulün satışlarından gelir elde edilecek olması sebebiyle Gelir Yaklaşımı yönteminin kullanılması uygun bulunmuştur.

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

Değerleme çalışmasında parseller üzerinde geliştirilen 3 etaplı villa projesinin inşaat alanları ve satılabilir alanları belirlenmiş olup, belirlenen bu alanlara göre yıllara yaygın inşaat oranları ve yıllara yaygın satış öngörülleri ile ilgili varsayımlar oluşturulmuş ve bu varsayımlar doğrultusunda nakit akışı tablosu oluşturulmuş, gelir-gider analizi yapılmıştır. Yapılan analizde dikkate alınan varsayımlar aşağıda sunulmuştur.

- 1 Ada 79, 80, 81, 82 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller üzerinde villa projesi geliştirilmiştir.
- İnşaat alanları ve satılabilir alanlar, mevcut mimari proje büyüklükleri ve inşaat ruhsatları dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Villa projesinin peyzaj, çevre düzenlemesi, alt ve üst yapı vb. bütün inşai işlemlerinin tamamlanarak, "anahtar teslim" tarzda inşa edileceği varsayılmıştır.
- Villaların tamamının satılacağı varsayılmıştır.



- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır. Projenin mimari konseptinin de en efektif şekilde çözüleceği varsayılmıştır. İnşaat kalitesinin lüks olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, uygulanacak malzemelerin farklılık göstermesi durumunda, gerçekleşecek maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, iksa, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. maliyetleri bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri, Çevre Tanzimi, Peyzaj ve Altyapı Maliyeti dahil İnşaat Maliyeti üzerinden hesaplanmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, yasal izinler ve danışmanlık maliyetleri, denetim şirketi maliyeti, şantiye giderleri, pazarlama, açılış ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Proje ve inşaat çalışmalarının 2027 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Maliyetin yıllara göre dağılımının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.
- Yıllık bazda inşaat maliyetlerinin %25 oranında artacağı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %26 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski
- Değerlenen varlığı türünü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığını,
- Kullanılan nakit akışının türünü,
- Uygulanan değer esaslarını

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,28 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %26 olarak alınmıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

PROJE DETAYLARI

Parsel No	1 Ada 79, 80, 81, 82 Parseller ve 110 Ada 12 ve 14 Parseller
Proje Dışı Parseller	1 Ada 65, 75, 78 Parseller ve 110 Ada 7 ve 13 Parseller
İmar Durumu	Konut Alanı
Proje Brüt Parsel Alanı (m ²)	138.188 m ²
Proje Net Parsel Alanı (m ²)	138.188 m ²
Toplam İnşaat Alanı	50.805,5 m ²

Fonksiyonlar	Yüzdesel Dağılım	Satılabilir Alan
Konut Fonksiyonu	100%	44.506 m ²



Ticari Fonsiyon		0%	m²
Toplam		0%	44.506 m²
Satılabilir Alan			44.506 m²
Yaklaşık Ünite Adedi			165
İnşaat Maliyetleri	Brüt Alan	İnşaat Maliyeti	İnşaat Maliyeti
Toplam İnşaat Alanı	50.806 m²	35.000 TL/m²	1.778.192.500 TL
Toplam	50.806 m²	35.000 TL/m²	1.778.192.500 TL
Maliyetler		Oran	İnşaat Maliyeti
Altyapı Maliyeti		10%	177.819.250 TL
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		15%	266.728.875 TL
İnşaat Maliyeti			2.222.740.625 TL
Proje Genel Giderleri		10%	222.274.063 TL
Proje Maliyeti			2.445.014.688 TL
Proje Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin)			48.125 TL/m²
Proje Paçal Maliyeti (Satılabilir Alanı İçin)			54.936 TL/m²
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)			25%

