

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;

30.06.2026

Rapor No;

2026_959

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



Gayrimenkullerin 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	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_959
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin Pazar ve Proje Değerinin belirlenmesi amacıyla 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 (30.06.2026 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	49.655.000	**54.620.500	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	5.841.386.000	*7.009.663.200	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri***	9.444.572.000	*11.333.486.400	TL

Değer Tablosu (30.06.2026 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	15.583.000	**17.141.300	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	2.593.466.000	*3.112.159.200	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri***	4.722.286.000	*5.666.743.200	TL

*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**KDV oranı %10 olarak öngörülmüştür.

*** İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin proje Net Bugünkü Değeri belirlenirken "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. Ayrıca "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin %43,53 oranındaki arsa payının %50 oranına çıkarılması amacıyla alım yapılmıştır. Alıma konu olan %6,47 oranındaki hisse tapu kaydında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına henüz tescil edilmemiştir. Tescil işlemi henüz tamamlanmamış olmasına rağmen, Kamuyu Aydınlatma Platformunda konu alımın duyurusu yapılmış olması sebebiyle, Projenin Net Bugünkü Değeri tespitinde %50 oranı dikkate alınarak hesap yapılmıştır.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkinin olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımız ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun terminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmış 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 hazırlanmış beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofizik" 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 terminat 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 Tanıyan 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.....	11
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları 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	20
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	24
3.2.1 İstanbul İli.....	24
3.2.2 Çekmeköy İlçesi	24
3.2.3 Ömerli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	25
3.2.4 Ulaşım	25
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	25
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	25
3.4.2 Bina Özellikleri.....	26
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	26
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	28
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.....	28
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	29
4.1 Değer Tanımları	29
4.2 Değerleme Yöntemleri	29
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	31
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	31
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	31
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	32
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	32
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	36
6.1 Pazar Yaklaşımı	36
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	36
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	36
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	36
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	36
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	37
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	37
6.2 Maliyet Yaklaşımı	37
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	37
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	38
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	38
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	39
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	39
6.3 Gelir Yaklaşımı	40
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	40
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	40
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkarışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	40
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	41



6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	41
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	43
6.4.1	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	43
6.4.2	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	43
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	43
6.4.4	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	44
6.4.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	44
6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	45
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	45
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri	45
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	45
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	45
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	46
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	46
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	46
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	46
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	46
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
9.	DİĞER	48
9.1	KDV Konusu	48
10.	SONUÇ	49
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
10.2	Nihai Değer Takdiri	49
11.	EKLER	50



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde, 2026_959 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. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. 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 30.06.2026 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, 18.06.2026 ila 30.06.2026 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 **08.05.2026** 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 (İş GYO A.Ş. Hissesine Düşen)

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Amacı	Pazar Değeri	Pazar Değeri	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_758	2025_1912	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	Pazar Değeri	Pazar Değeri	-
Proje Kapsamı Dışında Kalan Arsalar (1. Ada 65, 75, 78 P., 110 Ada 7, 13 P.)	13.220.000	14.544.000	
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1. Ada 79, 80, 81, 82 P., 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	Pazar Değeri	-
1.751.480.000	2.165.887.000	2.797.523.000	3.547.484.000
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1. Ada 79, 80, 81, 82 P., 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri	Proje Değeri	
2.797.523.000	**14.542.000	**15.998.400	
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	Pazar Değeri	Pazar Değeri	-
Proje Kapsamı Dışında Kalan Arsalar (1. Ada 65, 75, 78 P., 110 Ada 7, 13 P.)	13.220.000	14.544.000	
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1. Ada 79, 80, 81, 82 P., 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	Pazar Değeri	-
*2.101.776.000	*2.599.064.400	*3.357.027.600	*4.256.980.800
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1. Ada 79, 80, 81, 82 P., 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri	Proje Değeri	
*3.357.027.600	*4.256.980.800		

*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

*%10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıda sunulmaktadır.

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 konumlanmıştır. 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 ~%56,33 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 (m ²)	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, 16.05.2026 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	-
10	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (Lehtar: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)	110/14	07.08.2025 / 19798
11	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)	1/82	07.08.2025 / 19800

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.
- “10 ve 11 numaralı takyidatlar” Parsel üzerine inşa edilen trafo yeri ile ilgili olup, gayrimenkullerin devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

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, Web Tapu 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 bilgilere, 12.05.2026 ve 13.05.2026 tarihli imar durum yazılarına 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 Parsel 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 Dokümanları 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	36,96
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	41,28
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					10.011,86

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	36,96
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					2.142,66

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	36,96
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	41,28
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					10.011,86

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	36,96
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					2.142,66

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.

