



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Hayat City Projesi
Bağcılar/İSTANBUL
2025/ÖZAKGYO/15

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 24.10.2025 tarih ve 4 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 24.12.2025
Rapor Tarihi	: 31.12.2025
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2025/ÖZAKGYO/15
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin Türk lirası cinsinden mevcut durumuna göre pazar değeri ile bilgileri verilen 132 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Hayat City Mahmutbey Projesi, Göztepe Mahallesi, Bosna Caddesi, 2048 Ada, 31 No'lu Parsel, Bağcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2048 ada, 6.535,80 m ² yüzölçümlü 31 no'lu parsel üzerinde yer alan Hayat City Projesi
Sahibi	: Bkz. Rapor / 4.1.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Taşınmazlar halihazırda inşaat halindedirler.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Plan'ında "TİM (Tali İş Merkezi) Alanı" lejantına ve "KAKS: 2,00" yapılaşma hakkına sahiptir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Projenin Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	1.445.115.000,-TL	1.734.138.000,-TL
132 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değeri	1.522.990.000,-TL	1.570.664.490,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Yunus ÇILGIN (SPK Lisans Belge No: 911415)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	9
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	12
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	12
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	14
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.3.4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ	15
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	16
4.7.	GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2015 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	16
4.9.	PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	16
4.10.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	16
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	17
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5.2.1.	PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	17
5.2.2.	PROJENİN VE BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	18

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	19
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	22
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	23
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	25
7.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	25
7.4.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	29
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	32
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	32
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	32
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	33
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	33
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	33
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	33
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
9. BÖLÜM	SONUÇ	34
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	34
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/ÖZAKGYO/15 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Yunus ÇILGIN – SPK Lisans No: 911415 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 31.12.2025 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 4 no'lu ve 24.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış üç adet değerleme raporu bulunmakta olup raporlara ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu projenin Türk lirası cinsinden mevcut durumuna göre pazar değeri ile 132 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

MALİK : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bağcılar
MAHALLESİ : Mahmutbey
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 2048
PARSEL NO : 31
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa (*)
YÜZÖLÇÜMÜ : 6.535,80 m²
TAPU TARİHİ : 25.03.2024
YEVMIYE NO : 13403

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup inşaat tamamlanmadığından kat mülkiyetine geçilmemiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ								
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	1. BODRUM KAT	1	DÜKKAN	336	10000	422	41839
2	A	ZEMİN KAT	2	DÜKKAN	199	10000	422	41840
3	A	ZEMİN KAT	3	DÜKKAN	150	10000	422	41841
4	A	ZEMİN KAT	4	DÜKKAN	122	10000	422	41842
5	B	1. BODRUM KAT	143	DÜKKAN	448	10000	424	41985
6	B	1. BODRUM KAT	144	DÜKKAN	256	10000	424	41986
7	B	ZEMİN KAT	1	DAİRE	69	10000	422	41843
8	B	ZEMİN KAT	2	DAİRE	69	10000	422	41844
9	B	ZEMİN KAT	3	DAİRE	86	10000	422	41845
10	B	ZEMİN KAT	4	DAİRE	29	10000	422	41846
11	B	ZEMİN KAT	5	DAİRE	81	10000	422	41847
12	B	1. NORMAL KAT	7	DAİRE	60	10000	422	41849
13	B	1. NORMAL KAT	8	DAİRE	54	10000	422	41850
14	B	1. NORMAL KAT	9	DAİRE	70	10000	422	41851
15	B	1. NORMAL KAT	10	DAİRE	25	10000	422	41852
16	B	1. NORMAL KAT	11	DAİRE	66	10000	422	41853
17	B	1. NORMAL KAT	12	DAİRE	45	10000	422	41854
18	B	1. NORMAL KAT	13	DAİRE	68	10000	422	41855
19	B	1. NORMAL KAT	14	DAİRE	28	10000	422	41856
20	B	2. NORMAL KAT	15	DAİRE	61	10000	422	41857
21	B	2. NORMAL KAT	16	DAİRE	54	10000	422	41858
22	B	2. NORMAL KAT	17	DAİRE	72	10000	422	41859
23	B	2. NORMAL KAT	19	DAİRE	68	10000	422	41861
24	B	2. NORMAL KAT	21	DAİRE	70	10000	423	41863
25	B	2. NORMAL KAT	22	DAİRE	29	10000	423	41864
26	B	3. NORMAL KAT	23	DAİRE	61	10000	423	41865
27	B	3. NORMAL KAT	25	DAİRE	73	10000	423	41867
28	B	3. NORMAL KAT	27	DAİRE	71	10000	423	41869
29	B	3. NORMAL KAT	29	DAİRE	71	10000	423	41871
30	B	3. NORMAL KAT	30	DAİRE	30	10000	423	41872
31	B	4. NORMAL KAT	31	DAİRE	61	10000	423	41873
32	B	4. NORMAL KAT	32	DAİRE	55	10000	423	41874
33	B	4. NORMAL KAT	33	DAİRE	75	10000	423	41875
34	B	4. NORMAL KAT	34	DAİRE	28	10000	423	41876
35	B	4. NORMAL KAT	35	DAİRE	73	10000	423	41877
36	B	4. NORMAL KAT	37	DAİRE	72	10000	423	41879
37	B	4. NORMAL KAT	38	DAİRE	30	10000	423	41880
38	B	5. NORMAL KAT	39	DAİRE	62	10000	423	41881

