

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Çekmeköy/İSTANBUL

Rapor No: 2026R0089
Rapor Tarihi: 28.07.2026

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi'nde 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerde konumlu "Arsa" vasıflı mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip gayrimenkuller.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Reşadiye Mahallesi, Çiftpınar Sokak, No:7, 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller Çekmeköy / İSTANBUL
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	: Raporun ekler kısmında değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin UAVT Kodları detaylı olarak gösterilmiştir.
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 28.07.2026
Rapor No	: 2026R0089
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre toplam Pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
Tapu Bilgileri	: İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerde, "Arsa" vasıflı "Ünlü DOĞAN" mülkiyetindeki gayrimenkullerdir. Değerleme konusu gayrimenkullere ait detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkullerinin konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller Konut Alanı fonksiyonunda KAKS: 0,20 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellere ilişkin detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkullerin 28.07.2026 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)	%10 KDV Dahil (TL) ²
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin		
Toplam Pazar Değeri;	488.077.000.-TL	536.884.700.-TL

*Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin toplam Pazar değerini ifade etmektedir.

Gayrimenkullerin 28.07.2026 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)
Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Müşteriden Tarafından	
Sağlanan 598 Ada, 18 ve 19 No'lu Parseller Üzerinde	
Geliştirilmesi Planlanan Villa Projesi Değeri	743.786.000.-TL

*Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan toplam indirgenmiş nakit akışı toplam değerini ifade etmektedir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 28.07.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 47,2899 TL, 1 USD satış kuru = 47,3751 TL
1 Euro alış kuru = 53,7445 TL, 1 Euro satış kuru = 53,8414 TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
 - Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgileri ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet DURMUŞ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

¹Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

² KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	6
KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ	6
BÖLÜM 3	7
GENEL VERİLER	7
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	7
3.1.1 Demografik Veriler	7
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
BÖLÜM 4	12
GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	12
4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	12
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	12
4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	13
4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	13
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	15
4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	16
4.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	17
4.4 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	17
4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
BÖLÜM 5	22
GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	25
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	26
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	26
5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	27
BÖLÜM 6	28
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ	28
6.1 Gayrimenkullerin Analizi	28
6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	31
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	32
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	32
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	38
6.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi	38
6.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	44
BÖLÜM 7	47
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47
BÖLÜM 8	48
EKLER	48

BÖLÜM 1**RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Rapor Numarası	:	2026R0089
Rapor Tarihi	:	28.07.2026
Değer Tarihi	:	28.07.2026
Raporun Kapsamı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 28.07.2026 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Değerlemenin Amacı	:	Mali tablolarda kullanılmak üzere hazırlanmış olan değerleme raporudur.
Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller mevcut durumda boş arsa durumunda olup, Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda herhangi bir onaylı yapı ruhsatı ya da mimari projesi de bulunmamaktadır. Çekmeköy Belediyesi İnşaat Ruhsat biriminde ilgili memurdan alınan şifahi bilgiler doğrultusunda 598 ada, 19 no'lu parsel için avan proje sunulduğu belirtilmiştir. Henüz inceleme süreci tamamlanmadığı için imar arşivi dosyasında yer almadığı belirtilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller için tarafımıza müşteri tarafından iletilen projelere ilişkin net bugünkü değerinin tespiti amacıyla proje değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı sunulmuştur.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. /Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2, 34718, Kadıköy/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Ahmet DURMUŞ (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Evren TÜFEKÇİ (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özgül ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL'ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. - Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. - Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / İçerenköy Mahallesi Umut Sokak Quick Tower Sitesi No:10-12 İç Kapı No:41 Ataşehir / İSTANBUL
Rapor Talep Tarihi	:	09.07.2026
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	12.07.2026
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	10.07.2026
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme çalışması kapsamında değerlendirme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu	:	Değerlemeye konu taşınmaz için son 3 yıl içerisinde SPK mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	

ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ

Önemli Çevresel, Sosyal Ve Yönetişim (ESG) Faktörlerine Göre Hazırlanmış Sürdürülebilirlik Raporu Detayları	Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir; Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan; a) 6362 sayılı Kanun uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi şirketlerden; (1) Yatırım kuruluşları, (2) Kolektif yatırım kuruluşları, (3) Portföy yönetim şirketleri, (4) İpotek finansmanı kuruluşları, (5) Merkezi takas kuruluşları, (6) Merkezi saklama kuruluşları, (7) Veri depolama kuruluşları, (8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler, (9) Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler, b) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun düzenleme ve denetimine tabi işletmelerden; (1) Bankalar, (2) Derecelendirme kuruluşları, (3) Finansal holding şirketleri, (4) Finansal kiralama şirketleri, (5) Faktoring şirketleri, (6) Finansman şirketleri, (7) Varlık yönetim şirketleri, (8) Finansal holding şirketlerinde ve bankalarda 5411 sayılı Kanunda tanımlandığı şekliyle nitelikli paya sahip olan şirketler, (9) Tasarruf finansman şirketleri. c) 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ile 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet göstermekte olan sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri. ç) Borsa İstanbul Piyasalarında faaliyet göstermesine izin verilen; yetkili müesseseler, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticaretiyle iştigal eden şirketler. Değerleme konusu taşınmazın bağlı olduğu şirket/kişi bu liste içerisinde yer almadığı için, söz konusu müşterinin ESG raporlaması zorunluluğu ya da herhangi bir ESG raporu bulunmamaktadır.
---	--

BEYANLARIMIZ

Değerleme Modeli	: İstanbul İli, Çekmeköy ilçesi, Reşadite mahallesi, 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin Pazar değeri takdir edilmiştir. Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olup, proje detayları incelendiğinde değerlemeye konu parseller üzerinde konut (villa) projesi için hazırlanmış olan projelerin yer aldığı bilgisine müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda ulaşılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkuller için değer takdiri yapılırken 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin arsa değeri takdiri yapılmış olup, rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak müşteriden temin edilmiş olan projeleri dikkate alınarak gelir yaklaşımı yöntemine göre değer hesaplamaları da yapılmış ve rapor içinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir. Taşınmazların yakın çevresinde benzer satışa konu arsa emsalleri bulunması nedeniyle değer takdiri Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre ulaşılan değer üzerinden takdir edilmiştir. a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır. b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır. c- Zamanında: Değerleme modeli değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtır. d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığını içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir. Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.
Değerleme Riski	: Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller mevcut durumda boş arsa durumunda olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır. Raporda elde edilen değer değerlemenin amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerlendirme riski oluşturmadığı düşünülmektedir.

GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Geliştirme Amaçlı Gayrimenkulde İflas Riski ve Sözleşmesel Yükümlülüklerin Değerlendirilmesi	: Değerleme konusu gayrimenkuller için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır. Rapor içerisinde müşteri tarafından sağlanan projeler henüz Çekmeköy Belediyesince onaylanmamış olması ve bu sebeple henüz yapı ruhsatları alınmamış olması sebebiyle değer takdirine konu edilmemiştir. Rapor içerisinde yer verilen proje değeri bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.
---	--

BÖLÜM 2**KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ****Araştırmanın Kapsamı**

- 13.07.2026 tarihinde saha ziyareti, belediye incelemesi ve pazar araştırması Ahmet DURMUŞ tarafından yapılmıştır.
- 13.07.2026 tarihinde Çekmeköy Belediyesi'nden gayrimenkulün emlak vergisine esas arsa rayiç değeri bilgileri, imar durumu bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazlar için 13.07.2026 tarihinde Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellere ilişkin imar arşivi dosyası incelemeleri yapılmıştır.
- Bu raporun "6.4.1 Pazar Yaklaşım Yöntemi" bölümünde yer alan piyasa araştırmalarına göre satılık gayrimenkule ilişkin bilgiler, bölgede bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerden ve gayrimenkul satışına olanak sağlayan internet sitelerinden elde edilmiştir.

**Çalışma Kapsamında
Temin Edilen Dokümanlar
Ve Kaynaklar****Çekmeköy Belediyesi'nden temin edilen veriler;**

- Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 02.10.2025 tarihinde hazırlanmış olan imar durumu yazısı bilgilerine ulaşılmış olup, detayları rapor içinde ve ekinde gösterilmiştir.
- Taşınmazların imar arşiv dosyası incelemeleri yapılmıştır.

Müşteriden temin edilen veriler;

- Değerlemeye konu gayrimenkuller için güncel tarihleri tapu kayıt (TAKBİS) belgeleri.

Alansal Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı ya da bina bulunmamakta olup, boş arsa kullanımına sahiptir. Müşteriden temin edilmiş olan proje detayları incelendiğinde gelecek dönemde değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan mimari proje detayları aşağıda gösterilmiştir.

Söz konusu yapı alanları rapor içerisinde müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak gösterilmiş olup, Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde herhangi bir avan proje ya da yapı ruhsatı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Müşteriden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda 598 ada, 19 no'lu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesi için 23.07.2026 tarih, 86661 numarası ile Çekmeköy Belediyesi'nde ruhsat başvurusu yapılmış olduğu bilgilerine ulaşılmıştır.

598 ADA, 18 PARSEL				
TİPLER	Bodrum Kat	Zemin Kat	1. Normal Kat	Toplam
Villa 1	157,90	74,44	66,72	299,06
Villa 2	127,71	67,72	60,00	255,43
TOPLAM	285,61	142,16	126,72	554,49

* İlgili parsel üzerinde 2 adet villa projelendirilmiş olup, bodrum katlarında otopark ve teknik alan olarak projelendirileceği bilgisine ulaşılmıştır. Değer hesaplamalarında zemin kat ve normal kat alanları dikkate alınarak gelir hesaplamaları yapılmıştır.

598 ADA, 19 PARSEL								
CİNS	TİP/BLOK	BODRUM KAT (m2)	ZEMİN KAT (m2)	1. NORMAL KAT (m2)	TERAS (m2)	TOPLAM ALAN (m2)	BLOK ADEDİ	GENEL TOPLAM ALAN (m2)
Konut (Villa)	A	0,00	321,38	0,00	30,80	352,18	5	1.760,90
Konut (Villa)	B	95,70	95,70	95,70	25,49	312,59	7	2.188,13
Konut (Villa)	C	0,00	95,70	95,70	19,11	210,51	3	631,53
Konut (Villa)	D	0,00	95,70	95,70	19,07	210,47	2	420,94
Sosyal Tesis	E	230,17	90,50	0,00	0,00	320,67	1	320,67
Güvenlik Kulübü	F		11,40			11,40	1	11,40
Sarnıç	-	110,00				110,00	1	110,00
Havuz	H1		24,90			24,90	9	224,10
Havuz	H2		25,20			25,20	10	252,00
Havuz	H3		27,90			27,90	2	55,80
Havuz	H4		94,27			94,27	1	94,27
Havuz	H5		19,35			19,35	1	19,35
TOPLAM		435,87	902,00	287,10	94,47	1.719,44		6.089,09

**Raporun Kullanımı,
Dağıtımı ve Yayınlanmasına
İlişkin Kısıtlamalar**

Raporun tamamı, herhangi bir kısmı ya da referans verilmiş bir bölümü herhangi bir belgeye dahil edilemez. Tanzim edenin açık ve yazılı izni olmadan hiçbir suretle kullanılamaz. Şekli ve içeriği önceden yazılı olarak onaylanmadıkça herhangi bir şekilde yayınlanamaz.

Bu rapor yalnızca burada belirtilen amaçla **MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmış olup, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 3. kişilere karşı herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GENEL VERİLER

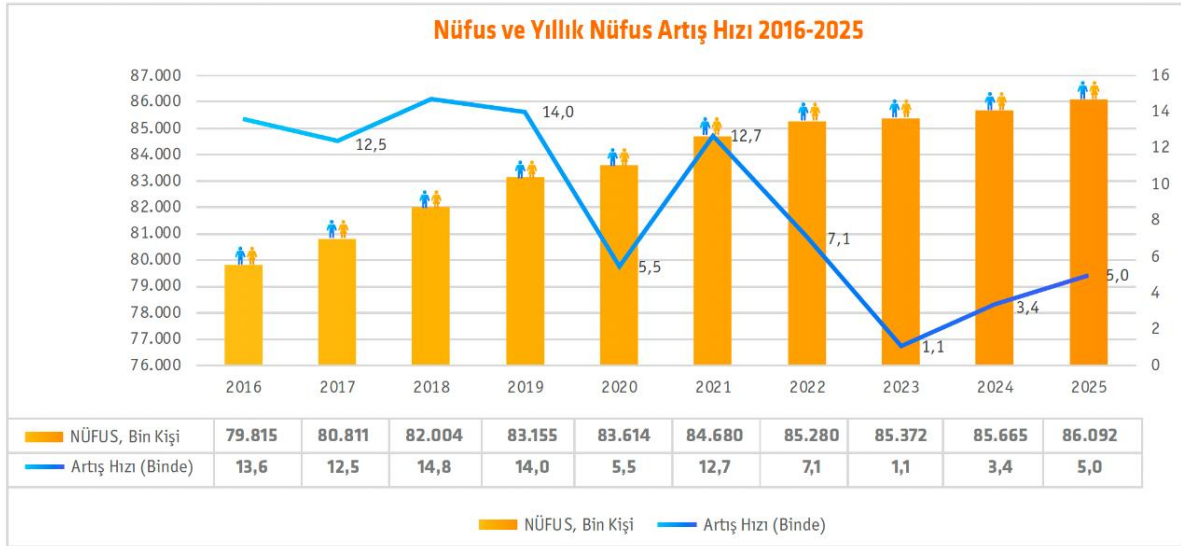
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

➤ Nüfus Verisi

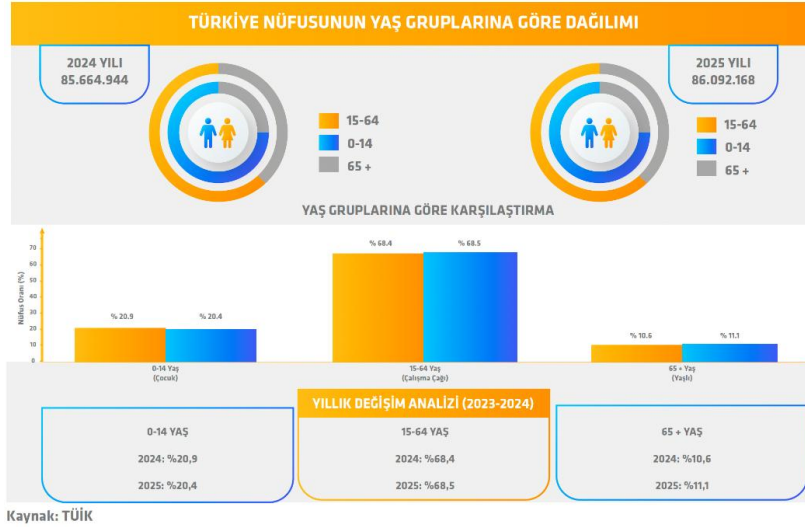
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02 'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5,0 oldu.



Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 112 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 943 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 633 kişi ile Kocaeli ve 395 kişi ile Yalova nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK GÖSTERGELER	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari- milyar TL) (1)	2.630	3.152	3.806	4.402	5.142	7.434	15.326	27.091	44.587	44.568,0
GSYİH (Cari- milyar Dolan) (1)	870	864	807	775,0	730,0	828,0	925,0	1.153,0	1.358,0	1.158,0
Kişibaşı Düşen GSYİH (Cari ABD Dolan) (3)	10.621	10.354	9.501	8.992,0	8.397,0	9.424,0	10.434,0	13.008,0	15.325,00	17.748,00
GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (3)	3,3	7,8	3,5	1,3	1,8	11,8	5,4	5,0	3,3	3,3
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	15,2	12,3	19,60	72,3	53,9	58,51	34,88
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, % (3)	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,80	-5,1	-3,60	-0,80	-1,4
ABD \$/TL (2)	3,54	3,82	5,27	6,0	7,43	13,35	18,74	29,49	35,29	42,94
EURO/TL (2)	3,70	4,56	6,04	6,7	9,13	15,11	20,02	32,63	36,8	50,54
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (2)	11,9	15,6	26,3	16,8	12,5	41,3	103,3	63,0	52,3	23,5
Güven Endeksi (2)	87,4	88,2	80,1	80,7	80,1	68,9	75,6	77,4	81,3	83,5
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,9	9,4	5,5	9,8	32,1	63,5	151,9	83,1	29,4	29,0
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,8	9,3	8,4	10,9	33,1	70,5	140,8	91,3	28,6	32,1
Mevduat Faiz Oranları (2) (4)	10,3	13,5	22,3	14,6	13,5	17,9	16,4	36,3	50,1	43,1
İşsizlik Oranı % (2)	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4	8,7	7,8
İş Gücüne Katılma Oranı % (2)	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2	52,2
İstihdam Oranı % (2)	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3	49,5	48,1

(1) 2025 yılı 3.çeyrek verisidir.

(2) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

(3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini

(4) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

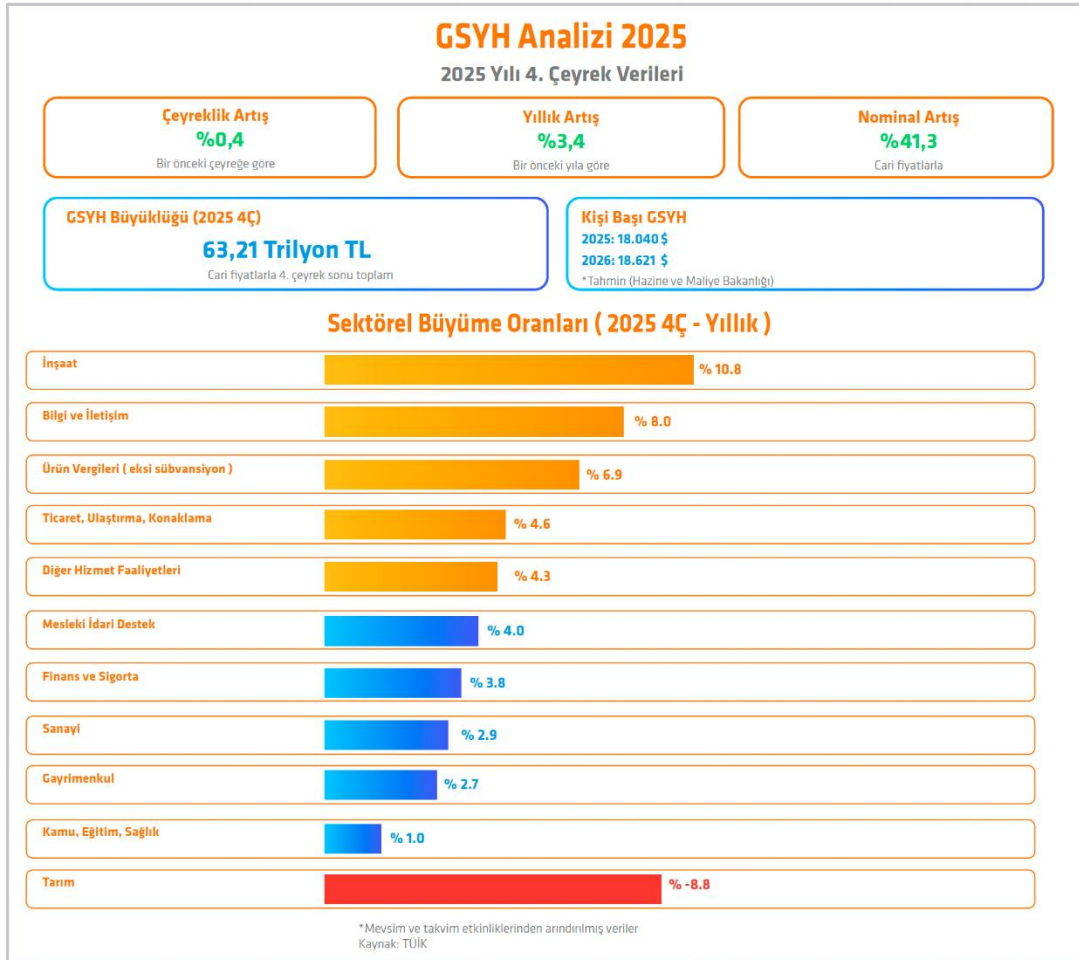
► Ülke Büyüme Rakamları

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,4 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 oranında arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılı 4.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %41,3 artarak 2025 yılı 4.çeyrek sonu toplamında 63 trilyon 20 milyar 906 milyon TL oldu.

2025 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla, 18.040 ABD doları olarak hesaplanmıştır. 2026 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı bilgilerine göre tahmini 18.621 ABD doları olması beklenmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; İnşaat sektörü %10,8, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, sanayi faaliyetleri %2,9, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %4,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,7 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,0 arttı. Tarım sektörü %8,8 azaldı.

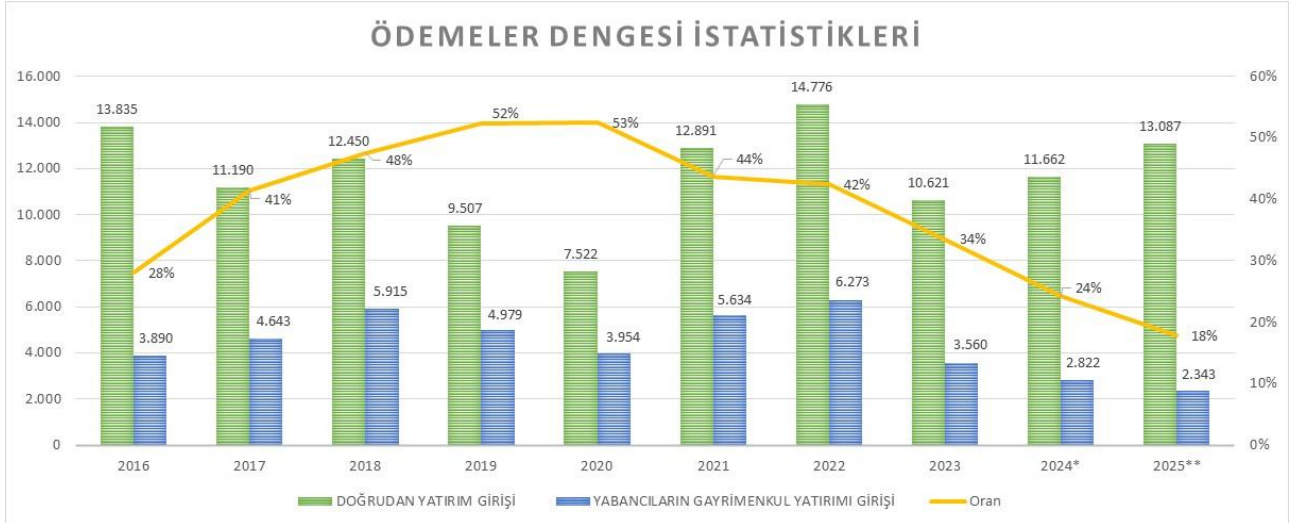


Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerleme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerleme raporları gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullanılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.



➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2025 yılı Ocak-Aralık döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fili giriş), 13 milyar 87 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı döneminde 11 milyar 662 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2025 yılında %12,2 oranında artış görülmektedir.



* Geçici

** Ocak-Aralık

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

2025 yılı Aralık ayı sonu itibariyle Türkiye’de toplam 1.688.910 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2024 yılının aynı dönemine göre %14,3 daha fazla satış gerçekleşti.

Türkiye Konut Satış İstatistikleri								
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Payı (%)	İlk El Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İlk El Payı (%)	Yabancıya Konut Satışı (Adet)	Toplam Konut Satışı İçinde Yabancıya Payı (%)
2013	1.157.190	-	460.112	39,8	529.129	45,7	12.181	1,1
2014	1.165.381	↑ 0,7	389.689	33,4	541.554	46,5	18.959	1,6
2015	1.289.320	↑ 10,6	434.388	33,7	598.667	46,4	22.830	1,8
2016	1.341.453	↑ 4,0	449.508	33,5	631.686	47,1	18.189	1,4
2017	1.409.314	↑ 5,1	473.099	33,6	659.698	46,8	22.234	1,6
2018	1.375.398	↓ 2,4	276.820	20,1	651.572	47,4	39.663	2,9
2019	1.348.729	↓ 1,9	332.508	24,7	511.682	37,9	45.483	3,4
2020	1.499.316	↑ 11,2	573.337	38,2	469.740	31,3	40.812	2,7
2021	1.491.856	↓ 0,5	294.530	19,7	461.523	30,9	58.576	3,9
2022	1.485.622	↓ 0,4	280.320	18,9	460.079	31,0	67.490	4,5
2023	1.225.926	↓ 17,5	177.748	14,5	379.542	31,0	35.005	2,9
2024	1.478.025	↑ 20,6	158.486	10,7	484.461	32,8	23.781	1,6
2025*	1.688.910	↑ 14,3	236.668	14,0	540.786	32,0	21.534	1,3

Kaynak: TÜİK

*2025 toplam verisidir.

İstanbul Konut Satış İstatistikleri				
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Pay (%)
2013	234.789	↓ 4,0	106.977	46
2014	225.454	↓ 4,0	87.757	39
2015	239.767	↑ 6,3	93.564	39
2016	232.428	↓ 3,1	87.350	38
2017	238.383	↑ 2,6	87.001	36
2018	234.055	↓ 1,8	49.206	21
2019	237.675	↑ 1,5	55.819	23
2020	265.098	↑ 11,5	104.170	39
2021	276.223	↑ 4,2	61.490	22
2022	259.654	↓ 6,0	48.113	19
2023	198.739	↓ 23,5	30.546	15
2024	239.213	↑ 20,4	31.809	13
2025*	280.262	↑ 17,2	47.320	17

Kaynak: TÜİK

*2025 toplam verisidir.

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Çekmeköy	Çekmeköy
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	Reşadiye	Reşadiye
Köyü	:	-	-
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Armut Açma	Karakiraz Yolu
Yüzölçümü (m2)	:	1.034,56	15.407,09
Pafta No.	:	-	-
Ada No.	:	598	598
Parsel No.	:	18	19
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Arsa	Arsa
Sahibi - Hissesi	:	Ünlü DOĞAN (TAM)	Ünlü DOĞAN (TAM)

* Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin güncel tapu bilgileri **22.07.2026** tarih, **13:53** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir.

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

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

22.07.2026 tarih, **13:53** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan “Tapu Kaydı” kayıtlarından elde edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

598 ADA, 18 PARSEL			
Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
12.06.1995	2116	Beyan	6831 SAYILI YASANIN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE LEHİNE ORMAN SINIRI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR 18/06/1995 TARİH 2116 YEV(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)
598 ADA, 19 PARSEL			
Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
12.06.1995	2116	Beyan	6831 SAYILI YASANIN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE LEHİNE ORMAN SINIRI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR 18/06/1995 TARİH 2116 YEV(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)
07.11.2025	2116	Beyan	İSTANBUL ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, ÇİFTPINAR C/S/B/ M, No:9 (BinaUAVT Kodu:17671307) adresinde ve tapuda Reşadiye Mahallesi, - pafta, 598 ada, 19 parselde kayıtlıbulunan yapı, 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

*07.11.2025 tarihinde oluşturulmuş olan riskli yapı beyanı mevcut durumda yıkılmış olan parsel üzerindeki binalar için tutulmuş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

22.07.2026 tarih, **13:53** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen “**Tapu Kaydı**” belgesi raporun ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin **22.07.2026** tarih, **13:53** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilmiş olan “**Tapu Kaydı**” belgesi incelendiğinde taşınmaz üzerinde tapu kayıtlarına göre devir edilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirilecek takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme 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.