Maliyetin Yıllara Dağılımı	2024	2025	2026	2027	Toplam
Oran	28,43%	12%	40%	20%	100,00%
Maliyet (TL)	695.093.616 TL	293.401.763 TL	978.005.875 TL	478.513.434 TL	2.445.014.688 TL
Artış	0%	25%	56%	95%	
Yıllara Yaygın Maliyet (TL)	695.093.616 TL	366.752.203 TL	1.528.134.180 TL	934.596.551 TL	3.524.576.550 TL

PROJE NAKİT AKIŞI

Fonksiyonu	Konut
Birim Satış Değeri (TL)	175.000 TL/m ²
Fiyat Artış Oranı	30%

Proje Nakit Akışı - Yıllar	30.06.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Satılabilir Konut Alanı	44.506 m ²	44.506 m ²	44.506 m ²	44.506 m ²	44.506 m ²
Konut Satış Oranı	0%	15%	30%	45%	10%
Satılan Yaklaşık Konut Adedi	0,00	24,75	49,50	74,25	16,50
Satış Değeri Artışı (%)	0%	15%	30%	30%	30%
Konut Birim Satış Fiyatı	175.000 TL/m ²	201.250 TL/m ²	261.625 TL/m ²	340.113 TL/m ²	442.146 TL/m ²
Toplam Konut Satış Gelirleri	TL	1.343.538.459 TL	3.493.199.994 TL	6.811.739.989 TL	1.967.835.997 TL
Toplam Proje Gelirleri (TL)	TL	1.343.538.459 TL	3.493.199.994 TL	6.811.739.989 TL	1.967.835.997 TL
İnşaat Maliyeti (TL)	*695.093.616 TL	366.752.203 TL	1.528.134.180 TL	934.596.551 TL	TL
Toplam Giderler (TL)	*695.093.616 TL	366.752.203 TL	1.528.134.180 TL	934.596.551 TL	TL
Net Nakit Akışları (TL)	TL	976.786.256 TL	1.965.065.815 TL	5.877.143.438 TL	1.967.835.997 TL

Proje Değer Tablosu

Değer	Net Bugünkü Değer
İndirgeme Oranı	25,0%
Proje Değeri (Tam Hisse)	6.427.206.726 TL
Proje Değeri (İş GYO A.Ş. Hissesi)	43,53%
	2.797.522.774 TL

- *Değerleme tarihine kadar gerçekleşmiş inşaat maliyeti projenin Net Bugünkü Değer hesabına dahil edilmemiştir.
- Değerlemeye konu parseller üzerinde inşa edilen Villa Projesinin "öngörülen gelir ve giderler, tahmini artış ve varsayımlar doğrultusunda hazırlanan nakit akışı" sonucunda elde edilen Net Bugünkü Değeri **6.427.206.726 TL**, İş GYO A.Ş. hissesine düşen Net Bugünkü Değeri **2.797.522.774 TL** olarak belirlenmiştir.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.1 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri yapılmamıştır.



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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

Proje alanının bulunduğu bölgede, kat karşılığı oranlarının %40- %50 (arsa sahibi) oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40- %50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Proje alanının büyüklüğü, proje kapsamı, proje satış hasılatı öngörüsü, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre kar beklenti oranlarında değişiklikler söz konusu olabilmektedir.

6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, üzerinde proje geliştirilen ve geliştirilmeyen arsaların, boş arazi değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

PROJE DIŞI ARSALAR- BOŞ ARSALAR

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
1	65	2.569,99	2.569,99	500	256999	0,002	5,0	5,0	2.545	6.540.445	12.725
1	75	2.185,37	2.185,37	6864884	8341897	0,823	1.798,4	1.798,4	2.545	5.561.614	4.576.877
1	78	3.158,07	3.158,07	6864884	8341897	0,823	2.598,9	2.598,9	2.545	8.037.067	6.614.027
110	7	9.509,92	8.620,13	89142131	992609760	0,090	854,0	774,1	2.545	21.937.627	1.970.127
110	13	12,01	12,01	1	1	1,000	12,0	12,0	3.800	45.638	45.638
		17.435,4	16.545,6				5.268,4	5.188,5	Toplam	42.122.391	13.219.393