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
39	B	5. NORMAL KAT	40	DAİRE	55	10000	423	41882
40	B	5. NORMAL KAT	41	DAİRE	76	10000	423	41883
41	B	5. NORMAL KAT	43	DAİRE	74	10000	423	41885
42	B	5. NORMAL KAT	44	DAİRE	50	10000	423	41886
43	B	5. NORMAL KAT	45	DAİRE	73	10000	423	41887
44	B	5. NORMAL KAT	46	DAİRE	30	10000	423	41888
45	B	6. NORMAL KAT	47	DAİRE	64	10000	423	41889
46	B	6. NORMAL KAT	48	DAİRE	56	10000	423	41890
47	B	6. NORMAL KAT	49	DAİRE	79	10000	423	41891
48	B	6. NORMAL KAT	50	DAİRE	30	10000	423	41892
49	B	6. NORMAL KAT	51	DAİRE	79	10000	423	41893
50	B	6. NORMAL KAT	52	DAİRE	52	10000	423	41894
51	B	6. NORMAL KAT	53	DAİRE	78	10000	423	41895
52	B	6. NORMAL KAT	54	DAİRE	31	10000	423	41896
53	B	7. NORMAL KAT	55	DAİRE	65	10000	423	41897
54	B	7. NORMAL KAT	56	DAİRE	56	10000	423	41898
55	B	7. NORMAL KAT	57	DAİRE	80	10000	423	41899
56	B	7. NORMAL KAT	58	DAİRE	31	10000	423	41900
57	B	7. NORMAL KAT	59	DAİRE	82	10000	423	41901
58	B	7. NORMAL KAT	60	DAİRE	53	10000	423	41902
59	B	7. NORMAL KAT	61	DAİRE	79	10000	423	41903
60	B	7. NORMAL KAT	62	DAİRE	31	10000	423	41904
61	B	8. NORMAL KAT	63	DAİRE	66	10000	423	41905
62	B	8. NORMAL KAT	64	DAİRE	56	10000	423	41906
63	B	8. NORMAL KAT	65	DAİRE	80	10000	423	41907
64	B	8. NORMAL KAT	67	DAİRE	84	10000	423	41909
65	B	8. NORMAL KAT	68	DAİRE	53	10000	423	41910
66	B	8. NORMAL KAT	69	DAİRE	79	10000	423	41911
67	B	9. NORMAL KAT	71	DAİRE	66	10000	423	41913
68	B	9. NORMAL KAT	72	DAİRE	57	10000	423	41914
69	B	9. NORMAL KAT	73	DAİRE	81	10000	423	41915
70	B	9. NORMAL KAT	75	DAİRE	85	10000	423	41917
71	B	9. NORMAL KAT	76	DAİRE	54	10000	423	41918
72	B	9. NORMAL KAT	77	DAİRE	80	10000	423	41919
73	B	9. NORMAL KAT	78	DAİRE	31	10000	423	41920
74	B	10. NORMAL KAT	79	DAİRE	66	10000	423	41921
75	B	10. NORMAL KAT	80	DAİRE	57	10000	423	41922
76	B	10. NORMAL KAT	81	DAİRE	81	10000	423	41923
77	B	10. NORMAL KAT	82	DAİRE	31	10000	423	41924
78	B	10. NORMAL KAT	83	DAİRE	86	10000	423	41925
79	B	10. NORMAL KAT	85	DAİRE	81	10000	423	41927
80	B	11. NORMAL KAT	88	DAİRE	58	10000	423	41930
81	B	11. NORMAL KAT	89	DAİRE	82	10000	423	41931
82	B	11. NORMAL KAT	91	DAİRE	86	10000	423	41933
83	B	11. NORMAL KAT	92	DAİRE	54	10000	423	41934
84	B	11. NORMAL KAT	93	DAİRE	81	10000	423	41935
85	B	12. NORMAL KAT	95	DAİRE	68	10000	423	41937
86	B	12. NORMAL KAT	96	DAİRE	58	10000	423	41938
87	B	12. NORMAL KAT	97	DAİRE	83	10000	423	41939
88	B	12. NORMAL KAT	98	DAİRE	32	10000	423	41940
89	B	12. NORMAL KAT	99	DAİRE	87	10000	423	41941
90	B	12. NORMAL KAT	100	DAİRE	55	10000	423	41942
91	B	12. NORMAL KAT	101	DAİRE	82	10000	423	41943
92	B	12. NORMAL KAT	102	DAİRE	32	10000	423	41944
93	B	13. NORMAL KAT	103	DAİRE	68	10000	423	41945
94	B	13. NORMAL KAT	104	DAİRE	59	10000	423	41946
95	B	13. NORMAL KAT	105	DAİRE	83	10000	423	41947
96	B	13. NORMAL KAT	106	DAİRE	33	10000	423	41948
97	B	13. NORMAL KAT	107	DAİRE	88	10000	423	41949
98	B	13. NORMAL KAT	108	DAİRE	55	10000	423	41950
99	B	13. NORMAL KAT	109	DAİRE	82	10000	423	41951
100	B	13. NORMAL KAT	110	DAİRE	32	10000	423	41952
101	B	14. NORMAL KAT	111	DAİRE	69	10000	423	41953
102	B	14. NORMAL KAT	112	DAİRE	59	10000	423	41954
103	B	14. NORMAL KAT	113	DAİRE	84	10000	423	41955