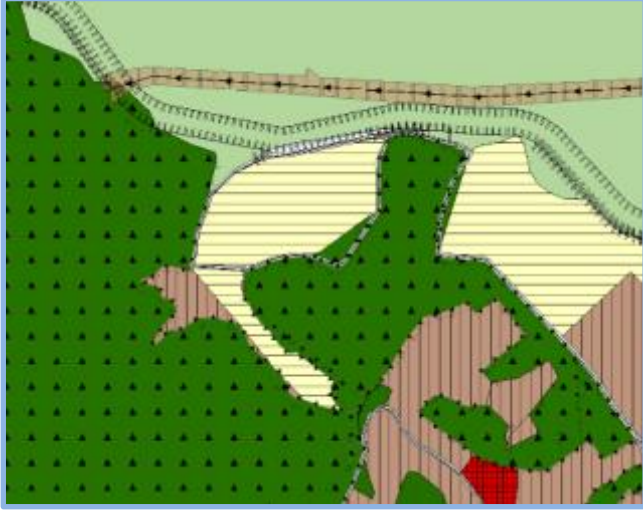
Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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 Modern 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, değerlendirme 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. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 'nin %43,53 oranındaki arsa payının %50 oranına çıkartılması amacıyla alım yapılmıştır. Alım konu olan %6,47 oranındaki hisse tapu kaydında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına henüz tescil edilmemiştir.

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.(TECİM)'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

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Kasaba Modern Projemizde, Şirketimizin halihazırda %43,53 oranındaki arsa payının %50 oranına çıkartılması amacıyla, proje ortağı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'den %6,47 oranındaki arsa payının, 140 mn TL'si peşin, kalan kısmı 4 ay vade ile ödenmek üzere, vade farkı dahil toplam KDV hariç 489.372.000 TL'ye satın alınmasına karar verilmiştir.

23.01.2026 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, Seher Yıldızı 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 Dokümanları 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

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirmeye giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

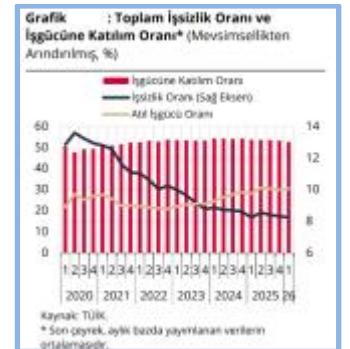
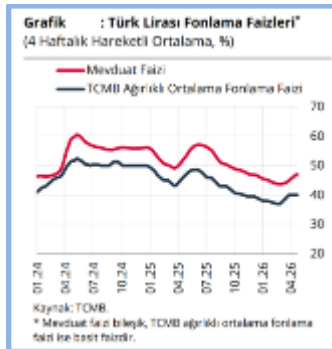
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeye tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.



2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

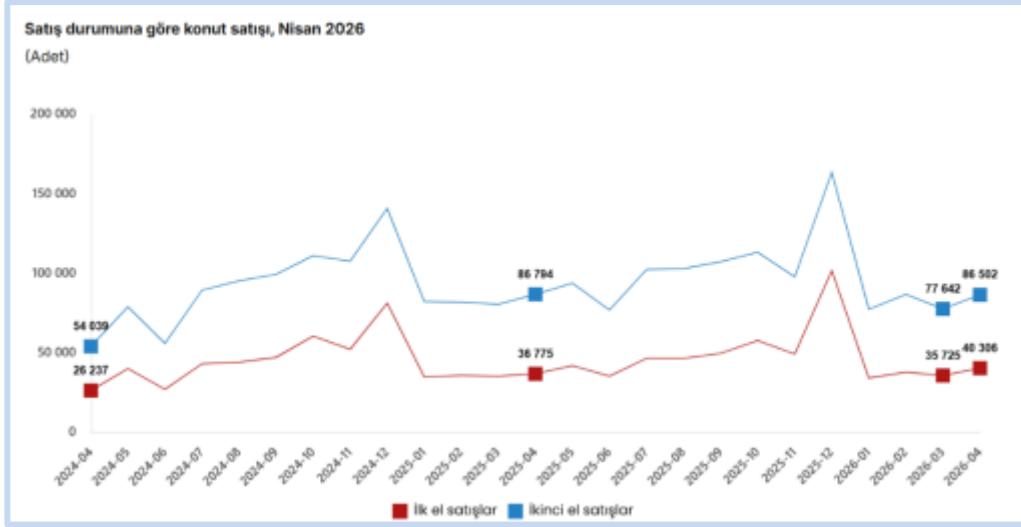
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen



sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiği. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüğe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralara reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getirisi oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



Çekmeköy, Emlak Konut Çınarköy Evleri, Astera Evleri, Mod Çekmeköy ve Natural Garden Houses gibi prestijli projeler ilçede yer almaktadır.

3.2.3 Ömerli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ömerli, İstanbul'da Çekmeköy ilçesinde bulunan bir mahalledir. 2025 yılı verilerine göre nüfusu 5.899 kişidir. Son yıllarda gelişen nitelikli konut projeleri ile öne çıkan bir yerleşim bölgesidir. Mahalle, özellikle düşük yoğunluklu ve villa tipi yapılaşmanın hâkim 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 ve 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 dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 1.5 km ilerledikten sonra sağ kolda kalan Cömert Sokaka dönülür. 860 metre ilerledikten sonra sağa dönülür 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 yüz ölçüme 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 planlanmaktadır.

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 planlanmaktadır.

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 planlanmaktadır.

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 planlanmaktadır.



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 planlanmaktadır.