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 02.10.2025 tarihli olarak temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve 13.07.2026 tarihinde tarafımızca Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesi doğrultusunda tespit edilen imar durumu bilgilerine göre değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellere ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda ve bu raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

MER'İ İMAR PLANI					Aplikasyon Tarih/Sayı/Lihkab23.09.2025/3/3403-08	İnşaat Nizamı : AYRIK
HHİPN : Reşadiye U.I.P. - Plan Notu td.					Ada Revizyonu Tarih/Sayı : -----	TAKS % : PLAN NOTU
Tasdik tarihi : 16/07/2003					Kat Adedi : Max. 2	KAKS % : 0.20
Mahallesi : Reşadiye					Ön Bahçe Mesafesi : Min. 5 m	Kot Alınacak Nokta : YÖNETMELİK
Sokağı : -----					Yan Bahçe Mesafesi : Min. 4 m	İfraz Şartları
					Arka Bahçe Mesafesi : Min. 3 m	
Tapu Kaydı	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	☒ Konut Alanındadır ☐ Konut Dışı Kent. Çal. Al. ☐ Pasif Yeşil Alanındadır.	
	F22C16A3A	598	18	1034.56 m ²	☐ Ticaret+Konut Sahasındadır ☐ Dere Taşkın Alanındadır. ☐ Yolda kalmaktadır.	
İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.						
HAZIRLAYAN			KONTROL EDEN		TASDİK EDEN	
 Nedim C. DEMİREL Harita Mühendisi 02.10.2025			 Nazlı Gizem HAZIR İmar Durum Şefi 02.10.2025		 Murat MOR İmar ve Şehircilik Müdürü 02.10.2025	

MER'İ İMAR PLANI					Aplikasyon Tarih/Sayı/Lihkab23.09.2025/4/3403/08	İnşaat Nizamı : AYRIK
HHİPN : Reşadiye U.I.P. - Plan Notu td.					Ada Revizyonu Tarih/Sayı : -----	TAKS % : PLAN NOTU
Tasdik tarihi : 16/07/2003					Kat Adedi : 2	KAKS % : 0.20
Mahallesi : Reşadiye					Ön Bahçe Mesafesi : Min. 5 m	Kot Alınacak Nokta : YÖNETMELİK
Sokağı : Çiftpınar Sk.					Yan Bahçe Mesafesi : Min. 4 m	İfraz Şartları
					Arka Bahçe Mesafesi : Min. 3 m	
Tapu Kaydı	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	☒ Konut Alanındadır ☐ Konut Dışı Kent. Çal. Al. ☐ Pasif Yeşil Alanındadır.	
	F22C16A3A	598	19	15407.09 m ²	☐ Ticaret+Konut Sahasındadır ☐ Dere Taşkın Alanındadır. ☐ Yolda kalmaktadır.	
İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.						
HAZIRLAYAN			KONTROL EDEN		TASDİK EDEN	
 Sinem ASLANER İnşaat Teknikeri 01.10.2025			 Nazlı Gizem HAZIR İmar Durum Şefi 01.10.2025		 Murat MOR İmar ve Şehircilik Müdürü 01.10.2025	

Reşadiye 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı;



Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 No'lu Parsellere ilişkin:

Plan Adı: Reşadiye Uygulama İmar Planı

Plan Tarihi: 16.07.2003

- “Konut Alanı” imar fonksiyonuna sahiptir.
- **KAKS:** 0,20
- **Hamax:** 2 Kat
- **Ön Bahçe Mesafesi:** 5 m.
- **Yan Bahçe Mesafesi:** 4 m.
- **Arka Bahçe Mesafesi:** 3 m.

Konut Alanı – Plan Notları

İmar durumu ve inşaat şartları meri planı veya imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında İSKİ tarafından tasdikli fosseptik veya kanal projesi, Kadastro müdürlüğünden alınacak röperli kroki, İmar ve Şehircilik müdürlüğünden alınacak İmar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları içab eden yerlerden muhtelif en, boy kesitleri eklenecektir.

ALINACAKTIR.

- *Düzenlenen imar durum belgesi istikamet rölevesi alındıktan sonra teşekkülde aksine bir durum olması halinde yeniden incelenecektir.
- * Planlama alanında 3194 sayılı İmar kanununun 23. Maddesi hükümleri uygulanacaktır.
- * Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- * Orman sınırından itibaren 5 m lik mesafeye orman yangınına önlemek amacıyla ağaç dikilmeyecektir.
- * Yapılanma şartlarına bağlı olarak bir parsel üzerinde birden fazla yapı yapılabilir. Yapılar arası mesafe min. 10 m dir.
- * Uygulama aşamasında ağaç revizyonu yapılacak ve ağaç gövde çapı 1 m üzerindeki ağaçlar anıt ağaç kabul edilecek ve korunacaktır. Ayrıca parsel büyüklüğünün her 25 m² si için bir ağaç dikilmeden yapı kullanma izin belgesi verilmez.
- * Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılmaz. Kazanılan İskân katı KAKS hesabına dâhildir.
- * Konut alanlarında KAKS değerinin % 15 ini geçmemek şartıyla müstemilat yapılabilir. Bu yapılan müstemilatlar kaks değerine dâhil değildir. Hiçbir şekilde ikametgâh olarak kullanılamaz.
- * Parsellere ruhsat verilmeden önce peyzaj projesi onaylanacaktır. Burada her türlü bitki cinsi, yeri ve adedi, bina konumları, site içi yollar, otopark, havuz gibi görsel ve çevresel öğeler gösterilecektir.
- * Çatı kab ve çekme katı yapılamaz.
- * Çatı düzeni ve çatı eğimi serbesttir.
- * Yapılarda, çatı eğimi içinde kalmak, bir alt kata bağımlı olmak koşuluyla çatı arası piyesi yapılabilir. Bu alanlar KAKS'a dâhildir.
- * Çatı eğimi ve düzeni nedeniyle çatı arasının kullanılmadığı durumlarda; saçak kotu değiştirilmemek, zemin ve normal katlarda min. 1ç yüksekliği sağlamak koşuluyla, son kat tavan betonu saçak seviyesine göre en çok 0.50 m. Düşürülerek son kata bağımlı çatı arası piyesleri yapılabilir. Bu piyesler kaks'a dâhildir.
- * Son katlarda kat yüksekliğinin fazla olmasının istenmesi halinde son kat tavan döşemesi yapılmaksızın çatı eğimi içinde mekân bütünlüğü sağlanabilir.
- * Bağımsız bölüme irtibatlı olmak ve son kat döşemesi üstünde çatı örtümü kiremit vb. Yapılmak şartıyla belediyesince uygun görülmesi halinde merdiven kovası hariç tutularak taksit'in %15'ini geçmemek ve KAKS hesabına dâhil edilmek üzere cihannuma niteliğinde bir piyes yapılabilir. Bu piyesin önünde ve arkasında açık alan ve teras yapılamaz.
- * Planlama alanında yapılacak yapıların boyutları serbesttir.
- * Yapıların bütün cephelerinde açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir.
- * Açık ve kapalı çıkmalar KAKS hesabına dâhildir.
- * KAKS hesapları net parsel alanı üzerinden hesaplanır.
- * Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- * Devlet Orman Alanlarına bitişik tüm alanlarda (parsellerde) orman tahribatını ve yangın yayılmasını önlemek amacıyla 5m yapı yaklaşma sınırı ile yeşil koruma bandı bırakılacaktır.

- * Parsel önündeki pasif yeşil, park, çocuk bahçesi gibi yeşil bantlardan ve meydana ve açık otoparklardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.
- * İmar yoluna cepheli parseller ile imar yoluna cepheli parsellerden irtifak hakkı kurulmuş parsellerde uygulama yapılabilir.
- * Mülkiyet kamuya ait kadastral parsellerin imar kanununun 11. Maddesi gereği yol meydan vb. alanların kamuya terk yapılacağından terk işlemlerinin tescilli yapılmadan komşu parsellere geçiş yapılarak yapı ruhsatı düzenlenebilir.
- * Konut ve Ticaret+Konut taraması bulunan parsellerde yapı düzeni olarak planla belirlenen minimum değerlerdeki ön-yan ve arka bahçe çekme mesafelerini korumak şartıyla, İmar plan paftaları üzerinde belirtilmiş dahi olsa, yapılaşma değerleri olarak belirlenen TAKS değerleri dikkate alınmayarak en fazla TAKS:0.30 olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
- * Parsellerin kamu alanında kalan kısımlarının kamuya terk yapılmadan geri kalan alan için yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak kamu alanı terk yapılan parsellerde geriye kalan imarlı alana ulaşımın sağlanması amacıyla, malikleri tarafından terk yapılmayan parsellerden irtifak hakkı kurulması halinde veya 6292 sayılı kanun kapsamında satış yapılan 28 statüsündeki parsellerde, kamu alanında kalan kısımların satışının yapılamayacağından dolayı, terk yapılmamış parsellerin bulunduğu alanda kalan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenebilir.

NOTLAR

- * Konut alanlarında tabii zemine oturan açık teraslar, avlular, açık spor tesisleri ve açık yüzme havuzları yer alabilir. Bu alanlar KAKS hesabına dâhil değildir.
- * Konut alanında kalan parsellerde üzerinde mevcut yapı olması ve KAKS değeri 0,20-0,30 olarak planlanmış olan alanlarda kalan parsellerde minimum ifraz şartı 500m² olacaktır.
- * Plan ve Proje Müdürlüğünün 07.07.2020/E.573 tarih sayılı yazısına istinaden düzenlenmiştir.

4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış olan 02.10.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu belgesi ve 13.07.2026 tarihinde tarafımızca Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada 18 ve 19 no'lu parseller; 16.07.2003 tasdik tarihli Reşadiye Uygulama İmar Planında "Konut Alanı"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları E=0.20 Emsal Yençok = 2 kat olarak planlanmıştır.

4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ **Mimari Proje**

Değerleme çalışması kapsamında Çekmeköy Belediyesi imar arşivinde **13.07.2026** tarihinde incelenen arşiv dosyaları incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu **598 ada, 18 ve 19 parsellerde** konumlanmış, “**Arsa**” vasıflı gayrimenkul için herhangi bir onaylı mimari proje ya da yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

✓ **Ruhsat ve İzinler**

Değerleme çalışması kapsamında Çekmeköy Belediyesi imar arşivinde **13.07.2026** tarihinde incelenen imar arşiv dosyalarından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu **598 ada, 18 ve 19 no’lu paesellere** ilişkin alınmış olan onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no’lu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan konut (villa) projesi için müşteriden temin edilmiş olan projeler dikkate alınarak söz konusu parseller üzerinde villa projesi geliştirileceği varsayımına göre proje değerleme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olup, 598 ada, 19 parsel üzerinde yapı ruhsatı gerektirmeyen konteyner yapı bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme kapsamı dahilinde söz konusu konteyner yapı dikkate alınmamış olup, boş arsa kullanımına sahip olduğu varsayımına göre değer hesaplamaları yapılmıştır.

✓ **Diğer Resmi Evraklar**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan imar arşivi dosyası incelemeleri doğrultusunda ulaşılan bilgi ve belge detayları aşağıda yer almaktadır.

- 19.03.2025 tarih, 95 karar numarası ile “Bedelsiz yola terk, yoldan ihdas, tevhid, ifraz” işlemleri için Çekmeköy Belediyesi Encümen Kararı yer aldığı tespit edilmiş olup, 598 ada, 18 ve 19 parsellerin oluşumu öncesinde 598 ada, 1, 3, 6, 7, 692 ve 923 sayılı parsellerin bedelsiz yola terk, yoldan ihdas ve tevhid işlemlerinin gerçekleştirildiğine ilişkin encümen kararı bulunmaktadır.
- Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi’nde 13.07.2026 tarihinde yapılan tespitler doğrultusunda 09.04.2025 tarihinde Çekmeköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından Tapu ve Kadastro 2. Bölge Müdürlüğü’ne yazılan yazıda 598 ada, 18 ve 19 parsellerin oluşumu öncesinde 598 ada, 1, 3, 6, 7, 692 ve 923 sayılı parsellerin bedelsiz yola terk, yoldan ihdas ve tevhid işlemi ilgili taleplerin encümen kararı ile uygun bulunduğu bilgisi yer almaktadır.

Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no’lu parsellere ilişkin Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi’nden ulaşılan yazışma evrakları rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

✓ **Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerleme konusu taşınmaz için 13.07.2026 tarihinde Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi’nden temin edilen imar arşivi dosyası incelendiğinde enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no’lu parseller için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda boş arsa kullanımına sahip olup, herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır. Taşınmazlar için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan tespitler doğrultusunda herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari projesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme çalışması kapsamında Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde 13.07.2026 tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı ya da bina bulunmamakta olup, boş arsa kullanımına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller için yapılan dosya incelemeleri doğrultusunda herhangi bir yıkım kararı, mahkeme kararı ya da olumsuz herhangi bir evrak ya da belge bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu 598 ada, 19 no'lu parsel üzerinde geçmiş dönemde parsel üzerinde yer alan bina ve yapılar için 11.11.2025 tarihinde Çekmeköy Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne malik tarafından iletilen yazı doğrultusunda parsel üzerinde yer alan eski binaların riskli yapı olarak tespit edildiği ve yıkım izinleri alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu 598 ada, 19 no'lu parsel üzerinde yer alan eski bina ve yapılar için 26.12.2025 tarihinde yıkım ruhsatları alınmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin boş arsa kullanımına sahip olduğu ve parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu 598 ada, 19 parsel üzerinde saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda konteyner yapı bulunduğu gözlemlenmiş olup, söz konusu konteyner yapı taşınabilir ve basit yapı olması sebebiyle değerleme çalışması kapsamında dikkate alınmamış ve değer hesaplamalarına dahil edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için müşteriden temin edilmiş olan 08.11.2024 tarihinde hazırlanmış Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi bulunduğu tespit edilmiştir. Sözleşme detayları aşağıda ve rapor ekinde yer almaktadır.

Arsa Sahibi Ünlü Doğan ile Proje geliştiricisi MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmış olan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi dikkate alınarak rapor içerisinde müşteriden temin edilmiş olan avan proje bilgilerine göre proje değerlendirme çalışmasında yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Aynı zamanda 01.07.2026 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Tadil Sözleşmesi hazırlanmış olup, ilgili proje detayları da aşağıda ve rapor ekinde detaylı olarak yer verilmiştir.

TARAFLAR:**DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ ve KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNE İLİŞKİN PROJE GELİŞTİRME SÖZLEŞMESİ****Madde 1- Taraflar**

İşbu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi aşağıda adresleri yazılı taraflar arasında tanzim ve imza olunmuştur.