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
104	B	14. NORMAL KAT	114	DAİRE	33	10000	423	41956
105	B	14. NORMAL KAT	115	DAİRE	88	10000	423	41957
106	B	14. NORMAL KAT	116	DAİRE	56	10000	423	41958
107	B	14. NORMAL KAT	117	DAİRE	83	10000	423	41959
108	B	14. NORMAL KAT	118	DAİRE	33	10000	423	41960
109	B	15. NORMAL KAT	119	DAİRE	69	10000	423	41961
110	B	15. NORMAL KAT	120	DAİRE	60	10000	424	41962
111	B	15. NORMAL KAT	121	DAİRE	85	10000	424	41963
112	B	15. NORMAL KAT	122	DAİRE	33	10000	424	41964
113	B	15. NORMAL KAT	123	DAİRE	89	10000	424	41965
114	B	15. NORMAL KAT	124	DAİRE	56	10000	424	41966
115	B	15. NORMAL KAT	125	DAİRE	84	10000	424	41967
116	B	15. NORMAL KAT	126	DAİRE	33	10000	424	41968
117	B	16. NORMAL KAT	127	DAİRE	70	10000	424	41969
118	B	16. NORMAL KAT	128	DAİRE	60	10000	424	41970
119	B	16. NORMAL KAT	129	DAİRE	85	10000	424	41971
120	B	16. NORMAL KAT	130	DAİRE	33	10000	424	41972
121	B	16. NORMAL KAT	131	DAİRE	90	10000	424	41973
122	B	16. NORMAL KAT	132	DAİRE	56	10000	424	41974
123	B	16. NORMAL KAT	133	DAİRE	84	10000	424	41975
124	B	16. NORMAL KAT	134	DAİRE	33	10000	424	41976
125	B	17. NORMAL KAT	135	DAİRE	70	10000	424	41977
126	B	17. NORMAL KAT	136	DAİRE	60	10000	424	41978
127	B	17. NORMAL KAT	137	DAİRE	86	10000	424	41979
128	B	17. NORMAL KAT	138	DAİRE	34	10000	424	41980
129	B	17. NORMAL KAT	139	DAİRE	90	10000	424	41981
130	B	17. NORMAL KAT	140	DAİRE	57	10000	424	41982
131	B	17. NORMAL KAT	141	DAİRE	85	10000	424	41983
132	B	17. NORMAL KAT	142	DAİRE	33	10000	424	41984

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlar için 19.11.2025-15.12.2025-22.12.2025-29.12.2025 tarihi itibarıyla WEB Tapu Portal Sistemi'nden ve Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre aşağıda yer alan kayıtlar bulunmaktadır.

Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 30/12/1899 (25.03.2024 tarih ve 13403 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 27/06/2024 (09.07.2024 tarih ve 27317 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (04.01.2024 tarih ve 393 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (29.08.2025 tarih ve 36990 yevmiye no ile)

B Blok 12 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (23.12.2024 tarih ve 53479 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Mia Afzal Mia Mahomed Hakimjee lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.262.080,12 TL (10.12.2024 tarih ve 50936 yevmiye no ile)

B Blok 14 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (23.12.2024 tarih ve 53479 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Mia Afzal Mia Mahomed Hakimjee lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.499.015,85 TL (10.12.2024 tarih ve 50936 yevmiye no ile)

B Blok 16 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (10.12.2025 tarih ve 56949 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Fan Zhang lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 19.262.562,55 TL (10.12.2025 tarih ve 56949 yevmiye no ile)

B Blok 25 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (23.12.2025 tarih ve 53479 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Bilal Ahmad Khan Badrudduja Khan lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 14.302.689,33 TL (23.01.2025 tarih ve devri yevmiye no ile)

B Blok 34 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (31.12.2024 tarih ve 55272 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Yousef S. Y. Salman Subhi lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.067.169,72 TL (31.12.2024 tarih ve 55272 yevmiye no ile)

B Blok 43 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (25.09.2025 tarih ve 41663 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Yousef S. Y. Salman Subhi lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 16.227.544,01 TL (25.09.2025 tarih ve 41663 yevmiye no ile)

B Blok 45 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (05.12.2025 tarih ve 55868 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Husam H.R Alslakhi lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 16.728.621,12 TL (10.12.2025 tarih ve 55868 yevmiye no ile)

B Blok 53 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (29.12.2025 tarih ve 61174 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Hekmatullah Abdullah lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 16.986.903,01 TL (29.12.2025 tarih ve 61174 yevmiye no ile)

B Blok 60 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (31.12.2024 tarih ve 55272 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Yousef S. Y. Salman Subhi lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 9.094.561,49 TL (31.12.2024 tarih ve 55272 yevmiye no ile)

B Blok 61 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (04.09.2025 tarih ve 37802 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Mohammed Abdulbaset Mohammed Al-Shoaibi lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 16.628.886,08 TL (04.09.2025 tarih ve 37802 yevmiye no ile)

B Blok 69 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (13.05.2025 tarih ve 19289 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Ali A.A. Alzaben lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 15.827.193,74 TL (13.05.2025 tarih ve 19289 yevmiye no ile)