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

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 havuzlu sosyal tesis bulunmaktadır. Blok inşaat alanı brüt 17.046 m², havuz inşaat alanı brüt 1.531 m² ve sosyal tesis inşaat alanı brüt 2.066 m² olmak üzere 1. Etap Toplam inşaat alanı 20.642 m²'dir.

2. Etapta toplam 33 Blokta konumlu 44 villa tipi konut ve 21 havuz bulunmaktadır. Blok inşaat alanı brüt 12.222 m² ve havuz inşaat alanı brüt 800 m² olmak üzere 2. Etap Toplam inşaat alanı 13.022 m²'dir.

3. Etapta toplam 36 Blokta konumlu 60 villa tipi konut ve 46 havuz bulunmaktadır. Blok inşaat alanı brüt 15.541 m² ve havuz inşaat alanı brüt 1.515 m² olmak üzere 3. Etap Toplam inşaat alanı 17.056 m²'dir.

Kasaba Modern projesinin toplam inşaat alanı ise 50.720,05 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



1. Etap Genel Görünüm





1. Etap Genel Görünüm



1. Etap Genel Görünüm



1. Etap Genel Görünüm



LS-2 BLOK



Sosyal Tesis



LL5 Blok (Örnek Ev)

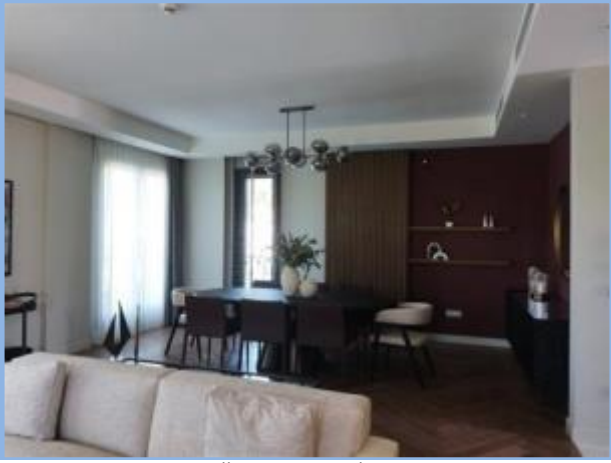


LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)

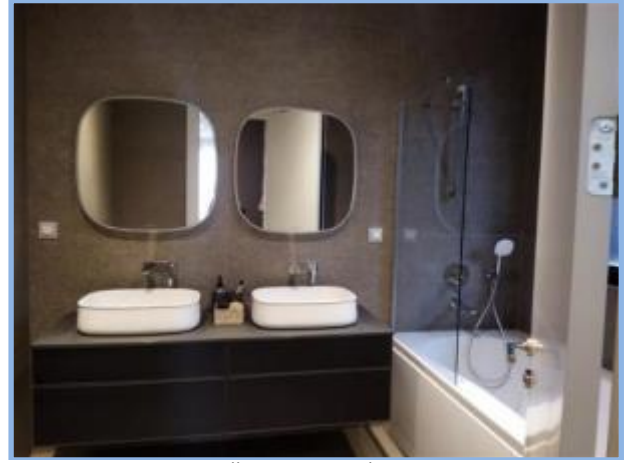


LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)





LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)



LL5 Blok (Örnek Ev – İç Hacimler)

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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 Çerçeve 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

- + Çevresinde nitelikli villa projelerinin bulunması,
- + Orman ve doğa manzarasına sahip olması,

Zayıf Yönleri

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

Fırsat

- + 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 (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
A1	Ömerli Mah.	Konut E: 0,25, H: 9,50	3.300	175.000.000	53.030	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 3.300 m ² alana sahip arsa 175.000.000 TL bedelle satılıktır.
A2	Ömerli Mah.	Konut E: 0,40, H: 9,50	8.200	270.000.000	32.927	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 8.200 m ² alana sahip arsa 270.000.000 TL bedelle satılıktır.
A3	Ömerli Mah.	Konut E: 0,25, H: 9,50	1.200	42.950.000	35.792	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 1.200 m ² alana sahip arsa 42.950.000 TL bedelle satılıktır.
A4	Ömerli Mah.	Konut E: 0,25, H: 9,50	970	35.000.000	36.082	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut imarlı, 970 m ² alana sahip arsa 35.000.000 TL bedelle satılıktır.