A. Arsa Sahibi

Adı-Soyadı : Ünlü Doğan

Adres : Güzeltepe Mah. Pelin Sk. N.19/1 Üsküdar/İstanbul

TC : 17534095846

E-posta : info@aktif-insaat.com

B. Proje Geliştiricisi

Unvan : MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres : İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No: 10-12 İç Kapı No: 2 Ataşehir/İstanbul

Vergi D - No : Kozyatağı / 0080778190

E-posta : info@mhrgyo.com.tr

TAŞINMAZLAR:

“Taşınmaz” İstanbul İli Çekmeköy ilçesi Reşadiye Mahallesi 598 ada 1, 3, 6 ve 7 parseller ile 0 ada 692, 693 nolu 18.166 m2 alanlı parsellerde kain taşınmazların (4 Adet Bahçe, 1 Adet Tarla, 1 Adet Bahçeli Kâgir Apartman) tevhid ve terkler ile İmar Kanunu 15., 16. Ve 18.maddelerinin uygulanması neticesinde ortaya çıkacak (Yukarıda yazılı alan arsanın takribi alanını içermekte olup, arsa alanı tevhit ve arsanın terkleri gerçekleştirildikten sonra ilgili belediyeden aplikasyon krokisinin alınması ile netleşecektir), üzerinde projenin tesis edilecek arsa anlamına gelecektir.

Yukarıda detayları yer alan parsellerin bir yola terk, tevhit ve ihdas ile birlikte 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin oluşumu gerçekleştirildiği bilgisi edinilmiştir.

PAYLAŞIM, DEVİR VE FERAĞ İŞLEMİ:**Madde 6- Paylaşım, Devir ve Ferağ İşlemi**

6.1. Taraflar taşınmaz üzerine inşa edilecek olan yapının yeni emsal oranlarından çıkacak alanların %45,83 üne isabet eden arsa payının arsa sahiplerine, %54,17 sinin Proje Geliştiricisine ait olması konusunda mutabaktır.

6.2. Sözleşmenin imzasından sonra ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeniyle veya projelerin ilgili belediyece onaylanmasında inşaata esas toplam emsal değerinde artma veya eksilme olması durumunda, anılan artma ve eksilme yukarıdaki oran doğrultusunda taraflara yansıtılacaktır.

6.3. İnşaat ruhsatının alınmasına müteakip, arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlere tekabül eden %45,83 arsa payını uhdelерinde tutarak, Proje Geliştiricisine isabet eden %54,17 arsa payını, tapu kütüğünde, üzerlerinde (haciz, rehin, ihtiyati tedbir vb.) herhangi bir kısıtlama olmaksızın, her türlü takyidattan ari durumda, sözleşme hükümleri uyarınca Proje Geliştiricisine devir ve ferağ edecekler ve sözleşmede yazılı paylaşım ve onaylı projesine uygun olarak kat irtifakı tesis edilecektir.

6.4. Proje, tevhit ve terkler yapılarak arsanın ruhsat alınmasına hazır hale getirilmesinden sonra belirlenecek olmakla birlikte ön fizibilite çalışmasına uygun olarak inşa edilecek 24 adet villanın 11 adedi arsa sahibine, 13 adedi Proje Geliştiricisine ait olacaktır. 24 adet villanın çıkan emsale göre eşit kullanım alanlı olarak

TARAFLAR:**DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNE İLİŞKİN PROJE GELİŞTİRME SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN TADİL SÖZLEŞMESİ**

No 1357 3
01 Temmuz 2026

1. TARAFLAR

İşbu tadil sözleşmesinin ("**Tadil Sözleşmesi**") tarafları Ana Sözleşme'de (Aşağıda tanımlandığı hali ile) bilgileri verilen bir yanda Ünlü Doğan (Bundan böyle "**Arsa Sahibi**") olarak anılacaktır) ile diğer yanda MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle "**Proje Geliştiricisi**") olarak anılacaktır) dan ibarettir.

2. KONU

Taraflar arasında Beyoğlu 55. Noterliği'nin 08.11.2024 tarih ve 10540 yevmiye numarası ile akdölunan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi (Bundan böyle "**Ana Sözleşme**") olarak anılacaktır) bulunmaktadır.

Ana Sözleşme, temel olarak "Taşınmaz" tanımının kapsamının değiştirilmesi amacıyla tadil edilmiş ve bu doğrultuda Taraflar arasında Beyoğlu 55. Noterliği'nin 26.12.2025 tarih ve 21173 yevmiye numarası ile akdölunan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Ek Sözleşmesi (Bundan böyle "**Ek Protokol**") olarak anılacaktır) de bulunmaktadır.

Gelinen aşamada, bu Tadil Sözleşmesi, Ana Sözleşme kapsamında düzenlenen müteahhit seçimine ilişkin koşulların ve buna bağlı olarak bağımsız bölümlerin Taraflar arasındaki paylaşım oranlarının tadil edilmesi amacıyla akdedilmektedir.

HÜKÜMLER:**3. HÜKÜMLER**

3.1. Ana Sözleşme'nin 4.3. maddesinde, inşaatı yapımını üstlenecek müteahhidin "A sınıfı müteahhit belgesi" olması koşulu öngörülmüşse de Taraflar bu defa işbu Tadil Sözleşmesi ile Ana Sözleşme'nin 4.3. maddesinde yer alan "A sınıfı" ibaresinin madde metninden çıkarılması; böylelikle A sınıfı dışında kalan müteahhitlerden de teklif alınabilmesi ve inşaatın bu yönde atanacak müteahhitler eliyle yapılabilmesi konusunda mutabık kalmışlardır.

3.2. Yukarıdaki 3.1. maddesi çerçevesinde, temel olarak, Ana Sözleşme'nin 4.3. maddesinde yer alan müteahhit niteliğine ilişkin "A sınıfı müteahhit belgesi" koşulu, işbu Tadil Sözleşmesi'nin imzası ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır. Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, yalnızca anılan müteahhitlik şartı kaldırılmış olup atanacak müteahhitte ilişkin başta Ana Sözleşme'nin Madde 4.3, 8.3 ve 13.1 olmak üzere Ana Sözleşme kapsamında düzenlenen sair şart, koşul ve kriterler ile atanacak müteahhitten beklentiler olduğu gibi korunmaktadır.

3.3. Taraflar, bununla birlikte, atanacak müteahhidin her hâlükârda planlanan gayrimenkul projesinin niteliği, kapsamı, büyüklüğü ve proje kapsamında yürütülecek faaliyetler dikkate alındığında ilgili mevzuat uyarınca söz konusu işleri yerine getirmeye yetkili ve yeterli müteahhitlik belgesine sahip olacağını, işbu Tadil Sözleşmesi ile herhangi bir şekilde mevzuatın gerektirdiği yeterlilik ve yetkilendirme koşullarından feragat edilmesinin amaçlanmadığını gayrikabili rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederler.

TARAF

3.4. Ana Sözleşme'nin 6.1. maddesinde, Taşınmaz üzerine inşa edilecek yapının yeni emsal oranlarından çıkacak alanların %45,83'üne isabet eden arsa payının Arsa Sahibi'ne, %54,17'sine isabet eden arsa payının ise Proje Geliştiricisi'ne ait olmasını kararlaştırılmıştır. Paylaşım oranlarına dair bu düzenleme Ek Protokol ile de korunmuştur. Geline aşamada, Taraflar, söz konusu arsa payı paylaşım oranlarının aşağıdaki şekilde değiştirilmesi konusunda mutabık kalmıştır:

- Arsa Sahibi (Ünlü Doğan): %47,91
- Proje Geliştiricisi (MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.): %52,09

01 Temmuz 202**№ 1357 3**

3.5. Bu kapsamda, Taraflar, bu Tadil Sözleşmesi tahtında, Ana Sözleşme'nin 6.1. maddesinde sırası ile Arsa Sahibi ve Proje Geliştirici için düzenlenen %45,83 - %54,17 arsa payı paylaşım oranlarının aynı sıra ile %47,91 - %52,09 olarak değiştirilmesi konusunda mutabıktır. Bu kapsamda, işbu Tadil Sözleşmesi ile değiştirilen paylaşım oranlarının; başta Ana Sözleşme'nin 6.2 maddesinde düzenlenen ilave emsal alanlarına ilişkin paylaşım esasları, 6.3 maddesinde düzenlenen arsa payı ve bağımsız bölüm dağılımı, 6.4 maddesinde düzenlenen bağımsız bölüm tahsis olmak üzere Ana Sözleşme ile Ek Protokol kapsamında söz konusu arsa payı paylaşım oranlarına yapılan tüm atıflara, bu yöndeki tüm düzenlemelere aynı şekilde uygulanacağı konusunda Taraflar mutabıktır.

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

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller boş arsa kullanımına sahip olup, parsel üzerinde değerleme günü itibariyle hazırlanmış olan herhangi bir yapı ruhsatı, onaylı mimari proje ya da proje bulunmamaktadır.

Müşteriden temin edilmiş olan 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde villa projesi hazırlanmış olup, söz konusu projeler üzerinden proje geliştirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin Açık Adresi: Reşadiye Mahallesi, Çiftpınar Sokak, No:7, 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller Çekmeköy / İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada 18 ve 19 no'lu parsellerde ana gayrimenkul vasfı "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerdir. Taşınmazlar mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

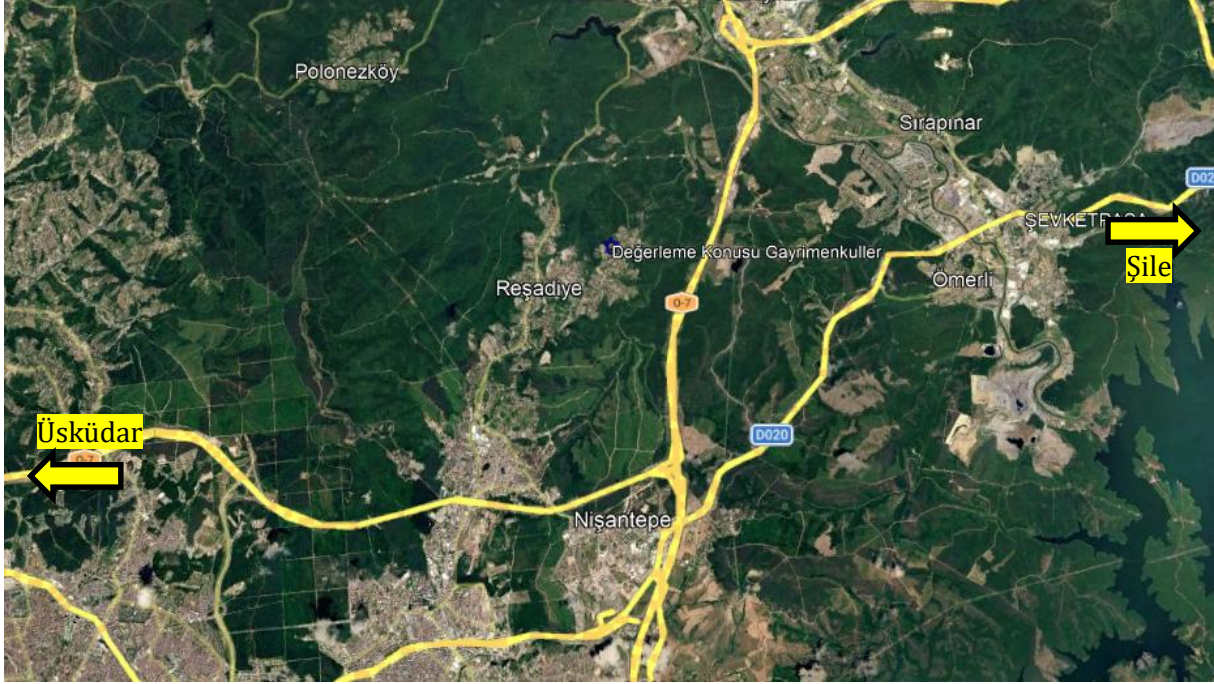
Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Çekmeköy ilçesi Alemdağ merkezi lokasyonunda yer alan Reşadiye Caddesi üzerinde kuzey yönüne doğru ilerlenirken Reşadiye Jandarma Karakolunu geçtikten sonra yaklaşık 500 m. ileriden sağa dönüş yapılarak Şehit Murat Demir Caddesi'ne giriş sağlanır. Şehit Murat Demir Caddesi üzerinde doğu yönünde yaklaşık 2 km. ilerlenir ve sola dönüş yapılarak Çiftpınar Sokak'a giriş sağlanır. Değerlemeye konu gayrimenkuller Çiftpınar Sokak üzerinde yaklaşık 150 m. ileride sol kolda konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 598 ada 18 no'lu parsel toplam 1.034,56 m² arsa yüzölçümüne sahip olup, 598 ada, 19 no'lu parsel ise 15.407,09 m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Taşınmazların yakın çevresinde ikamet amaçlı konut / villa siteleri ve müstakil olarak inşa edilmiş villalar ile birlikte 2 – 3 katlı olarak inşa edilmiş ikamet amaçlı konut binaları yer aldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmaza özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazlar konumu itibariyle Çekmeköy Reşadiye bölgesinde konumlanmış olması ve bölgede ikamet eden insanların ağırlıklı olarak orta – orta üst gelir grubuna sahip insanların tercih ettiği bir bölgede konumlanmış olması sebebiyle avantajlı bir bölgede konumlu olduğu öngörülmektedir.

Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Çekmeköy Belediyesi	~15,50 km.
Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolu	~11,50 km.
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	~31,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~28,50 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~29,50 km.
Osmangazi Köprüsü	~51,50 km.
Avrasya Tüneli	~33,50 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~39,00 km.
İstanbul Havalimanı	~80,00 km.



Kaynak: earth.google.com.tr



Kaynak: earth.google.com.tr

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında ağırlıklı olarak villa kullanımına sahip yerleşim bölgesinde konumlanmış olup, Kuzey Marmara Otoyolu ve Tem Otoyolu bağlantı noktalarına yakın sayılabilecek bir lokasyonda konumlanmıştır.

5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

2026 yılı Mayıs ayında gerçekleşen konut satışlarına baktığımızda 93.333 adet konutun satılmış olduğunu görüyoruz. 2026 yılının Nisan ayında gerçekleşen 126.808 adet dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık yüzde 26,4 oranında düşüş olduğu görülmektedir.

2026 yılı Mayıs ayı itibariyle gerçekleşen 19.754 toplam ipotekli konut satışları 2025 yılının aynı döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışlarına kıyasla yaklaşık % 2,81 oranında düşüş gösterdi. 2026 yılı Mayıs ayı sonunda gerçekleşen konut satışlarının içinde ipotekli satışların oranı %20,5 mertebelerinde bir önceki yılda bu oran %15,2 civarındaydı.