B Blok 98 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (26.06.2025 tarih ve 25759 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Saleem Alı Yahya Alsufyanı lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.615.767,18 TL (26.06.2025 tarih ve 25759 yevmiye no ile)

B Blok 102 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (26.06.2025 tarih ve 25759 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Saleem Alı Yahya Alsufyanı lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.815.391,40 TL (26.06.2025 tarih ve 25759 yevmiye no ile)

B Blok 114 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (05.12.2025 tarih ve 55830 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Nedal Akram Almomanı lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.396.860 TL (10.12.2025 tarih ve 55830 yevmiye no ile)

B Blok 122 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (01.07.2025 tarih ve 26520 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Arhamul Quadır Siddıqı lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.742.712,79 TL (01.07.2025 tarih ve 26520 yevmiye no ile)

B Blok 130 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (05.12.2025 tarih ve 55830 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Nedal Akram Almomanı lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.438.428,66 TL (10.12.2025 tarih ve 55830 yevmiye no ile)

B Blok 134 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (01.07.2025 tarih ve 26520 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Arhamul Quadır Siddıqı lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.936.280,81 TL (01.07.2025 tarih ve 26520 yevmiye no ile)

B Blok 138 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (15.12.2025 tarih ve 57957 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Hasan Tariq Toor lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.553.970,35 TL (15.12.2025 tarih ve 57957 yevmiye no ile)

B Blok 142 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 20. Maddesi kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (15.12.2025 tarih ve 57957 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Hasan Tariq Toor lehine satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.486.814,48 TL (15.12.2025 tarih ve 57957 yevmiye no ile)

4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

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

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

T.C. Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 15.10.2025 tarih, E-99368494-310.05-4569470 sayılı imar durum belgesine göre değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 2048 ada 31 parsel, 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda "TİM (Tali İş Merkezi) Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 2,00**



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

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

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen mimari proje üzerinde yapılan incelemeler ile mal sahibinden temin edilen onaylı çarşaf listelerde bulunan değerlemeye konu 132 adet bağımsız bölümün esas brüt alanları rapor ekinde sunulan "Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu"nda ayrıntıları ile belirtilmiştir.

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait arşiv dosyaları üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerleme konusu 2048 ada 31 parsel üzerinde A ve B olmak üzere toplam 2 adet blok bulunmaktadır.
- A Blok bünyesinde toplam 4 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok bünyesinde 2 adet dükkan, 142 adet daire nitelikli olmak üzere toplam 144 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Taşınmazlar için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatları aşağıda tablolar halinde listelenmiştir.

2048 ADA 31 PARSEL					
Blok	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
A-B	01.09.2023	3574969	29.425,79	Mimari Proje	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
A	25.10.2023	3714448	911,14	Yeni Yapı Ruhsatı	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
A	05.04.2024	3921677	911,14	İsim Değişikliği Ruhsatı	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
A	23.07.2025	4454232	911,14	İsim Değişikliği Ruhsatı	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
B	25.10.2023	3714448	28.514,63	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
B	05.04.2024	3921677	28.514,63	İsim Değişikliği Ruhsatı	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
B	23.07.2025	4454232	28.514,63	İsim Değişikliği Ruhsatı	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
A	30.12.2025	4676616	911,14	İsim Değişikliği Ruhsatı	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
B	30.12.2025	4676616	28.514,63	İsim Değişikliği Ruhsatı	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan

- Taşınmazların arşiv dosyası içerisinde en son alınan yapı ruhsatlarından sonra cezai içerikli herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

Değerlemeye konu; B Blok, 12, 14, 16, 25, 34, 43, 45,53, 60, 61, 69, 98, 102, 114, 122, 130, 134, 138 ve 142 no'lu bağımsız bölümler üzerinde bulunan, "satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüt" beyanları ile "satış vaadi sözleşmesi" şerhleri; yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul alımlarındaki tapu kayıtlarına işlenmesi gereken rutin uygulamalar olup, taşınmazların devrinin sadece satış vaadi sözleşmesinde adı geçen kişilere yapılacağı konusunda kısıtlama getirmekte ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tüm gayrimenkuller üzerinde bulunan "6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır" beyanı parseller üzerinde eskiden bulunan ve yıkılmış olan binalar hakkında konulmuş olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan; yönetim planı beyanları ve kira sözleşmesi şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde yapımı devam eden bir proje bulunmaktadır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu 2048 ada 31 parsel, 03.05.2023 tarihinde, 2048 ada 22, 23, 25 ve 27 parsellerin tevhit edilmesi sureti ile oluşmuştur.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu taşınmazların mülkiyetinde değişiklik bulunmamaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazlar imar planına göre "**TİM (Tali İş Merkezi) Alanı**" olarak belirlenmiş olan alanda yer almakta olup aynı aks üzerinde ticaret+konut ünitelerini içeren site, plaza, apartman tipi ve ticari yapılar yer almaktadır.