Satılık Tarla Emsalleri

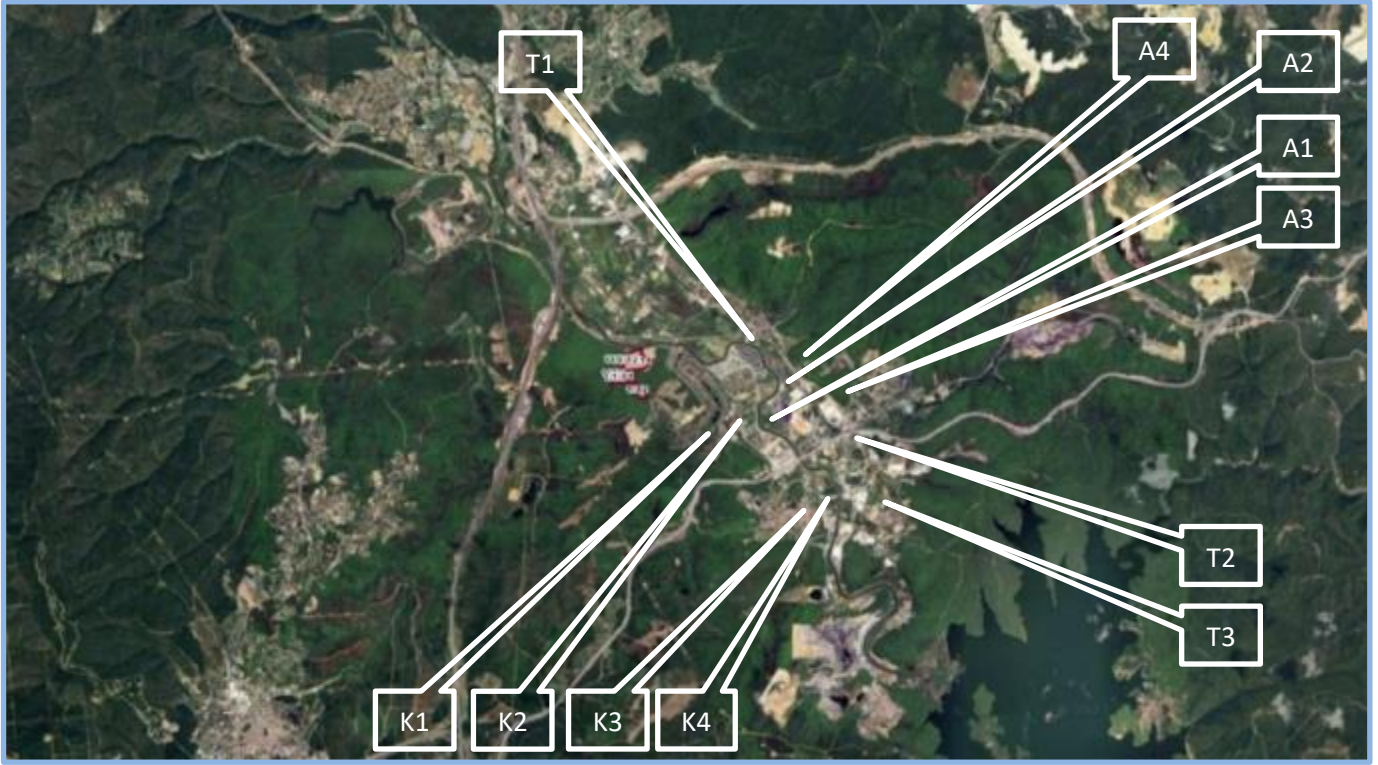
No	Konum	İmar Durumu	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
T1	Ömerli Mah.	Tarla	436	4.100.000	9.404	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 436 m ² hisseli tapulu tarla 4.100.000 TL bedelle satılıktır.
T2	Ömerli Mah.	Tarla	400	7.500.000	18.750	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 400 m ² alana sahip tarla 7.500.000 TL bedelle satılıktır.
T3	Ömerli Mah.	Tarla	48.760	450.000.000	9.229	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, imarsız alanda konumlu, 48.760 m ² alana sahip tarla 450.000.000 TL bedelle satılıktır.

Satılık Konut Emsalleri

No	Konum	Tipi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Ömerli Mah.	4+1	358	300	103.145.000	343.816	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, henüz inşaa süreci bitmemiş, daha iyi konumlu, ortak havuzlu ve bahçe kullanım alanı bulunan, 358 m ² olduğu beyan edilen ancak 300 m ² olduğu düşünülen 4+1 villa 103.145.000 TL bedelle satılıktır.
2	Ömerli Mah.	5+1	585	520	151.560.000	291.461	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, havuzlu ve bahçe kullanım alanı bulunan, henüz inşaa süreci bitmemiş, 585 m ² olduğu beyan edilen ancak 520 m ² olduğu düşünülen 5+1 villa 151.560.000 TL bedelle satılıktır.
3	Ömerli Mah.	4+1	285	220	40.500.000	184.090	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, 4 yıllık sitede, yakın konumlu, isteğe bağlı olarak havuz inşa edilebilen bahçe kullanım alanı bulunan, 285 m ² olduğu beyan edilen 220 m ² olduğu düşünülen 4+1 villa 40.500.000 TL bedelle satılıktır.
4	Ömerli Mah.	4+1	270	220	51.850.000	235.681	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, 1 yıllık sitede, daha iyi konumlu, ortak havuzlu, 300 m ² bahçe kullanım alanı bulunan 270 m ² olduğu beyan edilen 220 m ² olduğu düşünülen 4+1 müstakil villa 51.850.000 TL bedelle satılıktır.