2026 yılı Mayıs ayında gerçekleşen kümüle ilk el konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 27,86 oranında düşerek 30.196 adet açıklandı. 2026 yılı Mayıs ayı itibariyle toplam konut satışları içinde ilk el satışların oranı %31,27 civarında seyretti. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %30,25 oranındaydı.

2026 yılı Mayıs ayında yabancılara yapılan konut satışlarına baktığımızda bir önceki yılın aynı dönemine göre satışlar % 27 oranında düşerek 1.387 adet açıklandı. 2026 yılı Mayıs ayında yabancılara satılan kümüle toplam konut adedinin toplam satışlar içindeki oranı %1,24 oranındadır. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %1,37'ydi.

İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; 2026 yılı Mayıs ayı sonu itibariyle kümüle konut satışlarının, 2025 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık %2,3, Ankara'da yaklaşık %5,2 ve İzmir'de yaklaşık %8,3 oranında düşüş olduğu görülmektedir.

2026 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 1,7 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 24,5 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,1 oranında azalmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 25,4, 27,3 ve 22,8 oranlarında artış göstermiştir.

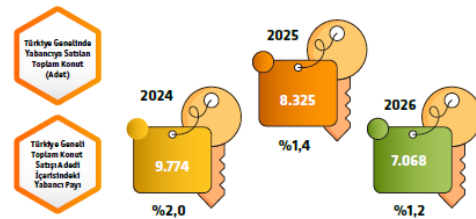
2026 yılı Mayıs ayı itibariyle son bir yıllık süreçte, konut kredisi kümülatif değişimi %36,1 artış göstermiş durumda. Geçen yılın aynı döneminde bir önceki yıla göre %28,8 büyüyen konut kredilerinde bu yıl %36,1 oranında artış yaşandı.

Toplam Satışlar (Adet)*					
	1.Çeyrek	2.Çeyrek	3.Çeyrek	4.Çeyrek	Toplam
2020	360.271	304.457	571.045	372.527	1.608.300
2021	284.038	312.963	424.116	588.444	1.609.561
2022	342.253	444.947	355.389	483.185	1.625.774
2023	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135
2024	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760
2025	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292
2026	349.396	220.141	-	-	569.537*

*Mayıs sonu itibariyle yıllık kümüle değer.
Kaynak: TÜİK



*Mayıs sonu itibarı ile yıllık kümüle toplam veriler.
Kaynak: TÜİK



*Mayıs sonu itibarı ile yıllık kümüle toplam veriler.
Kaynak: TÜİK

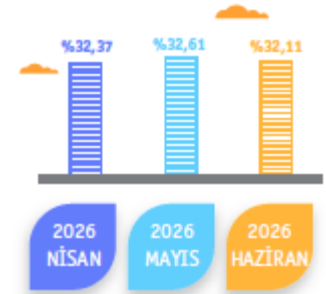
2026 yılı Mayıs ayında konut kredileri içinde, takipteki konut kredi miktarı sadece %0,17 seviyelerindedir. Bu rakam 2025 yılı Mayıs ayında %0,15 seviyelerindeydi. Takipteki kredilerin toplam kredi hacmi içindeki büyüklüğünün kredi miktarıyla aynı hızda büyümemesi Türkiye için olumlu bir göstergedir.

Konut Kredisi Değişimi (mio TL)				
	Mart	Nisan	Mayıs	Mayıs İtibariyle Yıllık Kümüle Değişim
2024	444.323	444.367	446.895	% 3,2
2025	548.385	561.793	575.453	% 28,8
2026	741.972	767.314	782.918	% 36,1

Kaynak: BDDK

Haziran ayında 10 yıllık vadede kredi maliyetleri aylık %2,80 ile %3,94 arasında değişmektedir. Bankalar arasında farklılık göstermekle birlikte, 1 milyon TL kredi için aylık ödemeler 10 yıllık vadede 29.057 TL, 5 yıllık vadede 34.599 TL civarında seyretmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında arttı; 2026 yılı Mayıs ayında 85,8 olan endeks, 2026 yılı Haziran ayında 87,9 oldu.



*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişimi.
Kaynak: TÜİK

TÜFE'de (2003=100) 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,11 ve on iki aylık ortalamalara göre %32,03 artış gerçekleşti.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parselin tapu niteliği "Arsa" vasıflı olup, 598 ada, 18 no'lu parsel 1.034,56 m², 598 ada, 19 no'lu parsel ise 15.407,09 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerlemeye konu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı ya da bina bulunmamakta olup, boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu 598 ada, 19 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda konteyner yapı bulunmakta olup, söz konusu konteyner yapı taşınabilir basit yapı olması sebebiyle değerlendirme çalışması kapsamında dikkate alınmamış ve herhangi bir değer hesaplamasına dahil edilmemiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazlar için Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan bilgiler doğrultusunda konut alanı fonksiyonunda kaldığı KAKS: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesi doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller için hazırlanmış herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari projesi bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde geliştirilmek üzere villa projesi geliştirilmiş olduğu bilgisine ulaşılmış olup, ilgili belediyede henüz yapı ruhsatı başvuru işlemlerinin gerçekleşmediği bilgisi edinilmiştir. Müşteriden temin edilen villa projesi detayları ve arsa sahibi ile yapılmış olan kat karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi dikkate alınarak proje değerlendirme çalışması da yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.
- Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projelerine ilişkin müşteriden temin edilmiş olan projeleri üzerinden yapılan hesaplamalar doğrultusunda toplam geliştirilecek villa adedi ve toplam inşaat alanlarını gösteren tablo aşağıda özetlenmiştir.

598 ADA, 18 PARSEL				
TİPLER	Bodrum Kat	Zemin Kat	1. Normal Kat	Toplam
Villa 1	157,90	74,44	66,72	299,06
Villa 2	127,71	67,72	60,00	255,43
TOPLAM	285,61	142,16	126,72	554,49

* İlgili parsel üzerinde 2 adet villa projelendirilmiş olup, bodrum katlarında otopark ve teknik alan olarak projelendirileceği bilgisine ulaşılmıştır. Değer hesaplamalarında zemin kat ve normal kat alanları dikkate alınarak gelir hesaplamaları yapılmıştır.

598 ADA, 19 PARSEL								
CİNS	TİP/BLOK	BODRUM KAT (m2)	ZEMİN KAT (m2)	1. NORMAL KAT (m2)	TERAS (m2)	TOPLAM ALAN (m2)	BLOK ADEDİ	GENEL TOPLAM ALAN (m2)
Konut (Villa)	A	0,00	321,38	0,00	30,80	352,18	5	1.760,90
Konut (Villa)	B	95,70	95,70	95,70	25,49	312,59	7	2.188,13
Konut (Villa)	C	0,00	95,70	95,70	19,11	210,51	3	631,53
Konut (Villa)	D	0,00	95,70	95,70	19,07	210,47	2	420,94
Sosyal Tesis	E	230,17	90,50	0,00	0,00	320,67	1	320,67
Güvenlik Kulübesi	F		11,40			11,40	1	11,40
Sarnıç	-	110,00				110,00	1	110,00
Havuz	H1		24,90			24,90	9	224,10
Havuz	H2		25,20			25,20	10	252,00
Havuz	H3		27,90			27,90	2	55,80
Havuz	H4		94,27			94,27	1	94,27
Havuz	H5		19,35			19,35	1	19,35
TOPLAM		435,87	902,00	287,10	94,47	1.719,44		6.089,09

- Değerlemeye konu 598 ada, 18 parselde 2 adet, 598 ada, 19 parselde 22 adet olmak üzere taşınmazlar üzerinde toplam 24 adet villanın yer alacağı bir proje geliştirilmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan ve müşteriden temin edilmiş olan avan proje rapor ekinde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullere ulaşım Çiftpınar Sokak üzerinden sağlanabilmektedir.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde ikamet amaçlı konut / villa siteleri ve 2 – 3 katlı olarak inşa edilmiş müstakil konut ve villa kullanımına sahip mesken alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin sınırları sac duvar ile çevrili olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller boş arsa kullanımında olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır. 598 ada, 19 no'lu parsel üzerinde daha önce yer alan binalar için 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı olarak ilan edilmiş olduğu ve söz konusu yapıların yıkılmış olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde geliştirilecek villa projesi kentsel dönüşüm yasasına dahil edilmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller boş arsa kullanımında olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır. 598 ada, 19 no'lu parsel üzerinde daha önce yer alan binalar için 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı olarak ilan edilmiş olduğu ve söz konusu yapıların yıkılmış olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde geliştirilecek villa projesi kentsel dönüşüm yasasına dahil edilmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller boş arsa kullanımında olup, proje üzerinde mevcut durumda herhangi bir proje geliştirilmemiş olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazların konumlu olduğu parseller için hazırlanmış herhangi bir yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazlar mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olup, değerleme günü itibariyle değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmediği ve yapı ruhsatı alınmamış olduğu tespit edilmiştir. Müşteriden temin edilmiş olan bilgi doğrultusunda 598 ada, 19 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesi için Çekmeköy Belediyesi'nde 18.06.2023 tarih, 85623 numarası ile yapı ruhsatı başvurusu olduğu bilgisi edinilmiş olup, avan proje onay sürecinin devam ettiği bilgisine ulaşılmıştır.

86661	23-07-2026 09:15	ÜNLÜ DOĞAN E-Başvuru (Proje Onay) Çekmeköy Reşadiye Mah F22C16A3A pafta 598 Ada 19 Parsel taşınmazın ruhsat başvurusudur	ÇEKMEKÖY F22C16A3A 598 / 19	PROJE ONAY SÜRECİ	30 Gün 10 Saat 24 Dakika	DEVAM EDİYOR. <i>Düzeltilme İadesinde</i>
-------	---------------------	--	-----------------------------------	-------------------	-----------------------------	--

Müşteriden temin edilmiş olan avan projeler doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesi olduğu bilgisi edinilmiş olup, söz konusu proje için herhangi bir yapı ruhsatı başvurusunun henüz olmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkuller için müşteriden temin edilmiş olan projeleri dikkate alınarak proje değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller boş arsa kullanımında olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkullerin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerde ana gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı, "Ünlü DOĞAN" mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler ve saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda taşınmazların mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiş olup, değerlemeye konu parseller için herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler doğrultusunda Konut Alanı fonksiyonunda kaldığı ve KAKS: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazlar için müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 parseller üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla avan projelerin hazırlanmış olduğu ancak ruhsatlandırma çalışmalarının henüz başlamadığı bilgisine ulaşılmıştır. Aynı zamanda müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda Arsa sahibi ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkuller için değer takdiri yapılırken taşınmazların boş arsa durumunda olması ve herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari projesinin bulunmaması nedeniyle değer takdiri boş arsa alanında dikkate alınarak arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

Aynı zamanda müşteriden temin edilmiş olan avan projeleri de dikkate alınarak değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan avan proje detayları dikkate alınarak proje değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir. Proje alanı üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesine ilişkin alansal özet tablo detayları aşağıda gösterilmiştir.

598 ADA, 18 PARSEL				
TİPLER	Bodrum Kat	Zemin Kat	1. Normal Kat	Toplam
Villa 1	157,90	74,44	66,72	299,06
Villa 2	127,71	67,72	60,00	255,43
TOPLAM	285,61	142,16	126,72	554,49

* İlgili parsel üzerinde 2 adet villa projelendirilmiş olup, bodrum katlarında otopark ve teknik alan olarak projelendirileceği bilgisine ulaşılmıştır. Değer hesaplamalarında zemin kat ve normal kat alanları dikkate alınarak gelir hesaplamaları yapılmıştır.

598 ADA, 19 PARSEL								
CİNS	TİP/BLOK	BODRUM KAT (m2)	ZEMİN KAT (m2)	1. NORMAL KAT (m2)	TERAS (m2)	TOPLAM ALAN (m2)	BLOK ADEDİ	GENEL TOPLAM ALAN (m2)
Konut (Villa)	A	0,00	321,38	0,00	30,80	352,18	5	1.760,90
Konut (Villa)	B	95,70	95,70	95,70	25,49	312,59	7	2.188,13
Konut (Villa)	C	0,00	95,70	95,70	19,11	210,51	3	631,53
Konut (Villa)	D	0,00	95,70	95,70	19,07	210,47	2	420,94
Sosyal Tesis	E	230,17	90,50	0,00	0,00	320,67	1	320,67
Güvenlik Kulübü	F		11,40			11,40	1	11,40
Sarnıç	-	110,00				110,00	1	110,00
Havuz	H1		24,90			24,90	9	224,10
Havuz	H2		25,20			25,20	10	252,00
Havuz	H3		27,90			27,90	2	55,80
Havuz	H4		94,27			94,27	1	94,27
Havuz	H5		19,35			19,35	1	19,35
TOPLAM		435,87	902,00	287,10	94,47	1.719,44		6.089,09

*Yukarıda bahsi geçen avan proje alan tabloları rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir. Taşınmazlar için değer takdiri arsa değerleri üzerinden yapılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesine ilişkin müşteriden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda MHR-RSD Reşadiye Konut Projesi ANA Müteahhitlik İşleri İhalesi yapılmış olduğu 5 farklı firmadan tekliflerin alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesine ilişkin Ana Müteahhitlik İşlerinin maliyet+kar yöntemi ile ihale edildiği, alınan teklifler neticesinde maliyet+%9 kar oranı ile endüyük teklifi Aramis-QC İnşaat Adi Ortaklığı tarafından verildiği, Aramis-QC İnşaat Adi Ortaklığı'nın ilişkili taraf olduğu bilgisi alınmış olup, Kurumsal Yönetim Tebliği (Iı-17.1) Madde 9 uyarınca, yaptığımız piyasa araştırmasına göre, söz konusu maliyet + kar üzerinden yapılan inşaat işlerinde %10 ila % 20 aralığında kar oranları uygulandığı görülmüştür. Buna göre maliyet + %9 olarak imzalanacak ana yüklenici sözleşmesinin piyasa rayıçlerinin altında ve uygun olduğu tarafımızca değerlendirilmiştir.