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

Değerleme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu; B Blok, 12, 14, 16, 25, 34, 43, 45, 53, 60, 61, 69, 98, 102, 114, 122, 130, 134,138 ve 142 no'lu bağımsız bölümler üzerinde satış vaadi sözleşmesi beyanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde inşaatı başlamış olan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.5. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2015 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu 2048 ada 31 no'lu parseldeki projenin yapı denetim işleri Barış Mahallesi, Akdeniz Caddesi, No: 8/1, İç Kapı No: 9, Beylikdüzü/İSTANBUL adresindeki NAS Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme çalışmasında ulaşılan değer; inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve son onaylı yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Göztepe Mahallesi, Bosna Caddesi, 2048 ada, 31 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden 148 bağımsız bölümlü Hayat City Projesi'ndeki 132 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana ulaşım aksı olan Mahmutbey Caddesi üzerinden kuzey istikametinde ilerlerken, cadde bitiminde başlayan Bosna Caddesi üzerinden kuzey istikametinde ilerleyerek sağlanabilmektedir. Taşınmazlar; Bosna Caddesi üzerinde TEM Otoyolu istikametine doğru giderken yolun sağında 2365 Sokak kesişiminde yer almaktadır.

Yakın çevrede; gecekondü niteliğinde 1-3 katlı binalar, zemin katları dükkan veya konut, normal katları ise konut olarak inşa edilmiş 4-5 katlı binalar ve Metrohayat Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazların bitişiğinde Mahmutbey Metro İstasyonu girişlerinden biri bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, imar durumları, müşteri celpi ve Mahmutbey Metro İstasyonu girişlerinden birine yakın konumu taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PARSELİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu 2048 ada, 31 no'lu parsel 6.535,80 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Parsel doğu-batı aksında artan az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel batı yönünde Bosna Caddesi'ne, güney yönden 2365 Sokak, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir.
- Parsel üzerinde A ve B olmak üzere toplam 2 bloklu olarak planlanan site inşaatı devam etmektedir.
- Sınırları sac levha ile belirlenmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.2.2. PROJENİN VE BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Hayat City Projesi için yeni yapı ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları düzenlenmiş olup inşaat işleri devam etmektedir.
- Değerleme tarihi itibarıyla kaba inşaat süreci tamamlanmış ve ince işçilik seviyesinde inşaat işlemleri devam etmekte olup projenin yaklaşık inşaat seviyesi %82,20 mertebesinde.
- Proje bünyesinde; yürüyüş yolları, sosyal tesis, oyun alanları, spor alanları, otopark ve güvenlik hizmeti bulunması planlanmaktadır.
- Proje; bünyesinde konut ve ticari bağımsız bölümleri barındıran A ve B olmak üzere 2 adet bloktan oluşmaktadır. A Blok tamamen ticari bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. B Blok 2 adet ticari, 142 adet konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.
- Blok bazında; kat adeti, bağımsız bölüm sayısı ve toplam inşaat alanı bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	TOPLAM KAT ADEDİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)
1	A	2	4	911,14
2	B	21	144	28.514,63
		TOPLAM	466	29.425,77

- Projede 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde dairelerin olması planlanmakta olup bağımsız bölüm tipleri ve satışa esas brüt alan aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞ. BÖL. TİPLERİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN ARALIĞI (M ²)
1+1	67,58-87,70
2+1	112,82-192,59
3+1	167,93-308,94
Ticari Ünite	110,36-1.501,16

- Projede bulunan 148 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerlemeye konu 132 adet bağımsız bölümün kullanım alanları raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje için yapı ruhsatları alınmış olup herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar için en son 30.12.2025 tarihinde isim değişikliği ruhsatı alınmış olup mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

Değerlemeye konu ana taşınmaz halihazırda "Arsa" niteliğinde olup üzerinde inşa süreci devam eden proje ile ilgili yapı ruhsatı alınmıştır.

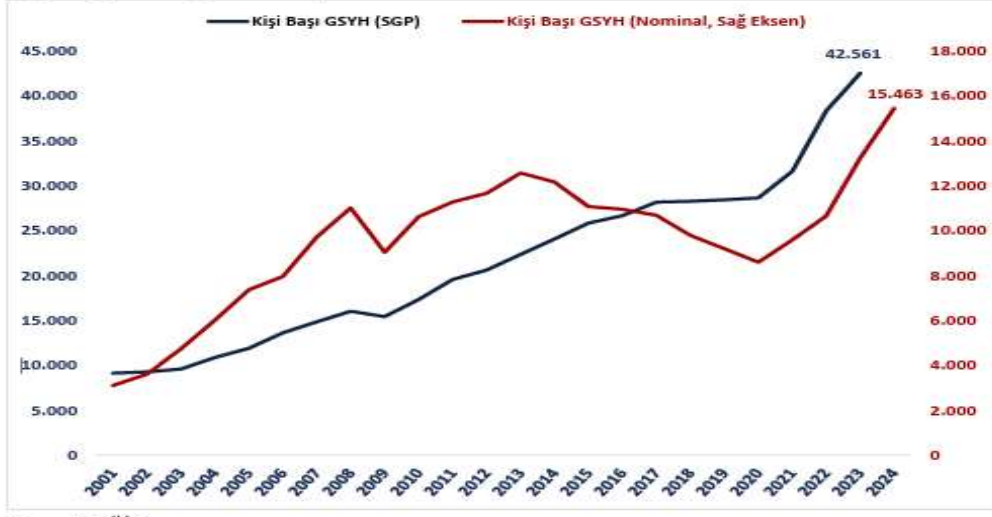
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