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 değerlemede 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 değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

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

Arsa Emsalleri; 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 32.000 TL/m² ile 53.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Tarla Emsalleri; 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" nitelikli 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 9.000 TL/m² ile 18.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri; 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 184.000 TL/m² ile 344.000 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					
	A1	A2	A3	A4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	175.000.000	270.000.000	42.950.000	35.000.000	TL
Pazarlık Payı	25%	10%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	131.250.000	243.000.000	38.655.000	31.500.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	3.300	8.200	1.200	970	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	3.300	8.200	1.200	970	m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	53.030	32.927	35.792	36.082	TL/m ²
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	39.773	29.634	32.213	32.474	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	5%	5%	%
İmar Durumu Düzeltme	0%	-5%	0%	0%	%
Mülkiyet Yapısı Düzeltme	-5%	-5%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	7%	-15%	-17%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-3%	-10%	-12%	%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer</u>	37.784	28.745	28.991	28.577	TL/m ²
Ortalaması		31.024			TL/m ²

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

Değerleme konusu arsaların ortalama satış değerinin ~31.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Tarla Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Tarla Satış Değeri					
	T1	T2	T3		
Durum	Satılık	Satılık	Satılık		
Pazarlanan Değer (A)	4.100.000	7.500.000	450.000.000		TL
Pazarlık Payı	10%	20%	25%		%
Düzeltilmiş Değer (B)	3.690.000	6.000.000	337.500.000		TL
Pazarlanan Alan (C)	436	400	48.760		m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%		%
Düzeltilmiş Alan (D)	436	400	48.760		m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	9.404	18.750	9.229		TL/m ²
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	8.463	15.000	6.922		TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	-10%	-15%		%
İmar Durumu Düzeltme	-30%	-30%	-30%		%
Mülkiyet Yapısı Düzeltme	0%	0%	-5%		%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-25%	30%		%
Toplam Düzeltme	-55%	-65%	-20%		%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer</u>	3.808	5.250	5.537		TL/m ²
Ortalaması		4.865			TL/m ²

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

Tarlaların ortalama satış değerinin ~4.800 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Konut Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Konut Satış Değeri					
	K1	K2	K3	K4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	103.145.000	151.560.000	40.500.000	51.850.000	TL
Pazarlık Payı	15%	15%	5%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	87.673.250	128.826.000	38.475.000	46.665.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	358	585	285	270	m ²
Alan Düzeltmesi	19%	13%	30%	23%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	300	520	220	220	m ²



Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	288.115	259.077	142.105	192.037	TL/m ²
Düzeltilmiş Değer (B/D)	292.244	247.742	174.886	212.114	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-5%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltme	0%	0%	5%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	5%	10%	5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	5%	-5%	-5%	%
Toplam Düzeltme	0%	5%	5%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	292.244	260.129	183.631	212.114	TL/m ²
Ortalaması		237.029			TL/m ²

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

Değerleme konusu villaların ortalama satış değerinin ~237.000 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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 Çıkarılmış, 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, Düzeltmelerin 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, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak arsalar için ortalama değer tespiti yapılmıştır. Yapılan analizler sonucunda konut imarlı arsalar için ortalama 31.000 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 şerefiyelendirme 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 inşa 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 inşa edilmektedir.

PROJE DIŞI ARSALAR- BOŞ ARSALAR

Ada	Parsel	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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	3.000	7.709.970	15.000
1	75	2.185,37	2.185,37	6864884	8341897	0,823	1.798,4	1.798,4	3.000	6.556.110	5.395.288
1	78	3.158,07	3.158,07	6864884	8341897	0,823	2.598,9	2.598,9	3.000	9.474.210	7.796.710
110	7	9.509,92	8.620,13	89142131	992609760	0,090	854,0	774,1	3.000	25.860.390	2.322.413
110	13	12,01	12,01	1	1	1,000	12,0	12,0	4.500	54.045	54.045
		17.435,4	16.545,6				5.268,4	5.188,5	Toplam	49.654.725	15.583.456

PROJE KAPSAMI İÇİ ARSALAR - VİLLA PROJESİ

Ada	Parsel	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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	2.805,42	2.805,4	31.000	103.797.920	86.967.951
1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,14	5.842,1	31.000	216.154.010	181.106.436
1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,28	11.989,3	28.750	411.396.113	344.691.657
1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,21	23.399,2	28.750	802.913.038	672.727.371
110	12	5.888,72	5.888,72	27717	147218	0,188	1.108,68	1.108,7	32.000	188.439.040	35.477.760
110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,48	15.003,5	26.400	2.105.181.672	396.091.872
		138.188,32	138.188,32				60.148,21	60.148,21	Toplam	3.827.881.792	1.717.063.048

ARSALAR - TAMAMI

Ada	Parsel	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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		3.877.536.517	1.732.646.504

- Proje kapsamı dışında kalan arsaların toplam değeri **49.654.725 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **15.583.456 TL** olarak,
- Proje kapsamı içinde kalan arsaların toplam değeri **3.827.881.792 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.717.063.048 TL** olarak,
- 11 adet arsanın (boş olması durumundaki) toplam değeri **3.877.536.517 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.732.646.504 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 inşası 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 inşa 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	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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	3.000	7.709.970	15.000
1	75	2.185,37	2.185,37	6864884	8341897	0,823	1.798,4	1.798,4	3.000	6.556.110	5.395.288
1	78	3.158,07	3.158,07	6864884	8341897	0,823	2.598,9	2.598,9	3.000	9.474.210	7.796.710
110	7	9.509,92	8.620,13	89142131	992609760	0,090	854,0	774,1	3.000	25.860.390	2.322.413
110	13	12,01	12,01	1	1	1,000	12,0	12,0	4.500	54.045	54.045
		17.435,4	16.545,6				5.268,4	5.188,5	Toplam	49.654.725	15.583.456