Aynı zamanda müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda 598 ada, 19 no'lu parsel için 23.07.2026 tarih, 86661 numarası ile başvuruların yapıldığı bilgisine ulaşılmış olup, başvuru detay bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

86661 23-07-2026 09:15	ÜNLÜ DOĞAN E-Başvuru (Proje Onay) Çekmeköy Reşadiye Mah F22C16A3A pafta 598 Ada 19 Parsel taşınmazın ruhsat başvurusudur	ÇEKMEKÖY F22C16A3A 598 / 19	PROJE ONAY SÜRECİ	30 Gün 10 Saat 24 Dakika	DEVAM EDİYOR. Düzeltilme İadesinde
-------------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------	-----------------------------	--

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin harita üzerindeki konum ve görseli aşağıda gösterilmiştir.



Taşınmazların yakın çevresinde ikamet amaçlı konut / villa siteleri, 2 – 3 katlı müstakil olarak ikamet amaçlı inşa edilmiş konut ve villalar ile birlikte kısmi boş arsa alanları yer almaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkuller için yapılan tespitler doğrultusunda orta – orta üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede konumlanmış olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda taşınmazların boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmekte olup, bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olduğu gözlemlenmiştir.

6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Konumu itibariyle değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Değerlemeye konu 598 ada, 19 no'lu parsel gerek arsa formu gerekse yüzölçümü bakımından üzerinde villa projesi geliştirilebilecek bir arsa yapısına sahip olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin Kuzey Marmara Otoyolu bağlantısı ve TEM Otoyolu bağlantı yoluna yakın sayılabilecek bir lokasyonda konumlanmış olması, ✓ Taşınmazların mevcut imar durumuna göre "Konut Alanı" fonksiyonunda, KAKS: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip olması, ✓ Müşteriden temin edilmiş olan avan proje detayları incelendiğinde değerlemeye konu parseller üzerinde villa projesi geliştirilmesi planlanmış olması, ✓ Proje alanında geliştirilmesi planlanan projede açık havuz alanlarının yer alacak olması, ✓ Taşınmazlar konumu itibariyle orman manzarasına sahip olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgenin orta - orta üst gelir gurubunda yer alan insanlar tarafından tercih ediliyor olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.	- -
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgenin özellikle villa bölgesi içerisinde konumlanmış olması sebebiyle gelecek dönemde yakın çevresindeki arsalarında geliştirilmesi ile birlikte nitelikli proje alanlarının yer alacağı bir bölge olma potansiyelinin yüksek olması.	- Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,

6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkulün değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Ayrıca taşınmazların mevcut durumda “Arsa” kullanımına sahip olması ve parsellerin boş arsa kullanımına sahip olması nedeniyle değerlemeye konu gayrimenkul için İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi ile gelir hesaplamaları yapılmış değer hesapları raporun ilgili kısımlarında detaylı olarak gösterilmiştir.

Gelir yaklaşımını uygulamanın birçok yolu olmasına rağmen gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler etkin bir şekilde gelecekteki nakit akışı tutarlarının bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır ve aşağıdaki paragraflarda yer alan kavramlar kısmen veya tamamen tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yöntemi altında, tahmin edilen nakit akışı, aşağıdaki değerlere indirgenir değerleme tarihi, varlığın bugünkü değeri ile sonuçlanır.

Uzun ömürlü veya belirsiz ömürlü varlıklar için bazı durumlarda, İNA, varlığın açık projeksiyon döneminin sonundaki değeri temsil eden bir nihai değer içerebilir. Diğer durumlarda, bir varlığın değeri, açık bir projeksiyon dönemi olmaksızın yalnızca nihai değer kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak da adlandırılır. İNA yöntemindeki kilit adımlar şunlardır:

- (a) Söz konusu varlığın niteliği ve değerlendirme için en uygun nakit akışı türünü seçim (yani, vergi öncesi veya vergi sonrası, toplam nakit akışları veya öz sermayeye nakit akışları, gerçek veya nominal, vb.)
- (b) Varsa, nakit akışının tahmin edileceği en uygun açık dönemi belirlemelidir,
- (c) O dönem için nakit akışı tahminleri hazırlamak,
- (d) Açık tahmin döneminin (varsa) sonunda söz konusu varlık için nihai değerinin uygun olup olmadığının belirlenmesi ve ardından varlığın niteliğine uygun nihai değer belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgenme oranının belirlenmesi ve
- (f) İndirgenme oranını, varsa nihai değerde dahil olmak üzere, tahmin edilen gelecekteki nakit akışına uygular.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar değeri, bir varlığın ve/veya borcun değerlendirme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında, uygun bir pazarlamanın ardından ve tarafların her birinin bilgili, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği durumlarda el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Gayrimenkullerin çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın yakın çevresinde yer alan satışa konu arsa ve satışa konu villa emsalleri araştırılmıştır. Bölgede satışa konu arsa emsalleri ile birlikte satışa konu olan villa emsallerine ilişkin bilgiler aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Bölgede Satışa Konu Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA EMSALLERİ							İLAN SAHİBİ İLETİŞİM BİLGİLERİ		
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER				
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	FİRMA	İLETİŞİM TELEFONU
Arsa #1	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 1460 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,10	2 Kat	5.290	85.000.000	16.068	Muaz Altun Gayrimenkul	0 (532) 657 08 96
Arsa #2	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 893 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,10	2 Kat	12.400	240.000.000	19.355	Alemdağ Merkez Emlak	0 (535) 563 79 71
Arsa #3	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 592 ada, 5 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,20	2 Kat	4.945	123.625.000	25.000	Alemdağ Merkez Emlak	0 (535) 563 79 71
Arsa #4	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 678 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,20	2 Kat	1.013	25.325.000	25.000	Topaklı Emlak	501 617 99 24
Arsa #5	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 845 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,20	2 Kat	4.482	135.000.000	30.120	Royal Gayrimenkul	0 (532) 707 25 55
Arsa #6	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 1237 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,20	2 Kat	5.376	170.000.000	31.622	Ada Gayrimenkul	0 (531) 868 44 44
Arsa #7	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 731 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,20	2 Kat	2.295	75.000.000	32.680	Colweld Banker Emlak	0 (505) 258 76 34
Arsa #8	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında 1234 parsel üzerinde konumlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlanmış satılık arsa.	Konut (Villa)	0,20	2 Kat	3.070	105.000.000	34.202	Alemdağ Merkez Emlak	0 (535) 563 79 71

Satışa Konu Arsalara İlişkin Emsal Haritası



Kaynak: earth.google.com.tr

Bölgede Satışa Konut Villa Emsalleri

AÇIKLAMA		SATILIK KONUT EMSALLERİ							İLAN SAHİBİ İLETİŞİM BİLGİLERİ		
		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER		Fiyat Bilgileri				
		Villa Tipi	Teslim Durumu	Bina Yaşı	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	TL	Net Alan Üzerinden Hesaplanan Birim Değer (TL/m ²)	Brüt Alan Üzerinden Hesaplanan Birim Değer (TL/m ²)	FİRMA	İLETİŞİM TELEFONU
Villa #1	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	6+2	İçi Yapılı	0	455	550	67.000.000	147.253	121.818	MURAT EMLAK İNŞAAT	0 (532) 474 02 03
Villa #2	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	6+1	İçi Yapılı	0	275	315	43.500.000	158.182	138.095	INSPIRE PROPERTY	0 (534) 605 88 70
Villa #3	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	4+1	İçi Yapılı	0	280	330	45.000.000	160.714	136.364	TTR YATIRIM	0 (535) 241 37 75
Villa #4	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	4+1	İçi Yapılı	0	250	300	45.000.000	180.000	150.000	NOSERİ YATIRIM GAYRİMENKUL	0 (532) 470 26 70
Villa #5	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	6+1	İçi Yapılı	0	275	315	50.000.000	181.818	158.730	INSPIRE PROPERTY	0 (534) 605 88 70
Villa #6	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	8+3	İçi Yapılı	0	320	400	61.000.000	190.625	152.500	ALEMDAĞ MERKEZ EMLAK	0 (535) 563 79 71
Villa #7	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	5+2	Natamam	Yapım Aşamasında	371	420	75.000.000	202.156	178.571	MLOCK OFİSİ Gayrimenkul	0 (530) 314 96 93
Villa #8	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	5+1	İçi Yapılı	1	270	350	57.000.000	211.111	162.857	ALİ RIZA GAYRİMENKUL	0 (533) 268 61 26
Villa #9	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	4+1	İçi Yapılı	1	200	250	42.500.000	212.500	170.000	KOPUZ EMLAK	0 (543) 686 44 74
Villa #10	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	5+2	İçi Yapılı	5	350	440	81.250.000	232.143	184.659	MUAZ ALTUN GAYRİMENKUL	0 (532) 657 08 96
Villa #11	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	3+1	İçi Yapılı	1	180	210	42.800.000	237.778	203.810	MUSTAFA YILMAZ GAYRİMENKUL	0 (532) 724 26 88
Villa #12	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan satılık villa.	4+1	İçi Yapılı	0	190	210	46.500.000	244.737	221.429	ALEMDAĞ MERKEZ EMLAK	0 (535) 563 79 71
Villa #13	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış, değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede müstakil parsel üzerinde yer alan satılık villa.	6+3	İçi Yapılı	4	500	650	150.000.000	300.000	230.769	MURAT EMLAK İNŞAAT	0 (532) 474 02 03

➤ Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)

Yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede yer alan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazın yakın çevresinde ve değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Reşadiye Mahallesi sınırlarında yer alan satışa konu arsa emsalleri ile birlikte satışa konu villa emsalleri araştırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken bölgede satışa konu Konut imarlı satışa konu arsa emsalleri araştırılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkuller için değer takdiri yapılırken mevcut imar durumu ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak arsa değeri hesaplanmış ve parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan müşteriden temin edilmiş olan avan projesi alanları dikkate alınarak proje değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan satışa konu arsa emsalleri üzerinden yapılan araştırmalarda talep edilen birim satış fiyatlarının **16.068 - 34.202.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik gösterdiği, bilgisine ulaşılmıştır. Talep edilen birim fiyatlar arasındaki farklılıkların ana sebepleri incelendiğinde satışa konu arsaların yeri, konumu, çevre özellikleri, arsa yüzölçümü, imar fonksiyonu ve yapılaşma koşullarına göre değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda satışa konu arsalar için talep edilen fiyatlar üzerinden pazarlık payları olduğu ve bu oranının yaklaşık %5 - %10 oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu bölge Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi sınırlarında konumlanmış olup, villa bölgesi içerisinde yer aldığı gözlemlenmiştir. Yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede cadde ve sokak cepheli Konut imarlı arsaların yaklaşık **20.000 - 30.000.-TL/m²** aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Aynı zamanda taşınmazlarla aynı bölgede yer alan satışa konu villa emsalleri de araştırılmış olup, satışa konu villalar için brüt alanları dikkate alınarak talep edilen birim fiyatları **147.253 - 300.000.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta seyretmiş olduğu bilgisi edinilmiştir. satışa konu villa emsalleri için birim fiyatları arasındaki farklılıkların ana sebepleri incelendiğinde satışa konu villaların yeri, konumu, çevre özellikleri, reklam kabiliyeti, görünürlük, cadde / sokak cephesi, site içi olup olmaması, manzara vb. özelliklerden kaynaklanmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

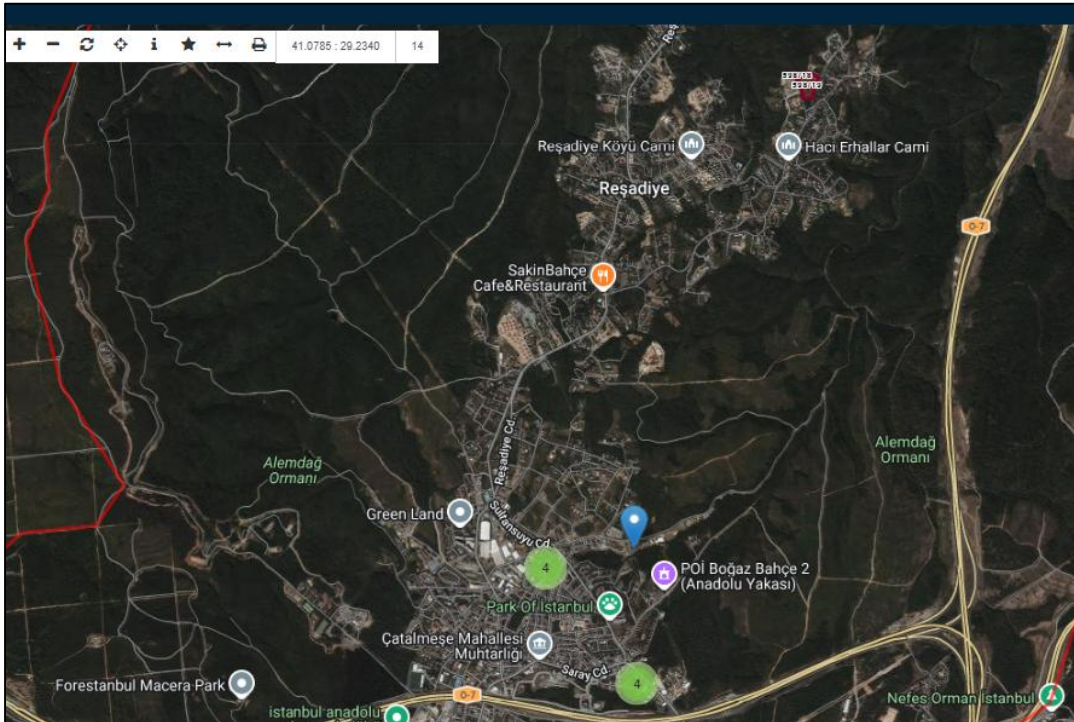
Aynı zamanda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan ve avan proje detaylarına müşteriden ulaşılan villa projesine ilişkin proje yapı ruhsatı alınacağı ve avan projenin onayları olarak mimari projenin tamamlanacağı varsayımına göre Gelir Yaklaşımı yöntemine göre de değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazların arsa değeri için bölgede yapılan satışa konu arsalar üzerinden değerlemeye konu gayrimenkule benzer olabileceği düşünülen arsa emsalleri üzerinden emsal kıyaslama tablosu hazırlanmış ve birim arsa değeri hesaplanmıştır.

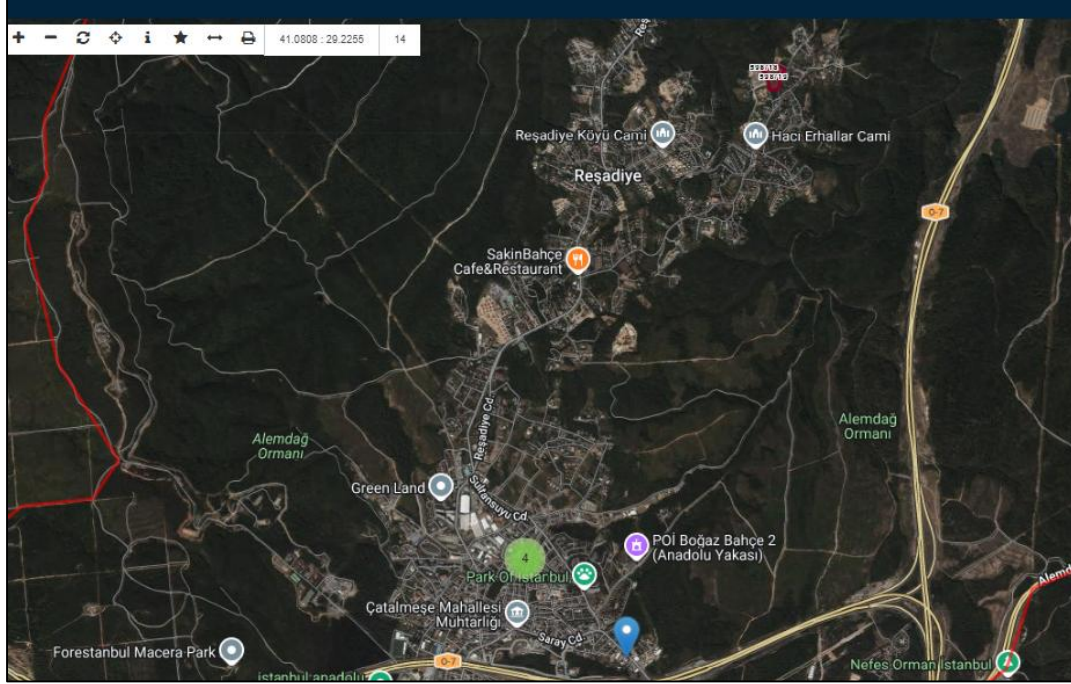
➤ Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgedeki İşlem ve Satış Hacmi Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde 2023, 2024 ve 2025 yılında yapılan satış yoğunluk haritası <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> web sitesi üzerinden temin edilmiş ve aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

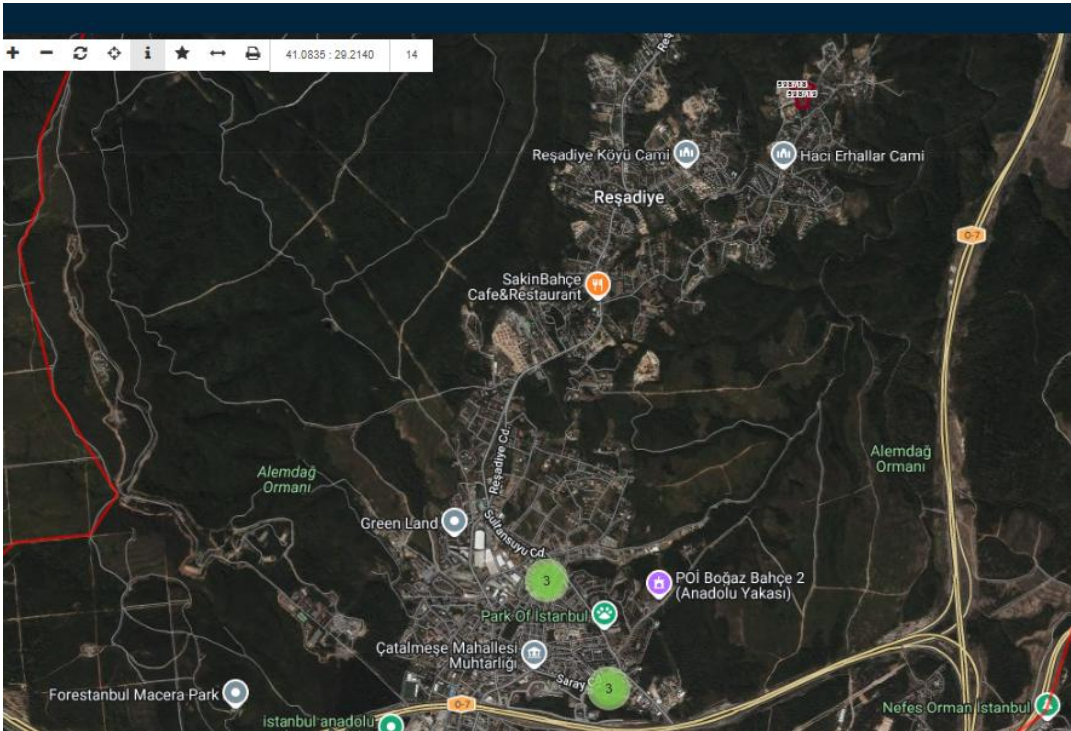
2023 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



2024 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



2025 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



598 ADA, 18 PARSEL İÇİN PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	598 Ada, 18 Parsel	Arsa #3	Arsa #7	Arsa #8
İmar Durumu	Konut (Villa)	Konut (Villa)	Konut (Villa)	Konut (Villa)
Yapılaşma izni	0,20	0,20	0,20	0,20
Yüzölçümü (m ²)	1.034,56	4.945,00	2.295,00	3.070,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		123.625.000	75.000.000	105.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		25.000	32.680	34.202
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		23.750	31.046	32.492
Kıyaslama Oranı	80%	90%	96%	89%
Ayarlama Oranı		90%	96%	89%
Konum	85%	100%	90%	100%
Yola Olan Cephesi	60%	70%	100%	70%
Parsel Geometrik Formu	75%	100%	100%	90%
Yüzölçümü	100%	90%	95%	95%
Ortalama	80%	90%	96%	89%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	21.111	25.804	29.288
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	25.401			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	25.000			

598 ADA, 19 PARSEL İÇİN PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	598 Ada, 19 Parsel	Arsa #3	Arsa #7	Arsa #8
İmar Durumu	Konut (Villa)	Konut (Villa)	Konut (Villa)	Konut (Villa)
Yapılaşma izni	0,20	0,20	0,20	0,20
Yüzölçümü (m ²)	15.407,09	4.945,00	2.295,00	3.070,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		123.625.000	75.000.000	105.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		25.000	32.680	34.202
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		23.750	31.046	32.492
Kıyaslama Oranı	95%	91%	98%	90%
Ayarlama Oranı		91%	98%	90%
Konum	90%	100%	90%	100%
Yola Olan Cephesi	100%	70%	100%	70%
Parsel Geometrik Formu	100%	100%	100%	90%
Yüzölçümü	90%	95%	100%	100%
Ortalama	95%	91%	98%	90%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	24.726	30.250	34.297
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	29.758			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	30.000			

VİLLA EMSALLERİ PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU			
	Konu Gayrimenkul	Villa #12	Villa #13
Nitelik	Villa	Villa	Villa
Toplam Satılabilir Brüt Alan (m ²)	277,00	210,00	650,00
Talep Edilen Satış Değeri (TL)		46.500.000	150.000.000
Talep Edilen Birim Satış Değeri (TL/m ²)		221.429	230.769
Satış İskontosu (%)		10%	10%
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		199.286	207.692
Kıyaslama Oranı	100%	93%	83%
Ayarlama Oranı		93%	83%
Kapalı Alan Büyüklüğü	100%	100%	80%
Konum	100%	85%	85%
Ortalama	100%	93%	83%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	215.444	251.748
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	233.596		
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	235.000		

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda taşınmazların konumlanmış olduğu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller için birim arsa değerleri Pazar kıyaslama tablosu hazırlanarak takdir edilmiştir. Buna göre 598 ada, 18 no'lu parselin birim arsa değeri **25.000.-TL/m²**, 598 ada, 19 no'lu parselin birim arsa değeri ise **30.000.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Aynı zamanda proje alanı üzerinde geliştirme yaklaşımına göre yapılan konut (villa) fonksiyonu için Pazar karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, konut (villa) alanları için **235.000.-TL/m²**, olarak hesaplanmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri için hesaplan değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
İstanbul	Çekmeköy	Reşadiye	598	18	1.034,56	25.000	25.864.000
İstanbul	Çekmeköy	Reşadiye	598	19	15.407,09	30.000	462.212.700
TOPLAM					16.441,65		488.076.700
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER							488.077.000

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin toplam arsa değeri **488.077.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. (UDS, 2017)

6.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

Gelir yaklaşımını uygulamanın birçok yolu olmasına rağmen gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler etkin bir şekilde gelecekteki nakit akışı tutarlarının bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır ve aşağıdaki paragraflarda yer alan kavramlar kısmen veya tamamen tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Değerleme konusu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari projesi bulunmakta olup, saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu parsellerin boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir. Müşteriden temin edilen villa projesi detayları incelendiğinde değerlemeye konu parseller üzerinde villa projesi geliştirilmesi planlanmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda çalışma kapsamında değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesinin tarafımıza iletilen projeye uygun olarak geliştirileceği varsayımı ile İNA Yöntemine göre değer hesaplamaları yapılmış ve detayları rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Taşınmazlar için müşteriden temin edilen villa projesi üzerinden ulaşılan alan bilgileri göz önüne alınarak proje değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemine göre hesaplanan değer tablosu doğrultusunda varsayımlar aşağıda detaylandırılmıştır.

Genel Varsayımlar

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı/alınacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Proje dahilinde verilen tüm alansal dağılımlar, mimari tasarım aşamasında tasarıma göre yeniden şekillenebilecektir.
- Arsanın zemini hakkında hazırlanmış herhangi bir zemin etüt raporu temin edilememiştir. Çalışma kapsamında zemin iyileştirme maliyetleri öngörülmemiştir.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır. Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyat maliyeti, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekomünikasyon altyapısı, ulaşım altyapısı vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; imar durumu değişikliği, avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, tapu ve belediye harçları, pazarlama giderleri, proje yönetim firması bedelleri, şantiye kurulumu ve giderleri vb. maliyetler bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.

Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir.

Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

- Çalışmalar sırasında, 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin (iç borçlanma senetleri) önümüzdeki 10 yıldaki getiri beklentileri dikkate alınmış ve önümüzdeki yıllara ilişkin risksiz getiri oranları ve buna bağlı olarak indirgeme oranları kullanılması uygun görülmüştür.
- Çalışmalar sırasında, 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin (iç borçlanma senetleri) son 5 yıllık getiri oranı olan **% 18,00** risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında, risksiz getiri oranına ilave olarak, ülke, bölge ve gayrimenkul risklerini içeren risk primi eklenerek **(%8,50)** günümüz piyasa koşullarına göre “İndirgeme Oranı” **% 26,50** olarak kabul edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında 598 ada, 18 ve 19 no’lu parseller üzerinde yer alan ve müşteriden temin edilmiş olan villa projesi dikkate alınarak proje değerlendirme çalışması yapılmış olup, detayları aşağıda gösterilmiştir.

598 Ada, 18 ve 19 No'lu Parseller Üzerinde Geliştirilmesi Planlanan Konut (Villa) Proje Değerleme Çalışması:

Proje alanı üzerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesi değerlendirme çalışması kapsamında hesaplama tabloları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerlemeye konu parsellerin arsa yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Arsa Alanı (m ²)
İstanbul	Çekmeköy	Reşadiye	598	18	1.034,56
İstanbul	Çekmeköy	Reşadiye	598	19	15.407,09
					16.441,65

Değerleme konusu gayrimenkullerin toplam arsa yüzölçümü 16.441,65 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.

Müşteriden temin edilmiş olan avan projeleri dikkate alındığında değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesine ilişkin fonksiyon bazlı alan tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

KONUTLAR	
ALANLAR	m2
Villa Alanları	5.270,38
Sosyal Tesis	320,67
Kapalı Otopark / Teknik Alanlar	285,61
Güvenlik Kulübesi	11,40
Sarnıç	110,00
Açık Havuz Alanları	645,52
Toplam Satılabilir Alan	6.643,58

Bu kapsamda proje alanı üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesinde toplam satılabilir / kiralanabilir alan 5.270,38 m² olarak hesaplanmış olup, toplam inşaat alanı ise 6.643,58 m² olarak projelendirilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Fonksiyonlar	Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m ²)	Sosyal Tesis Alanı (m ²)	Sarnıç Alanı (m ²)	Güvenlik Kulübesi - Havuz Alanları (m ²)	Toplam Kapalı Otopark / Teknik Alanlar (m ²)	Toplam Brüt İnşaat Alanı (m ²)
Konut (Villa)	5.270,38	320,67	110,00	656,92	285,61	6.643,58
TOPLAM	5.270,38	320,67	110,00	656,92	285,61	6.643,58

Proje alanında kapalı otopark ve teknik alanlar 598 ada, 18 no'lu parsel üzerinde geliştirilen projenin bodrum katında yer alacağı bilgisine müşteriden temin edilmiş olan proje üzerinden ulaşılmıştır.

- Değerlemeye konu 598 ada, 18 no'lu parsel 1.034,56 m², 598 ada, 19 no'lu parsel ise 15.407,09 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Taşınmazlar için müşteriden temin edilmiş olan villa projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda 5.270,38 m² konut (villa) alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.
- Proje alanında geliştirilmesi planlanan villa projesi ortak alanlar ve havuz alanları ile birlikte toplam 6.643,58 m² inşaat alanına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan proje inşaatının 2028 yılında tamamlanacağı varsayılmış ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında projenin altyapı, çevre tanzimi ve proje genel giderleri de maliyet kalemlerine giydirilmiş ve buna göre maliyet hesaplamaları yapılmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ							
Fonksiyonlar	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değeri (TL/m ²)	Kapalı Alan İnşaat Maliyeti (TL)	Maliyetler Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam İnşaat Maliyetleri (TL)	Nihai Birim Maliyet (TL)
Konut (Villa)	5.270,38	55.000	289.870.900	81,67%	137.978.548	427.849.448	81.180
Otopark	285,61	30.000	8.568.300	2,41%	4.078.511	12.646.811	44.280
Sosyal Tesis Alanları	320,67	55.000	17.636.850	4,97%	8.395.141	26.031.991	81.180
Güvenlik Kulübesi	11,40	27.500	313.500	0,09%	149.226	462.726	40.590
Sarnıç	110,00	27.500	3.025.000	0,85%	1.439.900	4.464.900	40.590
Açık Havuz Alanları	645,52	55.000	35.503.600	10,00%	16.899.714	52.403.314	81.180
TOPLAM	6.643,58		354.918.150	100%	168.941.039	523.859.189	78.852

Proje alanında geliştirilmesi planlanan konut (villa) projesi için yıllara baz inşaat maliyeti artış oranları T.C. Merkez Bankası Temmuz 2026 dönemi enflasyon beklenti anketi dikkate alınarak 2026 yılı kalan dönemi için %9,72, 2027 yılında %23,95, 2028 yılında %17,83, olarak kabul edilmiş ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

TOPLAM MALİYET HESABI (TL)	Toplam Brüt Kapalı Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyetleri (TL/m ²)	2026 Toplam İnşaat Maliyetleri (TL)
Konut (Villa)	6.643,58	78.851,94	523.859.189
TOPLAM (TL)	6.643,58	78.851,94	523.859.189

Proje alanında inşa edilmesi planlanan konut (villa) projesinin 2028 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllara baz inşaat harcama tutarları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İNŞAAT YILLARI VE HARCAMALAR					
TARİHLER	2026	2027	2028	TOPLAM	
Konut (Villa)					
Harcama Oranı	5%	40%	55%		100%
Birim Maliyet	78.852	107.242	126.363		116.722
Kapalı Alan	332	2.657	3.654		6.643,58
Harcama Tutarı	28.740.117	284.987.005	461.725.258		775.452.380

Yukarıdaki tabloda belirtilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan villa projesi için 2026 yılı maliyet öngörülleri yapılarak **523.859.189.-TL** olarak hesaplanmış olup, projenin 2028 yılında tamamlanacağı varsayımı ile gelecek dönemde enflasyon oranları dikkate alınarak maliyet kırılım hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre proje alanında geliştirilmesi planlanan villa projesi için 2028 yılı sonunda toplam inşaat maliyeti **775.452.380.-TL** olarak hesaplanmıştır.

KONUT (VİLLA) ALANI

ALAN DAĞILIMLARI GÖSTERİM HESAP TABLOSU	
Kapalı Alanlar	Alan (m ²)
Verimli Alan (Konut - Villa) (m ²)	5.270,38
Sosyal Tesis Alanı (m ²)	320,67
Sarnıç Alanı (m ²)	110,00
Güvenlik Kulübesi - Havuz Alanları (m ²)	656,92
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan	5.270,38
Kapalı Otopark Alanı (m ²)	285,61
Brüt İnşaat Alanı (m²)	6.643,58

- Değerleme çalışması kapsamında müşteriden temin edilmiş olan avan projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda konut (villa) alanı için toplam satılabilir alan 5.270,38 m² olarak hesaplanmıştır.

- Proje alanında geliştirilmesi planlanan villa projesine göre proje alanında 24 adet bağımsız bölümden oluşan villa projesi yer alacağı bilgisine ulaşılmıştır.
- Proje alanında yer alması planlanan villalar için taşınmazın yakın çevresinde satışa konu villa emsalleri araştırılmış ve raporun ilgili kısımlarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda **2026** yılı için ortalama konut (villa) birim satış değeri **235.000.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.
- Proje alanında yer alan konut (villa) üniteleri için yıllara baz birim değer artış oranları 2026 Haziran dönemi T.C. Merkez Bankası Enflasyon Beklenti Oranları dikkate alınarak 2026 yılı kalan dönemleri için %9,72, 2027 yılında %28,95, 2028 yılında %22,83, olarak kabul edilmiş ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Proje alanında geliştirilmesi planlanan villa ünitelerinin %50'sinin inşaatın devam edeceği varsayılan 2027 yılında, %50'sinin 2028 yılında satılacağı varsayılmış ve buna göre hesaplamalar yapılmıştır.

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU		28.07.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	TOPLAM
KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU						
Satılan Konut Alanı Oranı (%)	0%	0%	0%	50%	50%	100%
Satılan Konut Alanı (m ²)	0	0	0	2.635	2.635	5.270
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		235.000	257.853	332.501	408.411	370.456
KONUT SATIŞ GELİRLERİ	0	0	0	876.203.756	1.076.241.073	1.952.444.829

KONUT (VİLLA) PROJESİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

KONUT PROJESİ NAKİT AKIŞ TABLOSU		28.07.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	TOPLAM
KONUT SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	876.203.756	1.076.241.073	1.952.444.829
İNŞAAT MALİYETLERİ (TL)	0	0	28.740.117	284.987.005	461.725.258	775.452.380
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)	0	0	-28.740.117	591.216.751	614.515.815	1.176.992.448
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI (TL)	0	0	-28.740.117	562.476.633	1.176.992.448	
Değerleme Tablosu (TL)						
Risksiz Getiri Oranı (%)	18,00%					
Risk Primi (%)	8,50%					
İndirgeme Oranı (%)	26,50%					
Net Bugünkü Değer (TL)	743.785.661					

- ✓ **%265,50** indirgeme oranına göre, “Konut (Villa)” projesinin net bugünkü değeri; **743.785.661.-TL** olarak hesaplanmıştır.

ÖZET TABLO

Proje alanında geliştirilmesi planlanan konut (villa) projesi için avan projesi dikkate alınarak yapılan proje değerlendirme çalışması özet tablosu aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

ÖZET TABLO		28.07.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
TARİHLER					
Konut (Villa)					
TOPLAM NET GELİRLER (TL)	0	0	0	876.203.756	1.076.241.073
TOPLAM PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	0	28.740.117	284.987.005	461.725.258
NET NAKİT AKIŞI (TL)	0	0	-28.740.117	591.216.751	614.515.815
TOPLAM PROJE NET GELİRİ (TL)	0	0	0	876.203.756	1.076.241.073
TOPLAM PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	0	28.740.117	284.987.005	461.725.258
TOPLAM PROJE NET NAKİT AKIŞI (TL)	0	0	-28.740.117	591.216.751	614.515.815
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI (TL)	0	0	-28.740.117	562.476.633	1.176.992.448
Değerleme Tablosu (TL)					
Risksiz Getiri Oranı (%)	18,00%				
Risk Primi (%)	8,50%				
İndirgeme Oranı (%)	26,50%				
Net Bugünkü Değer (TL)	743.785.661				

- ✓ **%26,50** indirgeme oranına göre proje değerlendirme çalışması kapsamında müşteriden temin edilen villa projeleri dikkate alınarak geliştirilen “Konut (Villa)” projesinin net bugünkü değeri; **743.785.661.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Proje alanında geliştirilmesi planlanan konut (villa) projesi için müşteriden temin edilen ve rapor içerisinde detayları gösterilen Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat

İşlerine İlişkin Tadil Sözleşmesi dikkate alınarak proje alanı üzerinde geliştirilecek villa projesi için arsa payı paylaşım oranlarının arsa sahibi (Ünlü DOĞAN) %47,91, proje geliştiricisi (MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) %52,09 oranları dikkate alınarak gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değer üzerinden arsa değeri ve geliştirici açısından ise IRR hesaplamaları yapılmış olup, detayları aşağıda gösterilmiştir.

✓ **Arsa Değeri:**

ARSA SAHİBİ BAKIŞ AÇISI				
47,91%	28.07.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
PROJE GELİRLERİ (TL)	0	0	876.203.756	1.076.241.073
PROJE NET NAKİT AKIŞI (TL)	0	0	419.789.219	515.627.098
ARSA DEĞERİ (TL)	591.362.508			

GELİŞTİRİCİ BAKIŞ AÇISI				
52,09%	28.07.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
PROJE GELİRLERİ (TL)	0	0	876.203.756	1.076.241.073
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ (TL)	0	0	456.414.536	560.613.975
İNŞAAT MALİYETLERİ (TL)	0	28.740.117	284.987.005	461.725.258
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)	0	-28.740.117	171.427.532	98.888.717
GELİŞTİRİCİ KARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	152.423.153			

✓ **IRR (İç Verim Oranı) Hesabı:**

IRR HESABI	28.07.2026	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
42,55%	-591.362.508	-28.740.117	591.216.751	614.515.815

Proje alanında (598 ada, 18 ve 19 parseller) üzerinde planlanan Konut (Villa) projesinin IRR (iç verim oranı)'nın yaklaşık %42,55'ine denk gelen değer olan **591.362.508.-TL** arsanın net bugünkü değeri olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda proje alanında konumlanmış olan 598 ada, 18 ve 19 parsellerin birim arsa değeri **35.967.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller için müşteriden temin edilmiş olan villa projeleri dikkate alınarak proje geliştirme çalışmasına göre geliştirici MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen geliştirici karının net bugünkü değeri **152.423.153.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

✓ **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer takdiri sırasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Analiz Sonuçları	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Yasal Durum Değeri	
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Yasal Durum Değeri	488.077.000
Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları) Yöntemine Göre %47,91 Hasılat Paylaşımı Oranı İle Hesaplanan Toplam Arsa Değeri	591.363.000

Değerleme konusu gayrimenkullerin nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda satışa konu benzer arsa emsallerinin yer alması nedeniyle Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları) Yöntemi ile hesaplanan değer taşınmazların gerçek değerini ifade etmeyeceği düşünülmüş olup, değerlendirme konusu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan değeri taşınmazın değerini ifade edeceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal durumda **Pazar Yaklaşımı Yöntemine** göre hesaplanan pazar değeri KDV hariç; **488.077.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 536.884.700.-TL** olarak takdir edilmiştir.

✓ **Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri**

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

✓ **Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin **28.07.2026** tarih, **13:53** saati itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen **“Tapu Kaydı”** belgesi incelenmiş olup, değerlemeye konu gayrimenkuller için takyidat bilgileri aşağıda detaylandırılmıştır.

598 ada, 18 ve 19 parseller üzerinde müştereken;

6831 sayılı yasanın 2/B maddesi uyarınca hazine lehine orman sınırı dışına çıkarılmıştır 18/06/1995 TARİH 2116 YEV(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)

598 ada, 19 parsel üzerinde;

İSTANBUL ili, Çekmeköy ilçesi, Reşadiye Mahallesi, Çiftpınar C/S/B/ M, No:9 (Bina UAVT Kodu:17671307) adresinde ve tapuda Reşadiye Mahallesi, - pafta, 598 ada, 19 parselde kayıtlı bulunan yapı, 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

Değerlemeye konu 598 ada, 19 no'lu parsel mevcut durumda boş arsa durumunda olup, parsel üzerinde daha önce yıkılmış olan binalar için tutulmuş olan beyan olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin kısıtlama getirilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

- ✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkuller için arsa sahibi Ünlü Doğan ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 08.11.2024 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi hazırlanmış olup, söz konusu sözleşme 01.07.2026 tarihinde tadil edilmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için 13.07.2026 tarihinde Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı inceleme ve tespitler doğrultusunda herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari projesi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

- ✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parseller mülkiyet parseli olup, üst hakkı veya devremülk tapusuna sahip değildir.

- ✓ **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin tapu niteliği "Arsa" vasfına sahip olup, mevcut durumda da boş arsa durumunda olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin GYO portföyüne "**Gayrimenkul / Arsa**" olarak alınmasında herhangi bir engel durum bulunmadığı düşünülmektedir.

✓ **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellere ilişkin herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari projeleri bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazlar için hazırlanmış olumlu ya da olumsuz yazışma evrak ya da belgesi de bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olup, parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında **13.07.2026** tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller **598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin** gayrimenkul vasfı "**Arsa**" niteliğine sahip olduğu tespit edilmiş olup, saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda mevcut durumda da taşınmazın boş arsa kullanımına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellere ilişkin herhangi bir yapı ruhsatı ya da onaylı mimari projesi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazlar için hazırlanmış olumlu ya da olumsuz yazışma evrak ya da belgesi de bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Sonuç olarak, tüm bu bilgiler göz önüne alındığında değerlemeye konu gayrimenkullerin mevcut durumu itibari ile "**Gayrimenkul / Arsa**" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7**SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkulün 28.07.2026 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;		
	KDV Hariç (TL)	%10 KDV Dahil (TL) ³
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri;	488.077.000.-TL	536.884.700.-TL

**Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin toplam Pazar değerini ifade etmektedir.*

Gayrimenkullerin 28.07.2026 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;	
	KDV Hariç (TL)
Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Müşteriden Tarafından Sağlanan 598 Ada, 18 ve 19 No'lu Parseller Üzerinde Geliştirilmesi Planlanan Villa Projesi Değeri	743.786.000.-TL

**Değerlemeye konu 598 ada, 18 ve 19 no'lu parsellerin Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan toplam indirgenmiş nakit akışı toplam değerini ifade etmektedir.*

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 28.07.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 47,2899 TL, 1 USD satış kuru = 47,3751 TL
1 Euro alış kuru = 53,7445 TL, 1 Euro satış kuru = 53,8414 TL

Yukarıda belirtilen değer gayrimenkullerin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilmiştir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet DURMUŞ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

BÖLÜM 8**EKLER**

1. Tapu Örneği
2. Fotoğraflar
3. Tapu Takyidat Belgesi
4. Müşteriden Temin Edilmiş Olan Avan Proje Kat Planları
5. Çekmeköy Belediyesi'nden 02.10.2025 Tarihinde Temin Edilmiş Olduğu Bilgisine Ulaşılan Resmi İmar Durumu Yazısı
6. Müşteriden Temin Edilmiş Olan Uygulama Projesi Kat Planları
7. Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi
8. UAVT Kodları
9. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
10. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
11. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
12. Özgeçmişler
13. Lisans Belgeleri
14. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
15. SPK – BDDK Yetki Belgeleri
16. Bağımsızlık Beyanı