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

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları

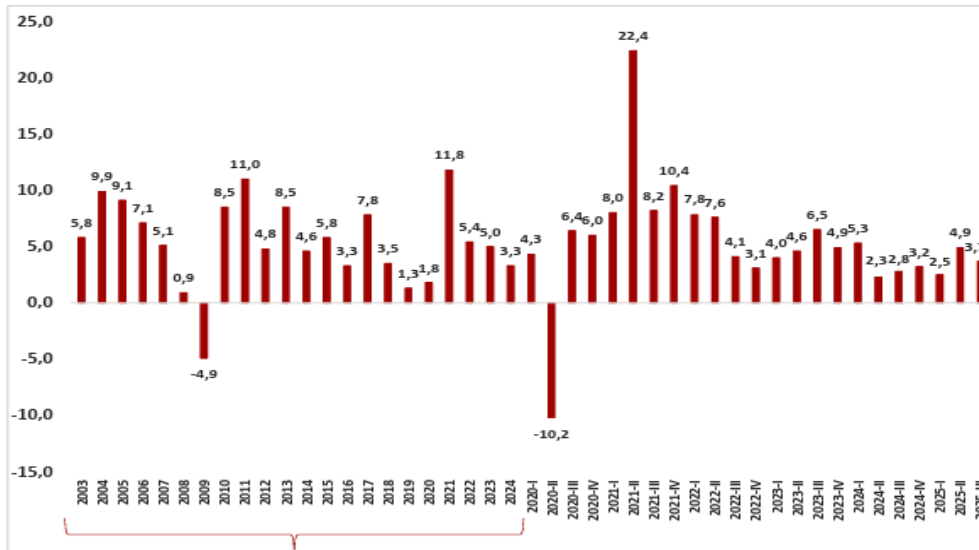


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 08.12.2025

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

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

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

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

6.1.2. ENFLASYON

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

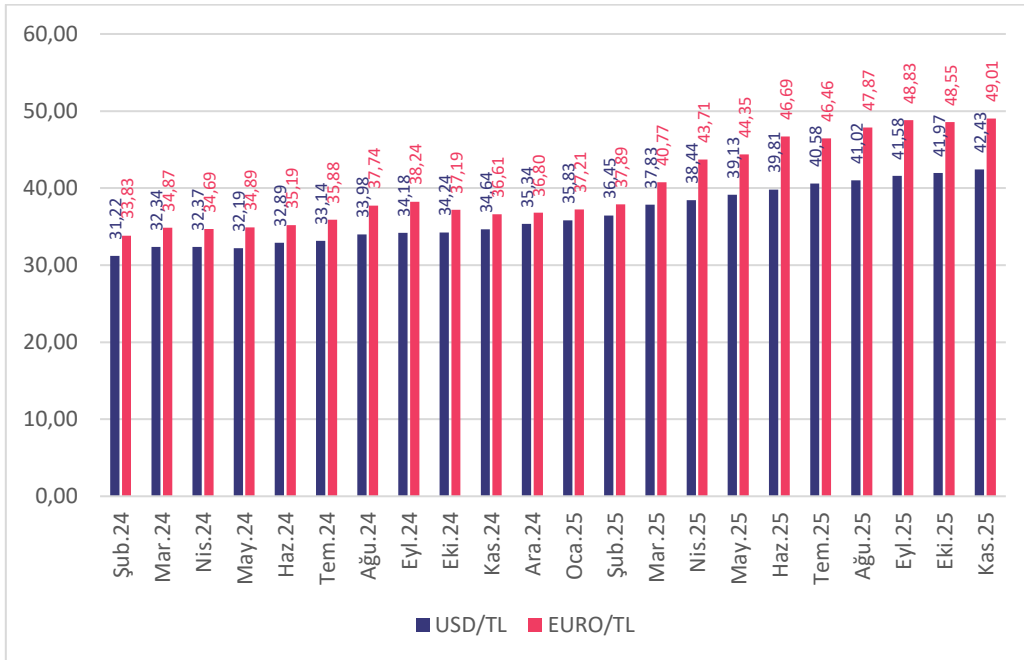
Enflasyondaki Gelişmeler



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

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

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



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAĞCILAR İLÇESİ

Bağcılar, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, şehrin batı kesiminde yer alan, hem konut hem de ticaret açısından yoğun yapılaşmaya sahip bir yerleşim bölgesidir. İlçe; kuzeyde Başakşehir, batıda Küçükçekmece, doğuda Bahçelievler, güneyde Güngören ve Esenler ilçeleri ile komşudur. İstanbul'un önemli ulaşım arterlerinden TEM Otoyolu, D-100 (E-5) Karayolu ve Basın Ekspres Yolu'na olan yakınlığı sayesinde şehir içi ve şehir dışı ulaşım açısından stratejik bir konuma sahiptir.