PROJE KAPSAMI İÇİ ARSALAR - VİLLA PROJESİ

Ada	Parsel	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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	2.805,42	2.805,4	31.000	103.797.920	86.967.951
1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,14	5.842,1	31.000	216.154.010	181.106.436
1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,28	11.989,3	28.750	411.396.113	344.691.657
1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,21	23.399,2	28.750	802.913.038	672.727.371
110	12	5.888,72	5.888,72	27717	147218	0,188	1.108,68	1.108,7	32.000	188.439.040	35.477.760
110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,48	15.003,5	26.400	2.105.181.672	396.091.872
		138.188,32	138.188,32				60.148,21	60.148,21	Toplam	3.827.881.792	1.717.063.048

ARSALAR - TAMAMI

Ada	Parsel	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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		3.877.536.517	1.732.646.504

- Proje kapsamı dışında kalan arsaların toplam değeri **49.654.725 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **15.583.456 TL** olarak,
- Proje kapsamı içinde kalan arsaların toplam değeri **3.827.881.792 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.717.063.048 TL** olarak,
- 11 adet arsanın (boş olması durumundaki) toplam değeri **3.877.536.517 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.732.646.504 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 inşa 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 50.720,05 m², yapıların "4B ve 5A yapı sınıfında" olduğu tespit edilmiş olup, yapıların natamam durumda olmaları da göz önünde bulundurulmuştur. Yapıların, 31 Ocak 2026 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 70.469 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Proje alanının çok büyük olması, iç yollar, alt ve üst yapı maliyetleri ve peyzaj maliyetlerinin de geliştirici ve müteahhit tarafından gerçekleştirilecek olması inşaat birim maliyetini arttırmaktadır.

Konu taşınmaz kasaba modern projesi 3 etaptan oluşmakta olup, 1. Etap toplam inşaat alanı 20.641,95 m², tamamlanma oranı %93,00, 2. Etap toplam inşaat alanı 13.022,22 m², tamamlanma oranı %72,00 ve 3. Etap toplam inşaat alanı 17.055,88 m², tamamlanma oranı ise %0'dır. Etapların toplam inşaat alanları göz önünde bulundurularak, projenin tamamının tamamlanma oranının %56,33 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, mülkiyet 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 (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO	GYO	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
								Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)			
Arsa	1	79	3.348,32	3.348,32	1712290	2043651	0,838	2.805,4	2.805,4	31.000	103.797.920	86.967.951
	1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,1	5.842,1	31.000	216.154.010	181.106.436
	1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,3	11.989,3	28.750	411.396.113	344.691.657
	1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,2	23.399,2	28.750	802.913.038	672.727.371
			52.557,87	52.557,87				44.036,05	44.036,0	Toplam	1.534.261.080	1.285.493.416
1.Etap										Hisse	83,7858%	
										İnşaat Alanı	20.642	
										İnşaat Maliyeti	70.469	
										Toplam İnşaat Maliyeti	1.454.612.414	1.352.789.545
										Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı	93,00%	
										Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	1.352.789.545	588.818.708
Arsa	110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,5	15.003,5	26.400	2.105.181.672	396.091.872
										Toplam	2.105.181.672	396.091.872
										Hisse	18,8151%	
										İnşaat Alanı	13.022	
										İnşaat Maliyeti	70.469	
										Toplam İnşaat Maliyeti	917.659.566	660.714.887
2.Etap										Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı	72,00%	
										Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	660.714.887	287.584.486
										Proje-Sözleşme Paylaşım Oranı	43,53%	
										Toplam	2.765.896.559	683.676.358
										Hisse	18,8272%	
										İnşaat Alanı	17.056	
3.Etap										İnşaat Maliyeti	70.469	
										Toplam İnşaat Maliyeti	1.201.906.544	
										Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı	0,00%	
										Hisse	18,8272%	
										İnşaat Alanı	17.056	
										İnşaat Maliyeti	70.469	
									Toplam İnşaat Maliyeti	1.201.906.544		
									Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı	0,00%		



Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	-
Proje-Sözleşme Paylaşım Oranı	43,53%
Toplam	188.439.040
	35.477.760

VİLLA PROJESİ - GENEL TOPLAM

Ada	Par.	Yüzölçüm Brüt (m ²)	Yüzölçüm Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO	GYO	Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	İş GYO Hisse Değeri (TL)
							Hissesi Brüt Yüzölçüm (m ²)	Hissesi Net Yüzölçüm (m ²)			
Arsa		138.188,32	138.188,32			0,435	60.148,21	60.148,21	Toplam	3.827.881.792	1.717.063.048
							Toplam İnşaat Maliyeti		3.574.178.523		
PROJE	Yapı						Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Oranı		56,33%	2.013.504.432	876.403.194
							Gerçekleşen İnşaat Maliyeti		2.013.504.432		
							Toplam		5.841.386.224	2.593.466.242	

- Proje kapsamı içinde kalan arsaların toplam değeri **3.827.881.792 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.717.063.048 TL** olarak,
- Genel projenin mevcut tamamlanma oranına göre toplam değeri **5.841.386.224 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **2.593.466.242 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:

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

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 değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin 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 öngörülerini 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-ıçme 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	50.720,1 m ²	
Fonksiyonlar	Yüzdesele Dağılım	Satılabilir Alan
Konut Fonksiyonu	100%	44.506 m ²



Ticari Fonsiyon	0%	m ²
Toplam	0%	44.506 m²
Satılabilir Alan		44.506 m ²
Yaklaşık Ünite Adedi		165
İnşaat Maliyetleri	Brüt Alan	İnşaat Maliyeti
Toplam İnşaat Alanı	50.720 m ²	51.250 TL/m ²
Toplam	50.720 m²	51.250 TL/m²
Maliyetler	Oran	İnşaat Maliyeti
Altyapı Maliyeti	10%	259.940.256 TL
Çevre Tazimi ve Peyzaj Maliyetleri	15%	389.910.384 TL
İnşaat Maliyeti		3.249.253.203 TL
Proje Genel Giderleri	10%	324.925.320 TL
Proje Maliyeti		3.574.178.523 TL
Proje Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin)		70.469 TL/m ²
Proje Paçal Maliyeti (Satılabilir Alanı İçin)		80.307 TL/m ²
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)		25%

Maliyetin Yıllara Dağılımı	2025	2026	2027	2028	Toplam
Oran	56,3%	24,0%	19,7%	0,0%	100,00%
Maliyet (TL)	2.013.504.432 TL	857.802.846 TL	702.871.245 TL	TL	3.574.178.523 TL
Artış	0%	25%	56%	95%	
Yıllara Yaygın Maliyet (TL)	2.013.504.432 TL	1.072.253.557 TL	1.098.236.321 TL	TL	4.183.994.310 TL

PROJE NAKİT AKIŞI

Fonksiyonu	Konut
Birim Satış Değeri (TL)	237.000 TL/m ²
Fiyat Artış Oranı	30%

Proje Nakit Akışı - Yıllar	30.06.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
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%	30%	30%	40%	0%
Satılan Yaklaşık Konut Adedi	0,00	49,50	49,50	66,00	0,00
Satış Değeri Artışı (%)	0%	30%	30%	30%	30%
Konut Birim Satış Fiyatı	237.000 TL/m ²	272.550 TL/m ²	354.315 TL/m ²	460.610 TL/m ²	598.792 TL/m ²
Toplam Konut Satış Gelirleri	TL	3.639.069.884 TL	4.730.790.850 TL	8.200.037.473 TL	TL
Toplam Proje Gelirleri (TL)	TL	3.639.069.884 TL	4.730.790.850 TL	8.200.037.473 TL	TL
İnşaat Maliyeti (TL)	2.013.504.432 TL	1.072.253.557 TL	1.098.236.321 TL	TL	TL
Toplam Giderler (TL)	*2.013.504.432 TL	1.072.253.557 TL	1.098.236.321 TL	TL	TL
Net Nakit Akışları (TL)	TL	2.566.816.327 TL	3.632.554.528 TL	8.200.037.473 TL	TL

Proje Değer Tablosu

Değer	Net Bugünkü Değer
İndirgeme Oranı	26,0%
Proje Değeri (Tam Hisse)	9.444.571.738 TL
Proje Değeri (İş GYO A.Ş. Hissesi)	**%50
	4.722.285.869 TL

- 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 **9.444.571.738 TL**, İş GYO A.Ş. hissesine düşen Net Bugünkü Değeri **4.722.285.869 TL** olarak belirlenmiştir.
- *Değerleme tarihine kadar gerçekleşmiş inşaat maliyeti projenin Net Bugünkü Değer hesabına dahil edilmemiştir.
- **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hissesinin proje Net Bugünkü Değeri belirlenirken "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. Ayrıca "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 'nin **%43,53** oranındaki arsa payının **%50** oranına çıkartılması amacıyla alım yapılmıştır. Alıma konu olan **%6,47** oranındaki hisse tapu kaydında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına henüz tescil edilmemiştir. Tescil işlemi henüz tamamlanmamış olmasına rağmen, Kamuyu Aydınlatma Platformunda konu alımın duyurusu yapılmış olması sebebiyle, Projenin Net Bugünkü Değeri tespitinde **%50** oranı dikkate alınarak hesap yapılmıştır.



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 başlanması planlanmaktadır.

23.06.2023 tarihli KAP açıklaması görseli

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Kasaba Modern Projemizde, Şirketimizin halihazırda %43,53 oranındaki arsa payının %50 oranına çıkartılması amacıyla, proje ortağı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'den %6,47 oranındaki arsa payının, 140 mn TL'si peşin, kalan kısmı 4 ay vade ile ödenmek üzere, vade farkı dahil toplam KDV hariç 489.372.000 TL'ye satın alınmasına karar verilmiştir.

23.01.2026 tarihli KAP açıklaması görseli

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	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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	3.000	7.709.970	15.000
1	75	2.185,37	2.185,37	6864884	8341897	0,823	1.798,4	1.798,4	3.000	6.556.110	5.395.288
1	78	3.158,07	3.158,07	6864884	8341897	0,823	2.598,9	2.598,9	3.000	9.474.210	7.796.710
110	7	9.509,92	8.620,13	89142131	992609760	0,090	854,0	774,1	3.000	25.860.390	2.322.413
110	13	12,01	12,01	1	1	1,000	12,0	12,0	4.500	54.045	54.045
		17.435,4	16.545,6				5.268,4	5.188,5	Toplam	49.654.725	15.583.456

PROJE KAPSAMI İÇİ ARSALAR - VİLLA PROJESİ

Ada	Parsel	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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	2.805,42	2.805,4	31.000	103.797.920	86.967.951
1	80	6.972,71	6.972,71	1712290	2043651	0,838	5.842,14	5.842,1	31.000	216.154.010	181.106.436
1	81	14.309,43	14.309,43	1712290	2043651	0,838	11.989,28	11.989,3	28.750	411.396.113	344.691.657
1	82	27.927,41	27.927,41	1712290	2043651	0,838	23.399,21	23.399,2	28.750	802.913.038	672.727.371
110	12	5.888,72	5.888,72	27717	147218	0,188	1.108,68	1.108,7	32.000	188.439.040	35.477.760
110	14	79.741,73	79.741,73	1500348	7974173	0,188	15.003,48	15.003,5	26.400	2.105.181.672	396.091.872
		138.188,32	138.188,32				60.148,21	60.148,21	Toplam	3.827.881.792	1.717.063.048

ARSALAR - TAMAMI

Ada	Parsel	Arsa Brüt (m ²)	Arsa Net (m ²)	Pay	Payda	Hisse	GYO Hissesi Brüt (m ²)	GYO Hissesi Net (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		3.877.536.517	1.732.646.504

- Proje kapsamı dışında kalan arsaların toplam değeri **49.654.725 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **15.583.456 TL** olarak,
- Proje kapsamı içinde kalan arsaların toplam değeri **3.827.881.792 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.717.063.048 TL** olarak,



- 11 adet arsanın (boş olması durumundaki) toplam değeri **3.877.536.517 TL**, İş GYO Hissesi Değeri **1.732.646.504 TL** olarak belirlenmiştir.

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 getiriyi 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 getiriyi 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 takdir yapılmış olup, 61 villanın tamamlanması durumundaki bugünkü değer toplamı KDV Hariç ~3.979.250.000 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 tespitinde; Gelir Yaklaşımı, 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 Pazar Değeri	Proje Kapsamı Dışında Kalan Arsalar	1 Ada 65, 75, 78 P. 110 Ada 7, 13 P.	Tam Hisse İş GYO A.Ş. Hisse*	49.654.725 15.583.456	49.655.000 15.583.000
	Arsa Pazar Değeri	Proje Kapsamında Kalan Arsalar	1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.	Tam Hisse İş GYO A.Ş. Hisse*	3.827.881.792 1.717.063.048	3.827.882.000 1.717.063.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar	1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.	Tam Hisse İş GYO A.Ş. Hisse*	5.841.386.224 2.593.466.242	5.841.386.000 2.593.466.000
	Gelir Yaklaşımı	Proje Değeri Villa Projesi	1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.	Tam Hisse İş GYO A.Ş. Hisse**	9.444.571.738 4.722.285.869	9.444.572.000 4.722.286.000

*Hisse Oranı: %43,52626

**Hisse Oranı: %50,00

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 sunulmamakta olup, villa ünitelerinin 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 İşlemi 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 kiralanmalarında 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 ruhsat 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%
	500 - 999 TL ise 10%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının 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 Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise 10%
	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 takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2026 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	49.655.000	**54.620.500	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	5.841.386.000	*7.009.663.200	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri***	9.444.572.000	*11.333.486.400	TL

Değer Tablosu (30.06.2026 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	15.583.000	**17.141.300	TL
Proje Kapsamında Kalan Arsalar ve Natamam Yapılar (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Pazar Değeri	2.593.466.000	*3.112.159.200	TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Oluşacak Nakit Akışının Net Bugünkü Değeri (1 Ada 79, 80, 81, 82 P. 110 Ada 12, 14 P.)	Proje Değeri***	4.722.286.000	*5.666.743.200	TL

*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**KDV oranı %10 olarak öngörülmüştür.

*** İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin proje Net Bugünkü Değeri belirlenirken "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. Ayrıca "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin %43,53 oranındaki arsa payının %50 oranına çıkarılması amacıyla alım yapılmıştır. Alım konu olan %6,47 oranındaki hisse tapu kaydında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına henüz tescil edilmemiştir. Tescil işlemi henüz tamamlanmamış olmasına rağmen, Kamuyu Aydınlatma Platformunda konu alımın duyurusu yapılmış olması sebebiyle, Projenin Net Bugünkü Değeri tespitinde %50 oranı dikkate alınarak hesap yapılmıştır.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- 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.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- 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.
- 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. Emsal Tabloları
3. Tapu Senetleri
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. Gayrimenkulerle Ait Tapu Kayıtları
6. İmar Durumu
7. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
8. Yapı Ruhsatları