PROJE KAPSAMI İÇİ ARSALAR - VİLLA PROJESİ

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
1	79	3.348,32	3.348,32	1712290	2043651	0,838	2.805,4	2.805,4	26.250	87.893.400	73.642.217
1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,1	5.842,1	26.250	183.033.638	153.356.257
1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,3	11.989,3	24.250	347.003.678	290.739.919
1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,2	23.399,2	24.250	677.239.693	567.430.913
110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,5	15.003,5	22.250	1.774.253.493	333.827.430
110	12	5.888,72	5.888,72	27717	147218	0,188	1.108,7	1.108,7	27.000	158.995.440	29.934.360
		138.188,32	138.188,32			0,435	60.148,21	60.148,21	Toplam	3.228.419.340	1.448.931.096

ARSALAR - TAMAMI

Ada	Parsel	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	GYO Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
		155.623,68	154.733,89				65.416,60	65.336,69		3.270.541.731	1.462.150.489

6.4.4 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması ile ilgili detaylar raporun "6.3 Gelir Yaklaşımı" başlıklı bölümünün altında sunulmaktadır.

6.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği



nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, imar durumu, gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının üzerinde "Villa Projesi" inşa edilmesi olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.4.6 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

İŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine 1. Etap'ta bulunan 61 villaya ait bağımsız bölüm bazında tamamlanması durumundaki bugünkü değer takdiri yapılmış olup, 61 villanın tamamlanması durumundaki bugünkü değer toplamı KDV Hariç 2.991.916.000 TL'dir. Bağımsız bölüm bazında değerleri rapor ekinde paylaşılmıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespiti; Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (KDV Hariç)

Özet Tablo	Değer	Kapsam	Parsel Numarası	Hisse	Değer (TL)	~Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Arsa	Proje Kapsamı Dışında	1 Ada 65, 75, 78 P.	Tam Hisse	42.122.391	42.122.000
	Pazar Değeri	Kalan Arsalar	110 Ada 7, 13 P.	İş GYO A.Ş. Hisse	13.219.393	13.220.000
	Arsa	Proje Kapsamında	1 Ada 79, 80, 81, 82 P.	Tam Hisse	3.228.419.340	3.228.420.000
	Pazar Değeri	Kalan Arsalar	110 Ada 12, 14 P.	İş GYO A.Ş. Hisse	1.448.931.096	1.448.931.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar	1 Ada 79, 80, 81, 82 P.	Tam Hisse	3.923.512.956	3.923.513.000
			110 Ada 12, 14 P.	İş GYO A.Ş. Hisse	1.751.479.357	1.751.480.000
Gelir Yaklaşımı	Proje Değeri	Villa Projesi	1 Ada 79, 80, 81, 82 P.	Tam Hisse	6.427.206.726	6.427.207.000
			110 Ada 12, 14 P.	İş GYO A.Ş. Hisse	2.797.522.774	2.797.523.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca parseller üzerinde yer alan villa projesinin proje değeri gelir yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Parselde kat irtifakı kurulmamış olduğundan bağımsız bölümler henüz oluşturulmamıştır. Bu sebeple bağımsız bölüm bazında detay sunulamamakta olup, villa ünitelerin tamamlanması durumundaki satış değerleri, şerefiyelendirme çalışması detayı ile eklerde sunulmaktadır.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

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

1 Ada 65, 75, 78 Parseller 03.02.2022 tarihinde satış işlemi, 110 Ada 7 parsel 11.01.2023 tarihinde Satış işlemi, 110 Ada 13 Parsel 28.01.2022 tarihinde Satış işlemi ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup parseller boş durumdadır. Üzerlerinde villa projesi yapılmamaktadır. Parsellerin imar durumu yapılaşmaya uygun değildir.

110 Ada 12 ve 14 Parseller 03.02.2022 tarihinde satış işlemi, 1 Ada 79, 80, 81 ve 82 Parseller 24.02.2022 tarihinde İfraz işlemi ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup parseller üzerinde Villa Projesi inşaatı devam etmektedir.

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; 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." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede gayrimenkullerin İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisseleri üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde açıklanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

110 ada 7 parsel tapu kaydında İzale-i Şuyu davası şerhi bulunmaktadır. Mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Dava sürecinin, kesinleşmiş mahkeme kararına henüz dönmemiş olması nedeni ile alım/satım işleminde kısıtlılık oluşturmamaktadır.

110 ada 7 parsel üzerinde; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse üzerinde yer almayan, "Vergi ilişkisi kesilmiştir.", "İzale-i Şuyu davası açılmıştır" beyanları, diğer malik hisseleri üzerinde yer alması sebebiyle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olumsuzluk teşkil etmemektedir.

Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde inşaat çalışmaları yapılan parselleri "Proje" başlığı altında, villa projesi kapsamı dışında kalan parsellerin "Arsa" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatı devam etmek olup, son inşaat ruhsatlarının kanuni süreleri devam etmektedir.

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatı devam etmek olup, son inşaat ruhsatlarının kanuni süreleri devam etmektedir. Değerlemeye konu projenin ruhsat ve eruhşat eki mimari projelerine uygun ilerlediği görülmüş olup, yeniden ruhsat almasını gerektirir değişiklik bulunmadığı görüşüne varılmıştır.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle



Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

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

Değerlemeye konu "Villa Projesi" ile ilgili mimari projeleri ve yapı ruhsatları onaylanmıştır. Yapı ruhsatlarının kanuni süreleri devam etmektedir. Bu sebeple villa projesine konu 1 ada 79, 80, 81, 82 parselleri ve 110 ada 12, 14 parsellerin GYO portföyünde "Proje" olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Ayrıca rapora konu diğer parsellerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu görüşüne varılmıştır. Bu sebeple 1 ada 65, 75, 78 parseller ve 10 ada 7 ve 13 parsellerin GYO portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

1 ada 65, 75, 78 parseller ve 10 ada 7 ve 13 parseller

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda proje kapsamında kalmayan arsa vasıflı gayrimenkullerin KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.

1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda proje kapsamında villa vasıflı gayrimenkullerin ünite bazında "Net Alanının 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin" KDV oranı %10, "Net Alanının 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin" KDV oranı %20 olarak hesaplanmaktadır. Ancak parselde henüz kat irtifakı kurulmadığından, villa projesi ticari gayrimenkul olarak kabul edilmiş olup, KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir. Kat irtifakı kurulduğunda KDV oranları mevzuat doğrultusunda güncellenecektir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu villa projesine konu arsaların gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında, diğer arsaların "Arsa" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer tahmininde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer tahmini yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer tahminine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) TAM HİSSE

		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Proje Kapsamı Dışında Kalan Arsalar (1 Ada 65, 75, 78 P. 110 Ada 7, 13 P.)	Pazar Değeri	42.122.000	**46.334.200	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	3.923.513.000	*4.708.215.600	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri	6.427.207.000	*7.712.648.400	TL

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) İŞ GYO A.Ş. Hissesine Düşen

Proje Kapsamı Dışında Kalan Arsalar (1 Ada 65, 75, 78 P. 110 Ada 7, 13 P.)	Pazar Değeri	13.220.000	**14.542.000	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	1.751.480.000	*2.101.776.000	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri	2.797.523.000	*3.357.027.600	TL

***%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir. **KDV oranı %10 olarak öngörülmüştür.**

- o Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

11. EKLER

1. Proje Özellikleri ve Ünite Değerleri Tablosu (Tamamlanması Durumunda)
2. Tapu Senetleri
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkulerle Ait Tapu Kayıtları
5. İmar Durumu
6. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
7. Yapı Ruhsatları