Bağcılar, 1992 yılında Bakırköy ilçesinden ayrılarak ilçe statüsü kazanmıştır. Göç alan bir bölge olması nedeniyle hızla artan nüfusu beraberinde yoğun bir yapılaşma sürecini getirmiştir. Bu hızlı yapılaşma 2000'li yıllardan itibaren yerini kademeli olarak kentsel dönüşüm projeleri, toplu konut uygulamaları ve modern ticari yapılaşmalara bırakmıştır. Günümüzde ilçede eski yapı stokunun önemli bir kısmı yenilenmekte, yerleşim dokusu daha düzenli bir hale gelmektedir. Ulaşım açısından bakıldığında, Bağcılar güçlü bir toplu taşıma ağına sahiptir. İlçeden geçen Bağcılar-Kabataş Tramvay Hattı, M1B Yenikapı-Kirazlı Metro Hattı, M3 Kirazlı-Olimpiyat-Başakşehir Hattı ve Halkalı-İstanbul Havalimanı Metro Hattı gibi toplu taşıma sistemleri sayesinde hem merkezi iş alanlarına hem de İstanbul Havalimanı'na doğrudan erişim mümkündür. Ayrıca Basın Ekspres Yolu boyunca yer alan ofis, otel ve karma kullanım projeleri, bölgenin ticari potansiyelini güçlendirmiştir.

Ekonomik açıdan Bağcılar, İstanbul'un hizmet, ticaret ve küçük ölçekli imalat sektörlerinin bir arada bulunduğu ilçelerinden biridir. İlçede çok sayıda iş merkezi, alışveriş merkezi, eğitim kurumu ve sağlık tesisi bulunmaktadır. Özellikle Basın Ekspres Yolu çevresi, son yıllarda artan yatırımlar sayesinde, kentin yeni iş ve konaklama aksı haline gelmiştir.

Sosyal altyapı açısından ilçede belediye hizmet binaları, kültür merkezleri, park alanları ve spor tesisleri bulunmaktadır. Ancak nüfus yoğunluğu ve sınırlı boş alan varlığı, yeni yatırımların genellikle dönüşüm projeleri üzerinden ilerlemesine neden olmaktadır.

Genel olarak Bağcılar, güçlü ulaşım olanaklarına sahip, kentsel dönüşüm sürecinde olan, ticari ve konut fonksiyonları bir arada barındıran, yüksek nüfus yoğunluğuna sahip dinamik bir ilçe olarak değerlendirilmektedir. İlçenin stratejik konumu, yenilenen yapı stoğu ve artan hizmet sektörü yatırımları, bölgenin gayrimenkul piyasasındaki önemini giderek artırmaktadır.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum
- Ulaşım kolaylığı
- Reklam kabiliyeti ve müşteri celbi
- Mesken ve ticari olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı

Olumsuz faktörler:

- İnşaat halinde olmaları
- Yüksek enflasyon, kredi ve inşaat maliyetleri nedeni ile gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: Gyoder Gösterge 2025/3 Sayı:41

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, değerlemeye konu 132 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 60.1'e Maliyet Yaklaşımı "Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir." şeklindedir.

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

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

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

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

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

1) Arsanın değeri

2) Arsanın üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, aynı imar durumuna sahip, 1.735 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa 167.500.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 96.540,-TL)
İlgili tel.: 0212 879 28 25
- 2) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, aynı imar durumuna sahip, 2.115 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa 210.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 99.290,-TL)
İlgili tel.: 0212 445 19 35
- 3) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, aynı imar durumuna sahip, 1.531 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa 165.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 107.775,-TL)
İlgili tel.: 0212 651 37 37
- 4) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, aynı imar durumuna sahip, 1.892 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa 225.000.000, -TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış bedeli ~ 118.920,-TL)
İlgili tel.: 0212 450 10 10

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

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



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

7.3.5.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.3.5.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	96.540	10%	0%	0%	-15%	-10%	82.060
Emsal 2	99.290	10%	0%	0%	-15%	-10%	84.395
Emsal 3	107.775	0%	0%	0%	-15%	-10%	80.830
Emsal 4	118.920	0%	0%	0%	-15%	-15%	83.245
Ortalama							82.635

7.3.6. ARSANIN DEĞERİ

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

PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
2048	31	6.535,80	82.635	540.085.000

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

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projedeki A Blok'un yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfı III-B, B Blok'un ise IV-B'dir. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre III-B sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 18.200,-TL, IV-B sınıfındaki yapıların m² birim maliyeti 27.500,-TL 'dir. Değerlemeye konu parseller üzerinde inşa edilecek projelerin niteliği, yer aldığı bölge, artan inşaat maliyetleri, zemin iyileştirme maliyeti (fore kazık, jet-grouting, ankraj v.b. maliyeti) ile pazarlama ve reklam maliyetlerinden dolayı 2025 yılı m² birim inşaat maliyetinin; %25 oranında daha fazla olacağı düşünülmüş ve III-B sınıfındaki A Blok inşaat m² maliyeti 22.750,-TL, IV-B sınıfındaki B Blok inşaat m² maliyeti 34.375,-TL olarak hesaplanarak takdir edilmiştir. Buna ilave olarak yapılan inşaat maliyetinin %10'u kadar çevre düzenlemesi, proje giderleri vb. maktuen yatırımlar ilave edilmiştir. İnşaatın tamamlanma seviyesi inşaat firması yetkililerinden öğrenilmiş olup inşaat seviyesi yaklaşık %82,20 seviyesindedir.

Blok	Alan (m²)	m² Birim İnşaat Maliyeti	İnşaat Tamamlanma Oranı	İnşaat Maliyeti (TL)
A Blok	911,14	22.750	82,20%	15.545.000
B Blok	28.514,63	34.375		805.715.000
Çevre düzenlemesi, proje giderleri vb. maktuen yatırımlar				82.275.000
Toplam				905.030.000

7.3.8. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

Arsanın Değeri	540.085.000, -TL
İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti	905.030.000,-TL
TOPLAM	1.445.115.000,-TL

7.4. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu 132 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde inşası süren projedeki bağımsız bölümlere emsal olabilecek satılık konut/dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, yeni inşa edilmiş olan bir sitede yer alan bloğun 2. normal katında konumlu, brüt 117 m² olarak beyan edilen daire 7.100.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. (m² birim satış fiyatı ~ 60.680,-TL)
İlgili tel.: 0541 285 50 19
- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, yeni inşa edilmiş olan bir sitede yer alan bloğun 5. normal katında konumlu, brüt 135 m² olarak beyan edilen daire 8.500.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. (m² birim satış fiyatı ~ 62.960,-TL)
İlgili tel.: 0553 892 61 59
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, yeni inşa edilmiş olan bir sitede yer alan bloğun 7. normal katında konumlu, brüt 110 m² olarak beyan edilen daire 7.000.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. (m² birim satış fiyatı ~ 63.640,-TL)
İlgili tel.: 0542 496 08 34
- 4) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, yeni inşa edilmiş olan bir sitede yer alan bloğun 5. normal katında konumlu, brüt 100 m² olarak beyan edilen daire 7.850.000,-TL bedelle pazarlanmaktadır. (m² birim satış fiyatı ~ 78.500,-TL)
İlgili tel.: 0538 018 21 16

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 5) Taşınmazlarla aynı bölgede, zemin katta, brüt 115 m² alanlı dükkan 7.550.000, -TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 65.650-TL)
İlgili tel.: 0538 081 42 90
- 6) Taşınmazlarla aynı bölgede, zemin katta, brüt 86 m² alanlı dükkan 5.550.000, -TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 64.530-TL)
İlgili tel.: 0538 081 42 90
- 7) Taşınmazlarla aynı bölgede, zemin katta, brüt 117 m² alanlı dükkan 15.000.000, -TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 128.210-TL)
İlgili tel.: 0530 072 05 34

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

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



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

7.4.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.4.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; projede yer alan B Blok, 13 no'lu ünite için; dükkan emsalleri ise A Blok 2 no'lu ünite için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ve ticari üniteler ise konumlandığı blok, kat, kullanım alanı, yönelim vb. bakımından, B Blok, 13 ve A Blok 2 no'lu üniteler esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Satılık konut/dükkan emsalleri, projenin satışa esas brüt alanları ve mahal listesindeki yapı kalitesi göz önünde bulundurularak değerlemeye konu taşınmazlar için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

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

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

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

KONUTLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	60.680	0%	20%	10%	-5%	-5%	72.820
Emsal 2	62.960	0%	20%	10%	0%	-10%	75.550
Emsal 3	63.640	0%	20%	10%	-5%	-10%	73.190
Emsal 4	78.500	5%	0%	0%	-5%	-5%	74.580
Ortalama							74.040

DÜKKANLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	65.650	40%	10%	20%	0%	-15%	101.760
Emsal 2	64.530	40%	10%	20%	0%	-15%	100.020
Emsal 3	128.210	-10%	0%	0%	0%	-15%	96.160
Ortalama							99.310

7.4.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak (mahal listesine uygun olarak tamamlanacağı durumdaki) 132 adet bağımsız bölüm için takdir edilen tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Bağ. Böl.	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL)
132	20.451,37	1.522.990.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"konut ve ticaret ünitelerini içeren proje"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde; maliyet yaklaşımı yöntemi, 132 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için; **1.445.115.000,-TL (Birmilyardörtüyüz kırkbeş milyonyüz onbeşbin Türk lirası)** ve 132 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise **1.522.990.000,-TL (Birmilyar beşyüz yirmi ikimilyon dokuzyüz doksanbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemeye konu; B Blok, 12, 14, 16, 25, 34, 43, 45, 53, 60, 61, 69, 98, 102, 114, 122, 130, 134, 138 ve 142 no'lu bağımsız bölümler üzerinde bulunan, "satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüt" beyanları ile "satış vaadi sözleşmesi" şerhleri; yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul alımlarındaki tapu kayıtlarına işlenmesi gereken rutin uygulamalar olup, taşınmazların devrinin sadece satış vaadi sözleşmesinde adı geçen kişilere yapılacağı konusunda kısıtlama getirmekte ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tüm gayrimenkuller üzerinde bulunan "6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır" beyanı parseller üzerinde eskiden bulunan ve yıkılmış olan binalar hakkında konulmuş olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan; yönetim planı beyanları ve kira sözleşmesi şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar konut ve ticari bağımsız bölümleri içeren proje niteliğindedir.

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

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk lirası cinsinden toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	1.445.115.000,-TL	1.734.138.000,-TL
132 adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değeri	1.522.990.000,-TL	1.570.664.490,-TL

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

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 24.12.2025)

Saygılarımızla,

Yunus ÇILGIN

Kadriye KILINÇ

Nurettin KULAK

SPK Lisans Belge No: 911415 SPK Lisans Belge No: 406170 SPK Lisans Belge No: 401814
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Çarşaf Liste
- Mahal Listesi
- Satış Vaadi Sözleşmeleri
- İmar Durumu Yazısı, Pafta Görseli ve Plan Notları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri