

A R G E

20^{.YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HALKGYO-2026-25

13.10.2026

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**



İstanbul İli,
Bahçelievler İlçesi,
Yenibosna Mahallesi,
62 ada 11 parsel
YENİBOSNA PROJESİ



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkulün Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	10
3.3.1.	Takyidat Bilgileri	10
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.6.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	17
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	19
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	19
3.10.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
3.11.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	20
3.12.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	20
3.13.	Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.1.1.	İstanbul İli.....	22
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	22
4.1.3.	Bahçelievler İlçesi.....	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	28
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	28
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	28

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	28
5. Güncel Değerleme Teknikleri	30
5.1.1. Maliyet Yaklaşımı	30
5.1.2. Pazar Yaklaşımı	30
5.1.3. Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı).....	31
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	31
5.2. Pazar Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	32
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri	32
5.2.2. Satılık Konut Emsalleri	34
5.2.3. Satılık Dükkan Emsalleri.....	35
5.2.4. Şerefiyelendirme Çalışması.....	37
5.3. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi	39
5.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışlar (İNA) Yöntemi	39
5.3.2. Emsal Krokisi	42
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	43
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	43
5.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	43
5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	45
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	45
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	45
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	46
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	46
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
7.2. Nihai Değer Takdiri	48
7.3. Beyan.....	50
7.4. Ekler.....	50

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	08.10.2026 / 12.10.2026
Rapor Tarihi	13.10.2026
Rapor No	HALK GYO-2026-25
Raporun Türü	İş bu rapor, Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazın, SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Raporu Talep Eden	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu değerleme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümleri doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca rapor; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerlemeye konu taşınmaz için kuruluşumuz tarafından daha önceki tarihlerde düzenlenmiş rapor bulunmamaktadır.

Taşınmazın 13.10.2026 Tarihli Özet Değerleri

	Değer Açıklaması	Değer (TL)
YENİBOSNA ARSA	Taşınmazın Nihai Pazar Değeri (KDV hariç)	2.400.300.000
	İki Milyar Dört Yüz Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası	
	Taşınmazın Nihai Pazar Değeri (KDV dahil)	2.640.330.000
	İki Milyar Altı Yüz Kırk Milyon Üç Yüz Otuz Bin Türk Lirası	
	HALK GYO A.Ş. Hisselerine Ait Pazar Değeri (KDV hariç)	552.070.000
	Beş Yüz Elli İki Milyon Yetmiş Bin Türk Lirası	
	HALK GYO A.Ş. Hisselerine Ait Pazar Değeri (KDV dahil)	607.277.000
	Altı Yüz Yedi Milyon İki Yüz Yetmiş Yedi Bin Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok No:28/51 Ümraniye / İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu değerleme raporu; müşteri talebi doğrultusunda “Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait olan İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parselde kayıtlı Arsa nitelikli taşınmazın”, güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, SPK düzenlemeleri kapsamında İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parsel numaralı taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parsel üzerinde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın bulunduğu bölge, Bahçelievler ilçesinin ticari ve yerleşim yoğunluğu yüksek bölgelerinden biri olup, çevresinde konut alanları, ticari birimler, iş merkezleri, eğitim kurumları ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Bölge genelinde yapılaşma yoğun olup altyapı hizmetleri büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde ana arter niteliğindeki Basın Ekspres Yolu, E-5 (D100) Karayolu ve TEM bağlantı yolları bulunmakta olup, bu ulaşım aksları sayesinde İstanbul'un birçok noktasına erişim imkânı sağlanmaktadır. Ayrıca bölge; metro, metrobüs, otobüs ve minibüs hatları bakımından gelişmiş ulaşım alternatiflerine sahip olup toplu taşıma erişilebilirliği yüksektir.

Değerleme konusu 62 Ada 11 Parsel çevresinde genel olarak orta ve üst gelir grubuna hitap eden konut projeleri, ticari işletmeler, oteller ve ofis kullanımları yer almakta olup, bölge karma kullanım karakteri göstermektedir. Özellikle Basın Ekspres aksı boyunca son yıllarda gelişen ofis, rezidans ve otel yatırımları bölgenin ticari değerini artırmaktadır. Bölgenin gelişim potansiyeli yüksek olup yatırım talebi canlıdır.

Taşınmaza ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve internet gibi belediye ve altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Bölge, kentsel dönüşüm ve yeni yapılaşma faaliyetlerinin devam ettiği gelişim gösteren lokasyonlardan biri olarak değerlendirilmektedir.



3.2. Ana Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 62 ada 11 parsel numaralı, 9.840,34 m² yüzölçümüne sahip ve tapuda “arsa” vasfı ile kayıtlı taşınmazdır. Söz konusu parselin tüm cepheleri yola cepheli olup topografik açıdan düz bir yapıya sahiptir. Yapılan incelemelerde; boş arsa vasıflı olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca, parsel sınırlarını belirleyen ihata duvarı, tel örgü vb. herhangi bir sınırlandırıcı unsurun bulunmadığı gözlemlenmiştir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	YENİBOSNA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	242
Niteliği	ARSA	Sahife No	23940
Pafta	G21B021B	Edinme Tarihi	16.05.2025
Ada	62	Edinme Yevmiye No	21792
Parsel	11	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	9.840,34 m ²		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	113164
		Hisse Payda	492017

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hissesine ait 16.09.2026 tarihli tapu kayıt belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde:

- İŞ BU TAŞINMAZ ÜZERİNDE UYGULANACAK İMAR KANUNUNUN 18.MAD. UYGULAMASI İÇİN İST. 3.NOLU İDARE MAH. 2003/1452 VE 2002/402 SAYILI DOSYALARI İLE YÜRÜTMİYİ DURDURMA DAVASI AÇMIŞTIR. 12.2.2004 TRH. GELİŞ SAY.199(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)
- Diğer (Konusu: TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİT RAPORUNUN İPTALİ İLE RAYİCİNİN ÇOK ALTINDA YAPILAN SATIŞTAN DOLAYI UĞRANILAN ZARARA KARŞILI MADDİ TAZMİNAT ÖDENMESİ İSTEMİYLE AÇILAN DAVADA MAHKEME DAVANIN KABULÜNE KARAR VERİLMİŞTİR.) Tarih: 04.05.2026 Sayı: 15361(Şablon: Diğer) // 05.05.2026 tarih – 23535 yevmiye numaralı // Malik/Lehtar; BAHÇELİEVLER BELEDİYESİ VKN:1310062574
- BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ NÜN YAZI EKİNDE YER ALAN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İSTANBUL ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 09/12/2013 TARİH VE 18252 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TAŞINMAZIN RİSKLİ YAPI OLARAK DEĞERLENDİRİLEMEYECEĞİ KONUSUNDA YAZI DOSYASINDADIR. Tarih: 02/12/2015 Sayı: 25954(Şablon: Diğer) // 03.12.2015 tarih – 31448 yevmiye numaralı

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) // 11.05.2015 tarih – 12860 yevmiye numaralı
- (A) HARFLE GÖSTERİLEN BİNA YOLA 51.00 METREKARE VE (B) HARFLE GÖSTERİLEN BİNA YOLA 8.90 METREKARE TECAVÜZLÜDÜR. 10/10/1990 YEV. 8787(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) // 10.10.1990 tarih – 6014 yevmiye numaralı

İrtifaklar Hanesinde:

- M.TARAFLAR BİRBİRLERİ LEHİNE ŞUFA HAKKINDAN FERAĞAT ETMİŞLERDİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) // 13.09.1994 tarih – 6014 yevmiye numaralı

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında “arsa” vasfında yer aldığı, yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel ile ilişkin olarak düzenlenen ruhsat bilgileri;

A Blok için: 31.12.2025 tarih ve 136266 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 6 kat olmak üzere toplamda 10 kat olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam 16.831,05 m² kapalı alan içerisinde 43 adet ofis, 19 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

B Blok için: 31.12.2025 tarih ve 136266 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 6 kat olmak üzere toplamda 10 kat olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam 15.258,66 m² kapalı alan içerisinde 16 adet işyeri, 28 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

C Blok için: 31.12.2025 tarih ve 136266 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı 0, yol kotu üstü 2 kat olmak üzere toplamda 2 kat olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam 742,80 m² kapalı alan içerisinde 1 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

D Blok için: 31.12.2025 tarih ve 136266 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 7 kat olmak üzere toplamda 10 kat olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam 14.238,69 m² kapalı alan içerisinde 45 adet ofis, 11 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

E Blok için: 31.12.2025 tarih ve 136266 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 7 kat olmak üzere toplamda 10 kat olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam 8.396,76 m² kapalı alan içerisinde 10 adet işyeri, 25 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

RUHSAT ALAN BİLGİLERİ				
BLOK	KONUT ALANI (m ²)	TİCARET ALANI (m ²)	ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
A	-	5.759,47	11.071,58	16.831,05
B	3.296,95	1.660,70	10.301,01	15.258,66
C	-	582,16	160,64	742,80
D	-	5.281,57	8.957,12	14.238,69
E	3.111,98	1.442,32	3.842,46	8.396,76
TOPLAM	6.408,93	14.726,22	34.332,81	55.467,96

RUHSAT BİLGİLERİ							
BLOK	NİTELİK	B.B. Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Yapı Sınıfı/Grubu	Yol Kot Altı Kat Sayısı	Yol Kot Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
A	Ofis ve İşyeri İşyeri	62	5.759,47	IV/B	4	6	10
	Ortak Alan	-	11.071,58				
B	Ofis ve İşyeri İşyeri	16	1.660,70	IV/B	4	6	10
	Mesken	28	3.296,95				
	Ortak Alan	-	10.301,01				
C	Ofis ve İşyeri İşyeri	1	582,16	IV/B	0	2	2
	Ortak Alan	-	160,64				
D	Ofis ve İşyeri İşyeri	56	5.281,57	IV/B	3	7	10
	Ortak Alan	-	8.957,12				
E	Ofis ve İşyeri İşyeri	10	1.442,32	IV/B	3	7	10
	Mesken	25	3.111,98				
	Ortak Alan	-	3.842,46				

Bölümlerin Alanları;

GENEL TOPLAM							
Sıra No	Blok No	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı (Tipi)	Kullanılış Şekli	Ruhsata Esas Brüt Alanı (m ²)	Projeje Esas Brüt Alan (m ²)
1	A	1	1.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	116,29
2	A	2	1.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	116,29
3	A	3	1.KAT	2+1	OFİS	110,84	141,56
4	A	4	1.KAT	2+1	OFİS	111,86	143,51
5	A	5	1.KAT	2+1(A)	OFİS	92,48	118,72
6	A	6	1.KAT	2+1(A)	OFİS	90,96	116,85
7	A	7	1.KAT	2+1(A)	OFİS	90,03	115,95
8	A	8	1.KAT	2+1	OFİS	110,92	141,89
9	A	9	1.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	115,39
10	A	10	2.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	114,81
11	A	11	2.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	114,81
12	A	12	2.KAT	2+1	OFİS	110,84	141,56
13	A	13	2.KAT	2+1	OFİS	111,86	143,51
14	A	14	2.KAT	2+1(A)	OFİS	92,48	118,72
15	A	15	2.KAT	2+1(A)	OFİS	90,96	116,85
16	A	16	2.KAT	2+1(A)	OFİS	90,03	115,53
17	A	17	2.KAT	2+1	OFİS	110,92	141,89
18	A	18	2.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	113,91
19	A	19	3.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	114,81
20	A	20	3.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	114,81
21	A	21	3.KAT	2+1	OFİS	110,84	141,56
22	A	22	3.KAT	2+1	OFİS	111,86	143,51
23	A	23	3.KAT	2+1(A)	OFİS	92,48	118,72

GENEL TOPLAM							
Sıra No	Blok No	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı (Tipi)	Kullanılış Şekli	Ruhsata Esas Brüt Alanı (m ²)	Projeye Esas Brüt Alan (m ²)
24	A	24	3.KAT	2+1(A)	OFİS	90,96	116,85
25	A	25	3.KAT	2+1(A)	OFİS	90,03	115,53
26	A	26	3.KAT	2+1	OFİS	110,92	141,89
27	A	27	3.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	113,91
28	A	28	4.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	114,81
29	A	29	4.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	114,81
30	A	30	4.KAT	2+1	OFİS	110,84	141,56
31	A	31	4.KAT	2+1	OFİS	111,86	143,51
32	A	32	4.KAT	2+1(A)	OFİS	92,48	118,72
33	A	33	4.KAT	2+1(A)	OFİS	90,96	116,85
34	A	34	4.KAT	2+1(A)	OFİS	90,03	115,53
35	A	35	4.KAT	2+1	OFİS	110,92	141,89
36	A	36	4.KAT	2+1(A)	OFİS	89,10	113,91
37	A	37	5.KAT	2+1	OFİS	117,16	150,57
38	A	38	5.KAT	2+1	OFİS	112,63	144,39
39	A	39	5.KAT	2+1	OFİS	111,86	143,51
40	A	40	5.KAT	2+1	OFİS	92,48	118,72
41	A	41	5.KAT	2+1(A)	OFİS	90,96	116,85
42	A	42	5.KAT	2+1(A)	OFİS	90,03	115,53
43	A	43	5.KAT	2+1	OFİS	112,63	144,42
44	A	44	1. BODRUM+ZEMİN KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	184,93	246,00
45	A	45	1. BODRUM	YOK	TİCARET	76,14	100,78
46	A	46	1. BODRUM	YOK	TİCARET	51,99	67,13
47	A	47	1. BODRUM	YOK	TİCARET	30,26	41,30
48	A	48	1. BODRUM	YOK	TİCARET	288,55	343,96
49	A	49	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	85,23	112,65
50	A	50	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	76,14	100,31
51	A	51	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	51,99	67,59
52	A	52	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	30,26	40,60
53	A	53	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	59,28	77,65
54	A	54	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	56,09	74,86
55	A	55	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	35,75	46,53
56	A	56	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	50,96	68,06
57	A	57	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	45,80	60,95
58	A	58	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	72,70	95,74
59	A	59	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	47,33	62,23
60	A	60	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	84,93	112,63
61	A	61	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	144,01	190,42
62	A	62	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	61,82	81,55
63	B	1	1.KAT	2+1(A)	DAİRE	87,96	114,55
64	B	2	1.KAT	2+1	DAİRE	112,66	145,19
65	B	3	1.KAT	3+1	DAİRE	141,69	182,02
66	B	4	1.KAT	2+1(A)	DAİRE	87,96	114,55
67	B	5	1.KAT	2+1	DAİRE	111,77	143,83
68	B	6	1.KAT	3+1	DAİRE	141,69	183,14
69	B	7	2.KAT	2+1(A)	DAİRE	89,10	114,55
70	B	8	2.KAT	2+1	DAİRE	113,71	145,19
71	B	9	2.KAT	3+1	DAİRE	142,33	182,02
72	B	10	2.KAT	2+1(A)	DAİRE	89,10	114,55
73	B	11	2.KAT	2+1	DAİRE	112,99	143,83
74	B	12	2.KAT	3+1	DAİRE	142,33	183,14
75	B	13	3.KAT	2+1(A)	DAİRE	89,10	114,55
76	B	14	3.KAT	2+1	DAİRE	113,71	145,19
77	B	15	3.KAT	3+1	DAİRE	142,33	182,02
78	B	16	3.KAT	2+1(A)	DAİRE	89,10	114,55

GENEL TOPLAM							
Sıra No	Blok No	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı (Tipi)	Kullanılış Şekli	Ruhsata Esas Brüt Alanı (m ²)	Projeye Esas Brüt Alan (m ²)
79	B	17	3.KAT	2+1	DAİRE	112,99	143,83
80	B	18	3.KAT	3+1	DAİRE	142,33	183,14
81	B	19	4.KAT	2+1(A)	DAİRE	89,10	114,55
82	B	20	4.KAT	2+1	DAİRE	113,71	145,19
83	B	21	4.KAT	3+1	DAİRE	142,33	182,02
84	B	22	4.KAT	2+1(A)	DAİRE	89,10	114,55
85	B	23	4.KAT	2+1	DAİRE	112,99	143,83
86	B	24	4.KAT	3+1	DAİRE	142,33	183,14
87	B	25	5.KAT	3+1	DAİRE	147,20	191,37
88	B	26	5.KAT	2+1	DAİRE	107,07	140,52
89	B	27	5.KAT	3+1	DAİRE	148,58	193,05
90	B	28	5.KAT	3+1	DAİRE	141,69	183,37
91	B	29	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	49,68	63,83
92	B	30	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	165,11	223,83
93	B	31	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	52,33	67,01
94	B	32	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	79,30	103,16
95	B	33	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	66,25	86,14
96	B	34	1. BODRUM+ZEMİN KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	231,17	299,74
97	B	35	1. BODRUM+ZEMİN KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	304,98	396,78
98	B	36	1. BODRUM+ZEMİN KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	91,91	135,98
99	B	37	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	65,91	87,14
100	B	38	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	59,57	77,54
101	B	39	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	73,88	96,61
102	B	40	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	69,61	90,98
103	B	41	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	142,35	185,18
104	B	42	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	52,33	67,86
105	B	43	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	79,30	103,16
106	B	44	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	77,02	100,76
107	C	1	ZEMİN+1. KAT	YOK	2 KATLI TİCARET	581,41	590,25
108	D	1	1.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,77
109	D	2	1.KAT	1+1(A)	OFİS	68,99	88,31
110	D	3	1.KAT	2+1(A)	OFİS	87,15	110,73
111	D	4	1.KAT	2+1(A)	OFİS	88,92	112,76
112	D	5	1.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,91
113	D	6	1.KAT	1+1(A)	OFİS	62,86	80,27
114	D	7	1.KAT	2+1	OFİS	110,93	140,67
115	D	8	1.KAT	2+1	OFİS	110,18	139,58
116	D	9	2.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,77
117	D	10	2.KAT	1+1(A)	OFİS	68,99	88,31
118	D	11	2.KAT	2+1(A)	OFİS	87,15	110,73
119	D	12	2.KAT	2+1(A)	OFİS	88,92	112,76
120	D	13	2.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,66
121	D	14	2.KAT	1+1(A)	OFİS	62,86	80,27
122	D	15	2.KAT	2+1	OFİS	110,93	140,67
123	D	16	2.KAT	2+1	OFİS	110,18	139,58
124	D	17	3.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,77
125	D	18	3.KAT	1+1(A)	OFİS	68,99	88,31
126	D	19	3.KAT	2+1(A)	OFİS	87,15	110,73
127	D	20	3.KAT	2+1(A)	OFİS	88,92	112,76
128	D	21	3.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,66
129	D	22	3.KAT	1+1(A)	OFİS	62,86	80,27
130	D	23	3.KAT	2+1	OFİS	110,93	140,67
131	D	24	3.KAT	2+1	OFİS	110,18	139,58
132	D	25	4.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,77
133	D	26	4.KAT	1+1(A)	OFİS	68,99	88,31

GENEL TOPLAM							
Sıra No	Blok No	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı (Tipi)	Kullanılış Şekli	Ruhsata Esas Brüt Alanı (m ²)	Projeye Esas Brüt Alan (m ²)
134	D	27	4.KAT	2+1(A)	OFİS	87,15	110,73
135	D	28	4.KAT	2+1(A)	OFİS	88,92	112,76
136	D	29	4.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,66
137	D	30	4.KAT	1+1(A)	OFİS	62,86	80,27
138	D	31	4.KAT	2+1	OFİS	110,93	140,67
139	D	32	4.KAT	2+1	OFİS	110,18	139,58
140	D	33	5.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,77
141	D	34	5.KAT	1+1(A)	OFİS	68,99	88,31
142	D	35	5.KAT	2+1(A)	OFİS	87,15	110,73
143	D	36	5.KAT	2+1(A)	OFİS	88,92	112,76
144	D	37	5.KAT	1+1(A)	OFİS	62,33	79,66
145	D	38	5.KAT	1+1(A)	OFİS	62,86	80,27
146	D	39	5.KAT	2+1	OFİS	110,93	140,67
147	D	40	5.KAT	2+1	OFİS	110,18	139,58
148	D	41	6.KAT	2+1(A)	OFİS	90,27	114,54
149	D	42	6.KAT	2+1(A)	OFİS	87,15	110,73
150	D	43	6.KAT	3+1	OFİS	165,99	197,82
151	D	44	6.KAT	2+1(A)	OFİS	87,90	111,48
152	D	45	6.KAT	2+1(A)	OFİS	89,60	112,95
153	D	46	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	43,05	56,44
154	D	47	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	148,95	197,49
155	D	48	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	99,21	132,17
156	D	49	ZEMİN KAT+ASMA KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	177,28	232,78
157	D	50	ZEMİN KAT+ASMA KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	135,96	179,30
158	D	51	ZEMİN KAT+ASMA KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	127,65	170,01
159	D	52	ZEMİN KAT+ASMA KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	243,40	322,09
160	D	53	ZEMİN KAT+ASMA KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	212,57	280,04
161	D	54	ZEMİN KAT+ASMA KAT	YOK	ASMA KATLI TİCARET	218,66	253,36
162	D	55	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	62,70	83,56
163	D	56	1.BODRUM KAT	YOK	TİCARET	22,78	31,42
164	E	1	1.KAT	2+1	DAİRE	108,63	137,62
165	E	2	1.KAT	2+1	DAİRE	108,40	137,48
166	E	3	1.KAT	3+1	DAİRE	141,69	179,55
167	E	4	1.KAT	3+1	DAİRE	141,40	179,39
168	E	5	1.KAT	3+1	DAİRE	134,48	171,04
169	E	6	2.KAT	2+1	DAİRE	108,63	137,62
170	E	7	2.KAT	2+1	DAİRE	108,40	137,48
171	E	8	2.KAT	3+1	DAİRE	141,69	179,55
172	E	9	2.KAT	3+1	DAİRE	141,40	179,39
173	E	10	2.KAT	3+1	DAİRE	134,48	171,04
174	E	11	3.KAT	2+1	DAİRE	108,63	137,62
175	E	12	3.KAT	2+1	DAİRE	108,40	137,48
176	E	13	3.KAT	3+1	DAİRE	141,69	179,55
177	E	14	3.KAT	3+1	DAİRE	141,40	179,39
178	E	15	3.KAT	3+1	DAİRE	134,48	171,04
179	E	16	4.KAT	2+1	DAİRE	108,63	137,62
180	E	17	4.KAT	2+1	DAİRE	108,40	137,48
181	E	18	4.KAT	3+1	DAİRE	141,69	179,55
182	E	19	4.KAT	3+1	DAİRE	141,40	179,39
183	E	20	4.KAT	3+1	DAİRE	134,48	171,04
184	E	21	5.KAT	2+1(A)	DAİRE	89,53	113,22
185	E	22	5.KAT	2+1(A)	DAİRE	87,67	109,78
186	E	23	5.KAT	3+1	DAİRE	141,69	179,55
187	E	24	5.KAT	3+1	DAİRE	141,40	179,39
188	E	25	5.KAT	2+1	DAİRE	113,29	141,80

GENEL TOPLAM							
Sıra No	Blok No	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı (Tipi)	Kullanılış Şekli	Ruhsata Esas Brüt Alanı (m ²)	Projeye Esas Brüt Alan (m ²)
189	E	26	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	158,43	207,19
190	E	27	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	117,85	154,35
191	E	28	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	237,77	311,49
192	E	29	1. BODRUM KAT	YOK	TİCARET	195,94	256,57
193	E	30	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	158,65	207,40
194	E	31	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	151,47	198,40
195	E	32	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	42,65	55,54
196	E	33	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	47,30	62,04
197	E	34	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	136,24	178,47
198	E	35	ZEMİN KAT	YOK	TİCARET	196,02	256,11
GENEL TOPLAM						21.134,40	27.010,33

3.5. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğü **Beyanlar Hanesi'nde**, Bahçelievler Belediyesi lehine 04.05.2026 tarih ve 15361 yevmiye numarası ile; *"Tahmin edilen bedel tespit raporunun iptali ile rayicinin çok altında yapılan satıştan dolayı uğranılan zarara karşılık maddi tazminat ödenmesi istemiyle açılan davada mahkeme davanın kabulüne karar verilmiştir."* şeklinde beyan bulunmaktadır. Söz konusu kayıt, taşınmazın önceki tapu kayıtlarında **107 ada 9 parsel** olarak bulunduğu döneme ilişkin olup, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2022/1960 E. sayılı dosyasında görülen dava kapsamında tesis edilmiştir. Anılan parsel, 10.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen imar uygulaması sonucunda **Yenibosna Mahallesi 62 ada 11 parsel** içerisinde kalmıştır. Dava konusu işlem geçmiş dönemde gerçekleştirilen bedel tespiti ve satış işlemine ilişkin olup, mahkemece Bahçelievler Belediyesi aleyhine tazminata hükmedilmiştir. İmar uygulaması sonrasında ana taşınmaz niteliğinde olması nedeniyle söz konusu beyanın 62 ada 11 parsel tapu kayıtlarına da işlendiği anlaşılmıştır.

Taşınmazın tapu kütüğü **Beyanlar Hanesi'nde** ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasına ilişkin olarak *"İşbu taşınmaz üzerinde uygulanacak İmar Kanununun 18. mad. uygulaması için İst. 3. Nolu İdare Mahkemesi 2003/1452 ve 2002/402 sayılı dosyaları ile yürütmeyi durdurma davası açmıştır."* şeklinde 12.02.2004 tarih ve 199 yevmiye numaralı beyan bulunmaktadır. Söz konusu kayıt da taşınmazın önceki hukuki ve imar durumuna ilişkin olup, taşınmaz 10.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen imar uygulaması sonucunda **62 ada 11 parsel** dönüşmüştür.

Ayrıca, mevcut 62 ada 11 parsel ile ilişkin imar planlarına yönelik açılan davalar kapsamında İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2024 tarih ve E:2024/72, K:2024/925 sayılı kararı ile verilen kararın, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 22.10.2024 tarih ve E:2024/1833, K:2024/2350 sayılı kararı ile kesinleşen hukuki süreç kapsamında, taşınmaza ilişkin **imar durumu, kot kesit ve inşaat istikamet rölevesi** belgelerinin bulunduğu görülmüştür. Bununla birlikte, taşınmaz üzerinde **31.12.2025 tarihli 5 adet yeni yapı ruhsatı** düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, tapu kütüğünde yer alan söz konusu beyanların taşınmazın önceki parsel ve imar süreçlerine ilişkin olduğu, mevcut 62 ada 11 parselin oluşumu ve sonrasında gerçekleştirilen imar ve ruhsat işlemleri dikkate alındığında, söz konusu kayıtların **güncel imar ve yapılaşma durumunu kısıtlayıcı nitelikte olmadığı** değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, taşınmazın tapu kayıtlarında; **"Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazı ekinde yer alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 09.12.2013 tarih ve 18252 sayılı yazısı gereğince 6306 sayılı Kanun kapsamında taşınmazın riskli yapı olarak değerlendirilemeyeceği konusunda yazı dosyasındadır."** açıklamalı, 02.12.2015 tarih ve 25954 yevmiye numaralı beyan bulunduğu görülmüştür.

Ayrıca tapu kayıtlarında, “**6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.**” açıklmalı, 11.05.2015 tarih ve 12860 yevmiye numaralı beyanın da yer aldığı görülmüştür. Söz konusu kayıtların, taşınmaz üzerinde geçmiş dönemde mevcut bulunan yapılara ilişkin riskli yapı değerlendirme ve tespit süreçleri kapsamında tesis edildiği anlaşılmaktadır.

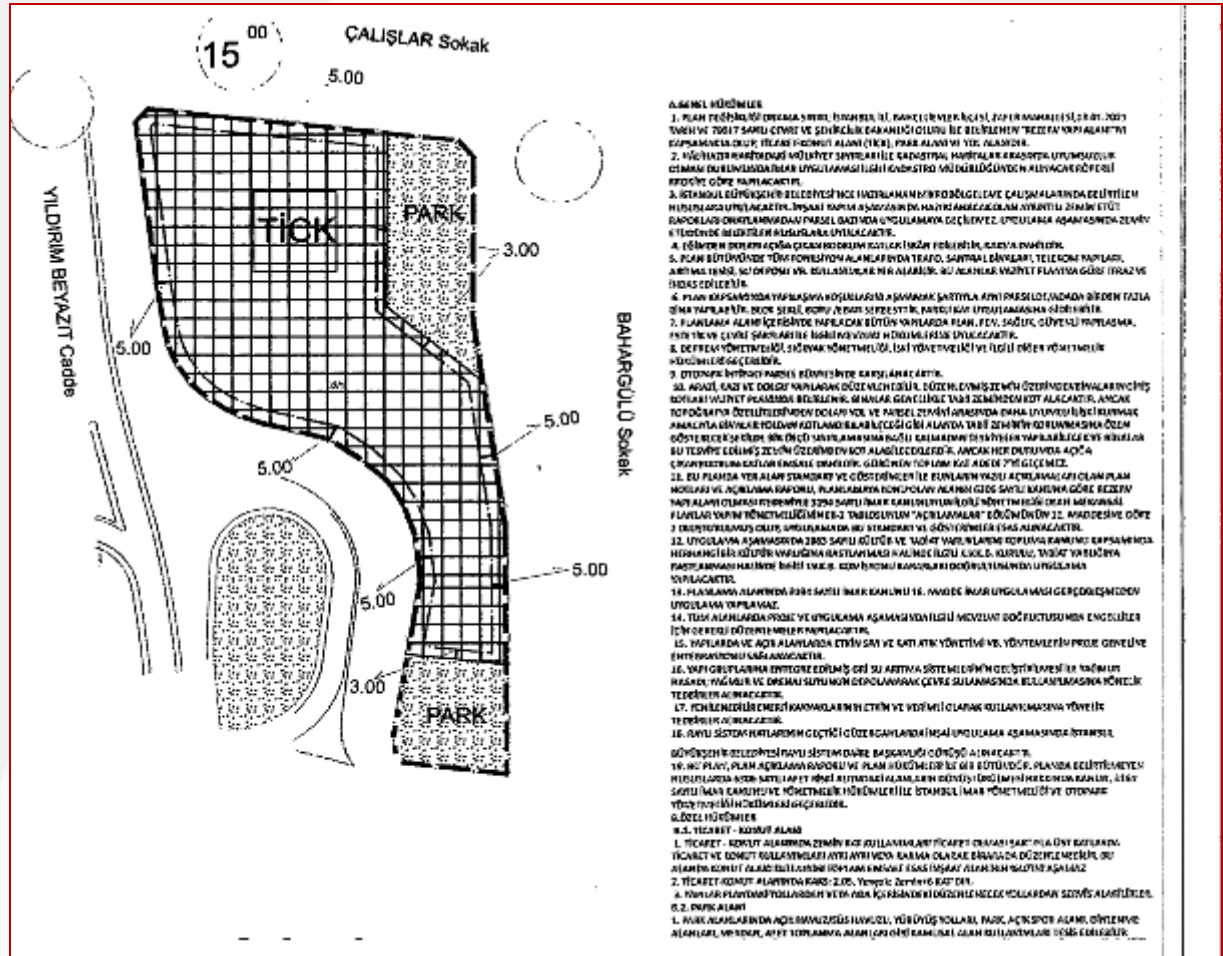
Yapılan takyidat incelemesinde, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait hisse üzerinde devir ve temlik işlemlerini kısıtlayan herhangi bir ihtiyati tedbir, haciz veya ipotek kaydına rastlanmamıştır.** Bu doğrultuda, tapu kütüğünün Beyanlar Hanesi’nde yer alan yukarıdaki kayıtların mevcut haliyle taşınmazın devrine hukuki bir engel teşkil etmediği değerlendirilmiştir.

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

Tapu Müdürlüğü bilgilerine göre ise taşınmazın, 113164/492017 hissesinin mülkiyeti 16.05.2025 tarihli satış işlemiyle Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden 12.05.2026 tarihinde 5642/16835 sayılı alınan yazılı imar belgesine göre; İstanbul İli, Bahçelievler ilçesi sınırlarında yer alan 62 ada 11 parsel, 21.06.2009 – 28.03.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı’na göre “**Ayrık Nizam E=2.05 Yençok: Z+6 Kat**” yapılaşma şartlarında “**Ticaret+Konut Alanı’nda**” kalmaktadır.





T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-35345133-115.02.01-5642/16835
Tarih: 12.05.2026
Dosya Numarası: 2026-50423

Sayı : E-35345133-115.02.01-5642/16835
Konu : İMAR DURUMU HK 62 ADA
11 PARSEL

12.05.2026

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Vek.Aleyna ÖZDEMİR

İlgi : 11/05/2026 tarih ve 2026/24691 esas sayılı dilekçe

İlgide kayıtlı yazı ile Bahçelievler ilçesi, Yenibosna 62 ada 11 parsel sayılı taşınmazla ilişkin imar durumu talep edilmektedir.

Zafer Mahallesi Yıldırım Beyazıt Caddesi adresinde kayıtlı taşınmaz 21/06/2009-28/03/2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre Ayrık Nizam E=2,05 Yençok=Z+6 Kat yapılaşma şartlarında,Ticaret+Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ömer Ali BAŞTAN
İmar ve Şehircilik Müdür Vekili

Ek :plan örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C828B9A3

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/bahcelievler-beladiyesi-ebys>

Adres: Şirinevler Mahallesi Barbaros Caddesi No: 9

Bilgi için: Bahriye TOLLUOĞLU

Posta Kodu: 34188 Bahçelievler / İSTANBUL

TEKNIKER

Telefon No: (0212) 484 3800 Fax No: FAKS

Kep Adresi: b.evlerbelediyesi@hs01.kep.tr

Web Adresi: <https://www.bahcelievler.bel.tr>

1/1



3.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz, değerleme tarihi itibarıyla boş arsa niteliğinde olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili belediye nezdinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaz hakkında alınmış herhangi bir yapı tatil tutanağı, inşaat durdurma kararı, yıkım kararı veya benzeri nitelikte güncel bir idari/hukuki kısıtlayıcı karar bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, taşınmazın tapu kayıtlarında; **“Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün yazı ekinde yer alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün 09.12.2013 tarih ve 18252 sayılı yazısı gereğince 6306 sayılı Kanun kapsamında taşınmazın riskli yapı olarak değerlendirilemeyeceği konusunda yazı dosyasındadır.”** açıklamalı, 02.12.2015 tarih ve 25954 yevmiye numaralı beyan bulunduğu görülmüştür.

Ayrıca tapu kayıtlarında, **“6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.”** açıklamalı, 11.05.2015 tarih ve 12860 yevmiye numaralı beyanın da yer aldığı görülmüştür. Söz konusu kayıtların, taşınmaz üzerinde geçmiş dönemde mevcut bulunan yapılara ilişkin riskli yapı değerlendirme ve tespit süreçleri kapsamında tesis edildiği anlaşılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde, anılan beyanlara konu yapıların tamamının yıkılmış olduğu ve değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla, geçmiş dönemde mevcut yapılara ilişkin olarak tesis edilmiş söz konusu riskli yapı kayıtlarının, mevcut fiili durum itibarıyla taşınmaz üzerinde devam eden bir riskli yapı bulunması şeklinde değerlendirilmemesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda, tapu sicilinde yer alan söz konusu beyanların mevcut fiili durum ile uyumlu olmadığı değerlendirilmiş olup, ilgili kayıtların güncel taşınmaz durumu dikkate alınarak ilgili idareler nezdinde gerekli inceleme ve işlemlerin yapılması ve uygun görülmesi halinde **tapu sicilinden terkin edilmesinin** uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) tarafımıza iletilmemiştir.

3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın projelendirme sürecine esas teşkil eden 26.12.2025 onay tarihli A-B-C-D ve E blokları için 5 ayrı mimari projesi incelenmiş olup mimari proje onay tarihi, imar dosyasında yer alan ruhsat belgesinden temin edilmiştir. Mimari projeye istinaden 31.12.2025 tarihli 136266 numaralı toplam 5 adet yeni yapı ruhsatının alındığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, mevcut durumda alınması gerekli yapı ruhsatlarının temin edildiği, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı, diğer yasal belgelerin ise sürecine bağlı olarak tamamlanacağı değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje kapsamında tanzim edilen ruhsat belgeleri incelenmiş olup; projenin teknik denetim sorumluluğunun, "Mevlana Mah. Sultan Ahmet Cad. No:3C Delta Plaza B1 Blok Kat:8 İç Kapı No:15 Esenyurt / İSTANBUL " adresinde kayıtlı Gümüşteknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından üstlenildiği tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde, ilgili idaresince onaylanmış yapı ruhsatına esas 5 bloktan oluşan ve toplam 198 bağımsız bölüm içeren karma kullanımlı bir proje bulunmaktadır. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla söz konusu projeye ilişkin tapuda kat irtifakı tesis edilmediği, mahallinde yapılan incelemelerde ise ruhsata konu inşaat faaliyetlerine henüz başlanmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, ruhsata esas 198 bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak proje geliştirme değerleri bilgi amaçlı olarak hesaplanmış ve rapor kapsamında sunulmuştur. Bununla birlikte, değerlendirme konusu taşınmazın tapu sicilinde arsa vasfında kayıtlı olması ve ruhsata konu inşaatın henüz başlamamış olması nedeniyle, nihai değer takdirinde arsa değeri esas alınmıştır.

Nihai değer takdirinde Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi) ana yöntem olarak esas alınmış olup, Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ise tespit edilen değeri desteklemek ve bilgi sunmak amacıyla değerlendirilerek taşınmaz için nihai arsa değeri takdir edilmiştir.

Raporda proje kapsamında hesaplanan değerler, yalnızca mevcut onaylı mimari proje ve yapı ruhsatına esas kabuller doğrultusunda bilgi amaçlı olarak hazırlanmıştır. Değerleme tarihinden sonra projede meydana gelebilecek değişiklikler, farklı bir projenin uygulanması, yapılaşma koşullarının değişmesi veya yeni ruhsat düzenlenmesi durumunda taşınmazın değeri farklılık gösterebilecektir.

3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirleri arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup,

nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Sultanahmet Camii gibi eserler, İstanbul'un zengin geçmişini yansıtmaktadır. Boğaziçi, İstanbul'un doğal güzelliklerinden biri olmakta ve şehre eşsiz bir manzara sunmaktadır.

İstanbul, kültürel etkinlikler, festivaller ve sanat hayatı açısından da çok canlı bir şehir olmaktadır. Ekonomik olarak Türkiye'nin finans, ticaret ve turizm merkezlerinden biri olmaktadır. Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı gibi tarihi alışveriş noktaları hem yerli hem yabancı turistler tarafından ilgi görmektedir. Şehrin mutfağı, Osmanlı ve Anadolu lezzetlerinin harmanlandığı geniş bir yelpaze sunmaktadır. İstanbul'un sokaklarında tarih ile modern hayat iç içe geçmektedir. Ulaşımda Marmaray, metro ve vapurlar önemli rol oynamaktadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

YIL	İSTANBUL NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214

4.1.3. Bahçelievler İlçesi



Bahçelievler, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Avrupa Yakası'nda yer alan ilçe; güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece, kuzeyde Bağcılar ve doğuda Güngören ilçeleriyle komşudur. 1992 yılında Bakırköy ilçesinden ayrılarak ilçe statüsüne kavuşmuştur. Bahçelievler, toplam 11 mahalleden oluşmaktadır ve ilçeye bağlı bucak veya köy bulunmamaktadır. 1950'li yıllara kadar, bugünkü Bahçelievler ilçesinin bulunduğu alanda Kocasınan ve Yenibosna köyleri yer almaktaydı. İlçenin oluşumu, Bakırköy'ün O-1 Karayolu'nun (eski adıyla E-5) kuzeyine doğru genişlemesiyle gerçekleşmiştir.

Bahçelievler'in nüfusu, komşu ilçelerde olduğu gibi 1960'lı yıllardan itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 1965 yılında 20.881'e ulaşmıştır. 1975 yılına gelindiğinde ise ilçenin nüfusu 100 bini aşmıştır. İlçenin yüzölçümü 17 km²'dir. Bahçelievler ilçe merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 68 metredir.

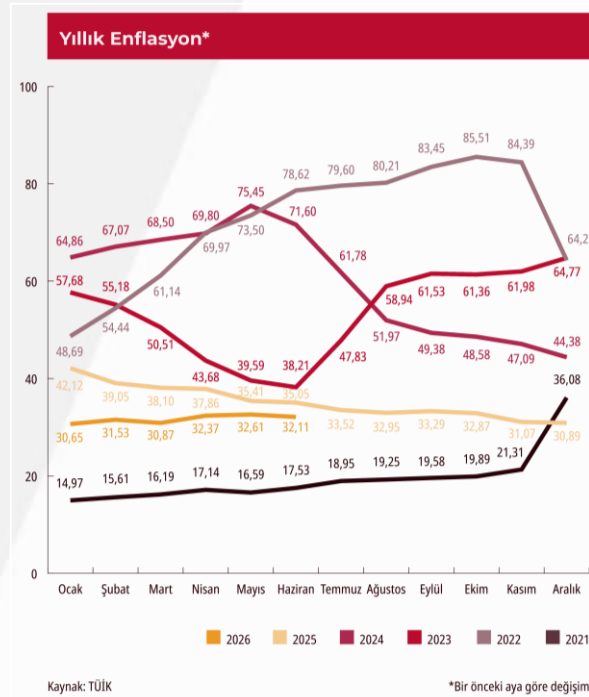
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı. Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yılsonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

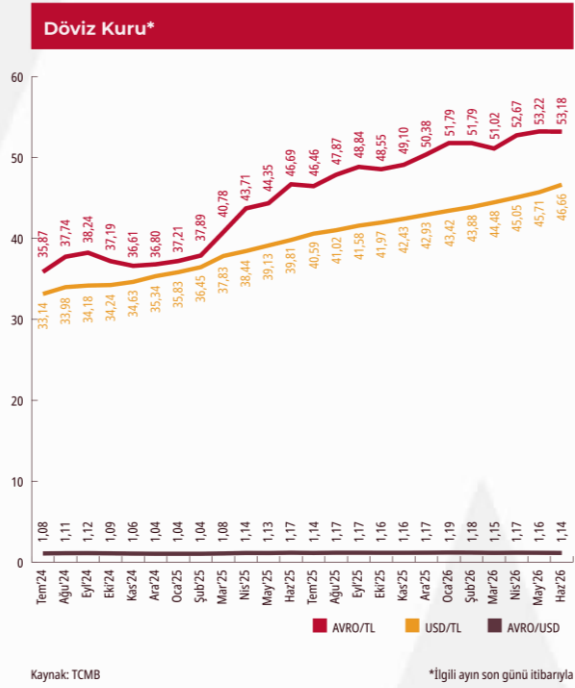


2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalatındaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı.

TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti.

Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.



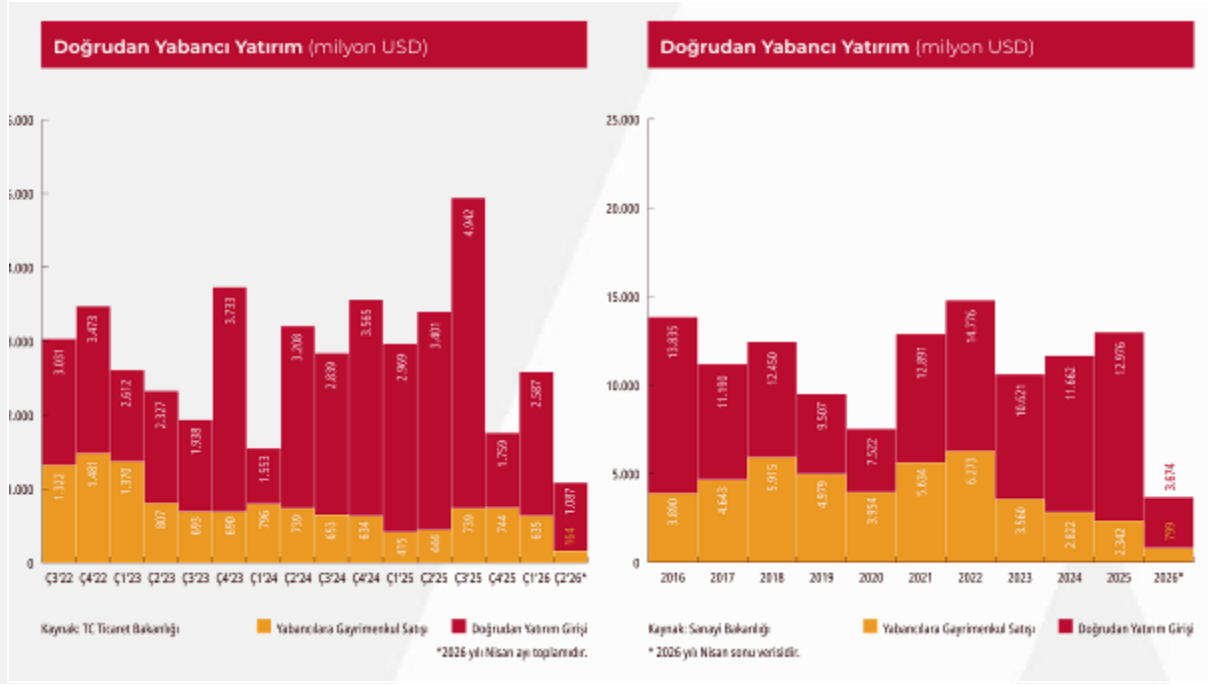
Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külfçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	-%2,54	-%0,74	-%7,41
Ç3'24	-%7,75	-%4,02	-%1,00	-%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	-%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	-%8,05	-%3,67	-%0,63	-%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	-%12,33	-%0,32	-%7,11	-%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	-%7,65	-%2,60	-%0,91	-%2,52	-%3,41	-%8,68
Ç4'25	-%16,16	-%1,20	-%1,02	-%5,22	-%5,81	-%1,82
Ç1'26	-%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	-%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	-%2,07	-%0,78	-%1,96

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.
Veriler 3 aylık dönem değişimlerini göstermektedir.
*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor.



KONUT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

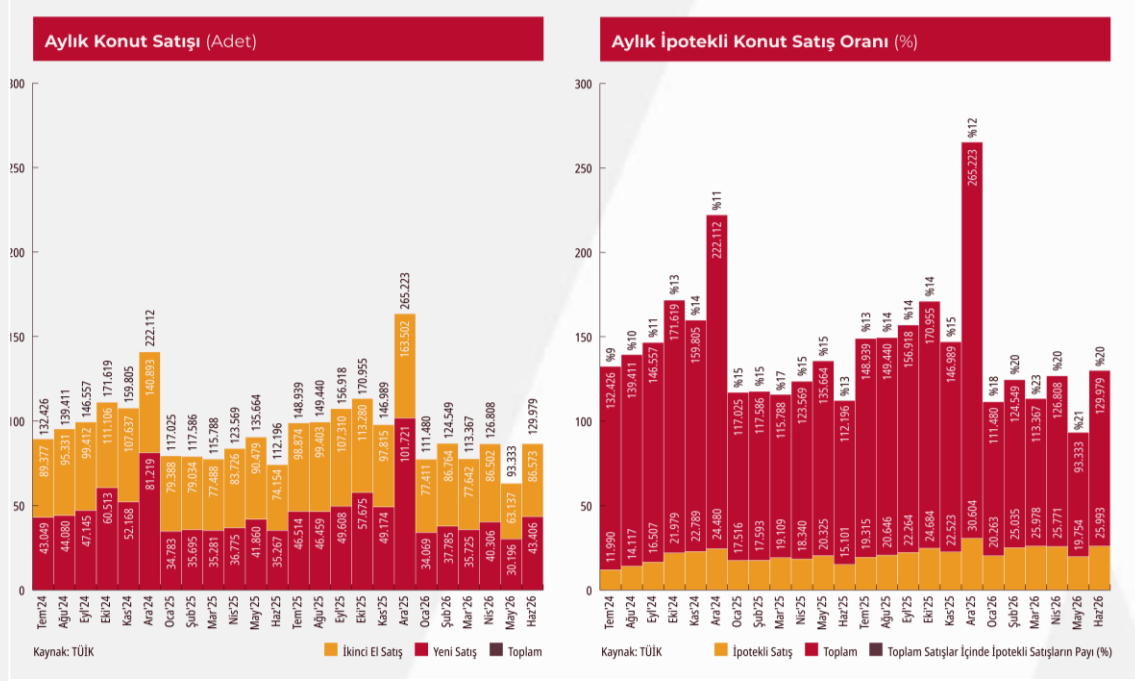
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26	Ç2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	113.908
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	236.212
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	349.396	350.120
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	71.518

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.



Yabancılar yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır. Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.

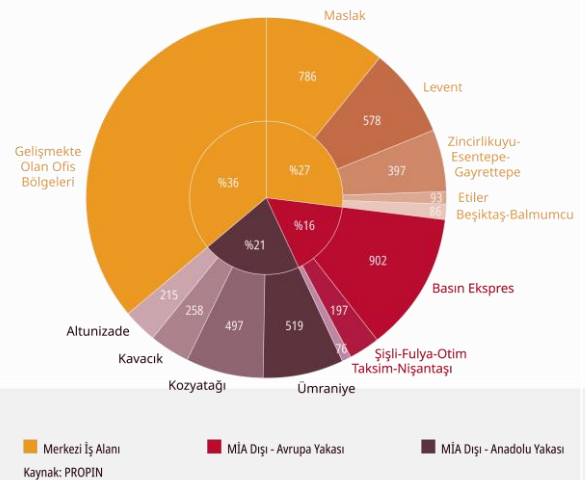
TİCARİ GAYRİMENKUL GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu.

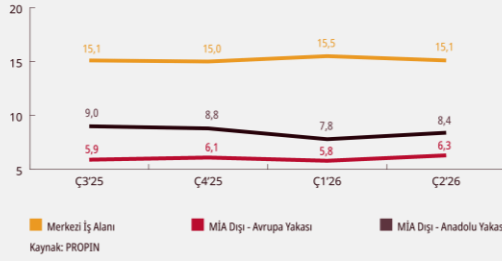
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

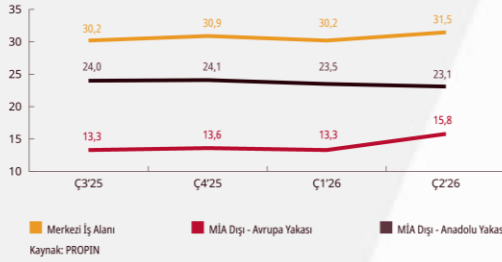
Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi (%)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi (USD m²/ay)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

Kaynak: PROPIN

Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

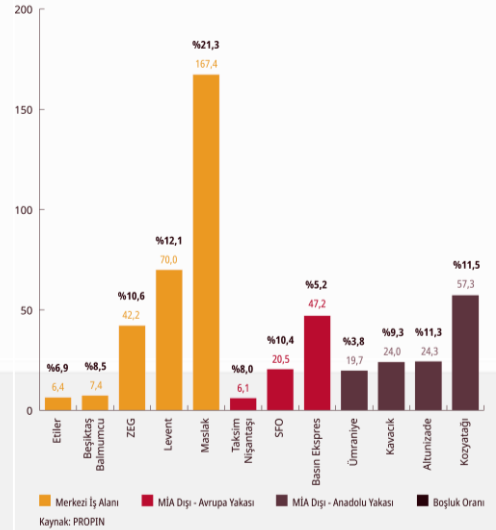
Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları (000 m²)



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Yenibosna bölgesinin ticari ve konut kullanımının yoğun olduğu bir lokasyonda bulunması
- Bölgedeki altyapı hizmetlerinin (elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon, internet vb.) tamamlanmış olması
- Bölgenin yatırım potansiyelinin yüksek olması ve ticari hareketliliğin devam etmesi
- Metro, metrobüs, otobüs ve minibüs hatlarına erişimin güçlü olması nedeniyle ulaşım kabiliyetinin yüksek olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Bölgedeki trafik yoğunluğunun yüksek olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 62 ada 11 parsel numaralı 9.840,34 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde mevcut durumda kalıcı nitelikte herhangi bir yapı bulunmadığı; yalnızca geçici nitelikte konteyner yapıların yer aldığı tespit edilmiştir.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsel için 31.12.2025 tarihli yapı ruhsatı ve buna esas onaylı mimari proje bulunmakla birlikte, değerlendirme tarihi itibarıyla mahallinde yapılan incelemelerde inşaat faaliyetlerine henüz başlanmadığı ve taşınmazın boş arsa niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, ruhsata konu yapılar henüz inşa edilmediğinden mevcut durum itibarıyla ruhsata aykırı herhangi bir imalat veya uygulama tespit edilememiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel için 31.12.2025 tarihli yapı ruhsatı bulunmakla birlikte, değerlendirme tarihi itibarıyla mahallinde yapılan incelemelerde ruhsata konu inşaat faaliyetlerine henüz başlanmadığı ve taşınmazın boş arsa niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle, ruhsata konu yapılarda herhangi bir imalat gerçekleştirilmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik veya uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, değerlendirme tarihi itibarıyla boş arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yapılaşmaya başlanmadığı, herhangi bir yapı, tesis veya kullanımın mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz için 31.12.2025 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiş olmakla birlikte, ruhsata konu inşaat faaliyetlerine henüz başlanmamış olup parsel fiilen boş durumdadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerleme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerleme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilirlik, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

5.1.3. Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı)

Gelir yaklaşımı; değerleme konusu varlığın gelecekte yaratması beklenen nakit akışlarının bugünkü değere indirgenmesi suretiyle değerinin tespit edilmesini esas almaktadır. Bu yaklaşımda değer, varlığın gelir üretme kapasitesi ve bu gelirlere ilişkin riskler dikkate alınarak belirlenmektedir.

Yaklaşım, özellikle varlığın gelir yaratma potansiyelinin değer üzerinde belirleyici olduğu ve geleceğe yönelik nakit akışlarının makul şekilde tahmin edilebildiği durumlarda tercih edilmektedir.

Gelir yaklaşımı kapsamında en yaygın kullanılan yöntem İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi olup, bu yöntemde belirli bir projeksiyon dönemi için öngörülen nakit akışları uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmektedir. Gerekli görülmesi halinde, projeksiyon dönemi sonrasında varlığın devam eden değerini temsil eden bir “devam eden değer” hesaplaması da modele dahil edilmektedir.

Nakit akışlarının oluşturulmasında; kira gelirleri, işletme giderleri, yatırım harcamaları ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmakta olup, projeksiyonlar piyasa verileri ve makul varsayımlar çerçevesinde hazırlanmaktadır.

İndirgeme oranı; paranın zaman değeri ile birlikte varlığa özgü riskleri, piyasa koşullarını ve yatırımcı beklentilerini yansıtabilecek şekilde belirlenmektedir. Bu kapsamda, indirgeme oranının belirlenmesinde sermaye maliyeti, piyasa getirileri ve benzer yatırımlara ilişkin veriler dikkate alınmaktadır.

Elde edilen sonuçlar analiz edilerek, değerleme konusu varlığın bugünkü değeri tespit edilmektedir.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla, **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile **Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları – İNA Yöntemi)** kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın ticaret-konut imarlı arsa niteliği, konumu, imar ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak bölgede yer alan güncel arsa emsalleri incelenmiş; konum, yüzölçümü, imar durumu, ulaşılabilirlik ve geliştirme potansiyeli gibi kriterler doğrultusunda gerekli düzeltme ve uyarlamalar yapılmıştır. Ayrıca, ruhsatlı proje kapsamında yer alan konut ve dükkânların öngörülen satış değerlerinin desteklenmesi amacıyla, bölgede bulunan güncel konut ve dükkân satış emsalleri de değerlendirilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında uygulanan İNA Yöntemi’nde; taşınmaz üzerinde **yapı ruhsatı alınmış 198 adet bağımsız üniteden oluşan projenin** ekonomik faydaların bugünkü değerinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Bu yöntemde, onaylı proje kapsamında geliştirilmesi öngörülen bağımsız bölümlerin satış veya gelir üretme potansiyeli esas alınarak oluşturulan nakit akışları, uygun bir iskonto oranı kullanılarak değerleme tarihine indirgenmektedir.

İNA analizinde; projenin geliştirme süreci, inşaat maliyetleri, satış hızları, satış birim değerleri, pazarlama ve genel giderler, proje geliştirme riskleri ile yatırımcı beklentileri dikkate alınarak dönemler itibarıyla net nakit akışları oluşturulmaktadır. Elde edilen nakit akışları, taşınmazın ve projenin risk profili ile piyasa koşullarını yansıtan iskonto oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmekte ve proje geliştirme değerine ulaşılmaktadır.

Nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı altında indirgenmiş nakit akışı yöntemi esas alınmıştır. Taşınmazın yapı ruhsatının alınmış olması ve 198 adet bağımsız üniteden oluşan somut bir proje kapsamında geliştirilmesi nedeniyle, taşınmazın değerinin proje kapsamında yaratması beklenen gelir ve nakit akışları üzerinden değerlendirilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Pazar Yaklaşımı ise, elde edilen değer piyasa verileriyle desteklenmesi ve kontrolünün sağlanması amacıyla kullanılmıştır.

5.2. Pazar Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmaz ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki satılık arsa verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın pazar koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare satış fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazın pazar değeri tespit edilmiştir.

5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Tapu Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Şirinevler Mahallesi * 1699 Ada / 1 Parsel, * Ticaret+Konut imarlı * KAKS :1.50, Hmax: 15,00 m. * Müstakil Tapulu * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 931 15 91	183	28.500.000	155.737,70
Emsal 2	* Yenibosna Mahallesi * 2228 Ada / 13 Parsel, * Ticaret+Konut imarlı * KAKS :1.50, Hmax: 15,00 m., * Müstakil Tapulu * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (555) 250 30 55	2.601	500.000.000	192.233,76
Emsal 3	* Yenibosna Mahallesi * 70 Ada / 6 Parsel, * Ticaret+Konut imarlı * KAKS :1.50, Hmax: 15,00 m., * Müstakil Tapulu * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 261 83 71	194	41.000.000	211.340,21
Emsal 4	* Yenibosna Mahallesi * 242 Ada / 35 Parsel, * Ticaret+Konut imarlı * KAKS :1.50, Hmax: 15,00 m., * Müstakil Tapulu * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (507) 745 54 84	263	45.000.000	171.102,66
Emsal 5	* Şirinevler Mahallesi * 1228 Ada / 14 Parsel, * Ticaret+Konut imarlı * KAKS :1.50, Hmax: 15,00 m., * Müstakil Tapulu * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (545) 415 93 55	610	110.000.000	180.327,87

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Tapu Alanı Düzeltme Oranı	$x > +20.000$	$10.001 < x < 20.000$	$5.001 < x < 10.000$	$1.001 < x < 5.000$	$0 < x < 1.000$
	Çok Büyük	Büyük	Benzer	Küçük	Çok Küçük
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Konum Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	E-5 Yan Yol	E-5 Cepheli	E-5 Ve Cadde Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-10%	-20%
İmar Durumu Düzeltme Oranı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ticaret+Konut Alanı	Ticaret-Turizm	TİC-Turizm-Konut
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	30%	15%	0%	-15%	-30%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	KAHS: 1.20	KAHS:1.50	KAHS:2.05	KAHS:2.45	KAHS:3.00
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	60%	30%	0%	-30%	-60%
Manzara Düzeltme Oranı	Manzarasız	Şehir Manzaralı	Kısıtlı Deniz Manzaralı	Deniz Manzaralı	Geniş Den. Manzaralı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

ARSA EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Bilgileri	Tapu Alanı (m²)	-	183,00	2.601,00	194,00	263,00	610,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	28.500.000	500.000.000	41.000.000	45.000.000	110.000.000
	Birim Değeri (TL/m²)	-	155.737,70	192.233,76	211.340,21	171.102,66	180.327,87
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-3%	-3%	-15%	-5%	-5%
Taşınmaza Yönelik Uyumlulaştırma Çalışması	Tapu Alanı Düzeltme Oranı	9.840,34	Çok Küçük	Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük
			-10%	-5%	-10%	-10%	-10%
	Konum Düzeltme Oranı	E-5 Cepheli	Çok Kötü	Çok Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			10%	10%	5%	5%	5%
	İmar Durumu Düzeltme Oranı	Ticaret+Konut	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	KAKS:2.05-- Yençok:7 Kat	KAKS:1.50	KAKS:2.05	KAKS:1.50	KAKS:1.50	KAKS:1.50
30%			0%	30%	30%	30%	
Manzara Düzeltme Oranı	Kısmi Deniz Manzaralı	Çok Kötü	Kötü	İyi	Kötü	Benzer	
		10%	5%	-5%	5%	0%	
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			213.360,66	205.690,12	221.907,22	213.878,33	216.393,44

ORTALAMA ARSA SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)

214.245,95

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim m² pazar değeri 214.245,95 TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

ARSA PAZAR DEĞERİ				
Ada-Parsel	Tapu Alanı (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Arsa Pazar Değeri (TL)	Nihai Arsa Pazar Değeri (TL)
62 Ada 11 Parsel	9.840,34	214.245,95	2.108.253.013,34	2.108.255.000,00

HALK GYO A.Ş. HİSSESİNE AIT ARSA PAZAR DEĞERİ				
Arsa Pay / Payda	Hisseye Düşen Alanı (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Hisse Değeri (TL)	Nihai Hisse Değeri (TL)
113164 / 492017	2.263,28	214.245,95	484.898.578,71	484.900.000,00

5.2.2. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT EMSALLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Nish İstanbul Projesinde * Bina Yaşı:10(On) -- 5. Katta * 2+1 tipinde -- 95,00 m ² Proje Brüt Alanlı * Kısmi Deniz Manzaralı, Site içerisinde daire	Emlak Ofisi 0 (532) 707 36 97	95,00	14.000.000,00	147.368,42
Emsal 2	* Nivo Ataköy Projesinde * Bina Yaşı:4(Dört) -- 8. Katta * 2+1 tipinde -- 85,00 m ² Proje Brüt Alanlı * Manzarasız, Site içerisinde daire	Emlak Ofisi 0 (506) 280 74 40	85,00	11.200.000,00	131.764,71
Emsal 3	* NEF 22 Projesinde * Bina Yaşı:10(On) -- 15. Katta * 2+1 tipinde -- 115,00 m ² Proje Brüt Alanlı * Kısmi Deniz Manzaralı, Site içerisinde daire	Emlak Ofisi 0 (542) 287 69 96	115,00	16.200.000,00	140.869,57
Emsal 4	* Selenium Ataköy Projesinde * Bina Yaşı:10(On) -- 5. Katta * 2+1 tipinde -- 113,00 m ² Proje Brüt Alanlı * Deniz Manzaralı, Site içerisinde daire	Emlak Ofisi 0 (532) 212 64 80	113,00	16.200.000,00	143.362,83

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Site Durumu Düzeltme Oranı	MÜSTAKİL BİNA	APARTMAN BİNASI	SİTE	LÜKS SİTE	ÖZEL SİTE
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Konum Düzeltme Oranı	SOKAK CEPHELİ	CADDE CEPHELİ	E-5 YAN YOL	E-5 CEPHELİ	E-5 ve CADDE CEPHELİ
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	OTOPARK BULUNMUYOR	MAHALLE İÇİ OTO PARK	AÇIK OTO PARK	AÇIK VE KAPALI OTO PARK	HANEYE AİT OTO PARK
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Bina Yaşı Düzeltme Oranı	11-20 YILLIK	1-10 YILLIK	PROJE AŞAMASINDA	İNŞA AŞAMASINDA	OTURUMA HAZIR
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Manzara Düzeltme Oranı	MANZARASIZ	ORMAN MANZARALI	KISITLI DENİZ MANZARALI	DENİZ MANZARALI	GENİŞ DENİZ MANZARALI
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

KONUT EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
İlan Bilgileri	Proje Brüt Alanı (m²)	-	95,00	85,00	115,00	113,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	14.000.000,00	11.200.000,00	16.200.000,00	16.200.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	147.368,42	131.764,71	140.869,57	143.362,83
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-3%	-2%	-2%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Site Durumu Düzeltme Oranı	Site İçerisinde	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Konum Düzeltme Oranı	E-5 Yan Yol	İyi	İyi	İyi	Benzer
			-5%	-5%	-5%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Kapalı ve Açık	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı Düzeltme Oranı	Yapım Aşamasında	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Manzara Düzeltme Oranı	Kısmi Deniz Manzaralı	İyi	Çok Kötü	İyi	İyi
			0%	10%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			140.000,00	140.988,24	138.052,17	140.495,58

ORTALAMA KONUT SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)

139.884,00

5.2.3. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* NEF 22 Projesinde * Bina Yaşı:10(On) -- Zemin Katta * 215,00 m ² Kapalı Alanlı * Bahçe kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (530) 775 83 34	215,00	55.000.000,00	255.813,95
Emsal 2	* NEF 22 Projesinde * Bina Yaşı:10(On) -- Zemin Katta * 131,00 m ² Kapalı Alanlı * Bahçe kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (532) 361 70 63	131,00	35.000.000,00	267.175,57
Emsal 3	* Nish İstanbul Projesinde * Bina Yaşı:15(On Beş) -- Zemin Katta * 460,00 m ² Kapalı Alanlı * Bahçe kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (532) 133 37 36	460,00	108.000.000,00	234.782,61
Emsal 4	* Nish İstanbul Projesinde * Bina Yaşı:15(On Beş) -- Zemin Katta * 275,00 m ² Kapalı Alanlı * Bahçe kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (533) 597 51 30	275,00	66.500.000,00	241.818,18

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Ana Taşınmaz Durumu	Müstakil Bina	Apartman Binası	Karma Proje	Lüks Site	Özel Site
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Konum Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	E-5 Yan Yol	E-5 Cepheli	E-5 ve Cadde Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-10%	-20%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Mahalle İçi Otopark	Açık Otopark	Açık Ve Kapalı Otopark	Haneye Ait Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Bina Yaşı Düzeltme Oranı	11-20 Yıllık	1-10 Yıllık	Proje Aşamasında	İnşa Aşamasında	Oturuma Hazır
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Aşırı Düşük	Düşük	İyi	Yüksek	Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-5%	-10%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
İlan Bilgileri	Proje Brüt Alanı (m²)	-	215,00	131,00	460,00	275,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	55.000.000,00	35.000.000,00	108.000.000,00	66.500.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	255.813,95	267.175,57	234.782,61	241.818,18
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-2%	-6%	-3%	-7%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ana taşınmaz Durumu	Karma Proje	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Konum Düzeltme Oranı	E-5 Yan Yol	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
			0%	0%	5%	5%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Kapalı ve Açık	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı Düzeltme Oranı	Yapım Aşamasında	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	İyi	İyi	İyi	Benzer	Benzer
			-5%	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			250.697,67	251.145,04	251.217,39	249.072,73
ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)				250.533,21		

5.2.4. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanıması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelemiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Mesken-Ofis Pazar Değerinin Şerefiyelendirmesinde Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

1. Bulunduğu Kat
2. Alan Aralığı
3. Manzara Durumu
4. Yönü
5. Teras Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda mesken-ofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri 120.000,00 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU								
1.Faktör		2.Faktör		3.Faktör		4.Faktör		5.Faktör
Bulunduğu Kat	Puan	Alan Aralığı	Puan	Cephe Sayısı	Puan	Yönü	Puan	Teras Durumu
1.KAT	1,0%	0-100 m ² arası	6,0%	YOK	0,0%	K-D-G-B	10,0%	BULUNMUYOR
2.KAT	2,0%	101-150 m ² arası	4,0%	ŞEHİR	2,0%	D-G-B	9,0%	TERAS
3.KAT	3,0%	151-200 m ² arası	2,0%	KİSMİ DENİZ	4,0%	G-B	8,0%	
4.KAT	4,0%	200 m ² ve üzeri	1,0%			G-D	8,0%	
5.KAT	5,0%					K-B	6,0%	
6.KAT	6,0%					K-D	6,0%	
						B-D	5,0%	
						KB	4,0%	
						G	3,0%	
						D	2,0%	
						B	1,0%	
						K	0,0%	

Mesken ve Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KONUT-OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	Yuvarlatılı Nihai Pazar Değeri (TL)	Nihai Pazar Değerine Göre Birim Değer (TL/m ²)
	2.607.900.000	140.839

Dükkan Pazar Değerinin Şerefiyelendirmesinde Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Cephe Durumu
- 4- Yönü
- 5- Bahçe (ön kullanım alanı) Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **225.000 TL/m²**, olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
1.Faktör	2.Faktör		3.Faktör		4.Faktör		5.Faktör		
Bulunduğu Kat	Puan	Alan Aralığı	Puan	Cephe Sayısı	Puan	Yönü	Puan	Bahçe Durumu	Puan
1. Bodrum	1,0%	0-30 m ² arası	6,00%	Avlu	1,0%	K-D-G-B	10,0%	BULUNMUYOR	0,0%
1. Bodrum+Zemin	2,0%	31-100 m ² arası	5,00%	Sokak	3,0%	D-G-B	9,0%	BAHÇE	2,0%
Zemin	4,0%	101-200 m ² arası	4,00%	Cadde	5,0%	G-B	8,0%		
Zemin+Asma	3,0%	201-300 m ² arası	3,00%			G-D	8,0%		
Zemin+1	2,0%	301-500 m ² arası	2,00%			K-B	6,0%		
		501 m ² 'den fazla	1,00%			K-D	6,0%		
						B-D	5,0%		
						KB	4,0%		
						G	3,0%		
						D	2,0%		
						B	1,0%		
						K	0,0%		

Mevcut ruhsat projesine göre parsel üzerindeki Dükkan nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme sonrası hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	Yuvarlatılı Nihai Pazar Değeri (TL)	Nihai Pazar Değerine Göre Birim Değer (TL/m ²)
	2.095.600.000	250.180

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN GENEL TOPLAM PAZAR DEĞERİ	Nihai Toplam Pazar Değeri (TL)
	4.703.500.000

Mevcut onaylı ruhsat projesi kapsamında parsel üzerinde geliştirilmesi öngörülen mesken, ofis ve dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin, şerefiyelendirme çalışması sonrasında projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri **4.703.500.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

**** Söz konusu pazar değeri bilgi amaçlı olarak hesaplanmış olup, raporda nihai pazar değerinin takdirinde esas alınmamıştır. Hesaplama, mevcut onaylı proje kapsamında geliştirilebilecek potansiyel değer ortaya konulması ve nihai değer takdirinin desteklenmesi amacıyla rapora dahil edilmiştir.**

5.3. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

Gelir Yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi, değerleme konusu taşınmazın gelecekte sağlayacağı ekonomik faydaların bugünkü değerinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Bu yöntemde, onaylı proje kapsamında geliştirilmesi öngörülen bağımsız bölümlerin satış veya gelir üretme potansiyeli esas alınarak oluşturulan nakit akışları, uygun bir iskonto oranı kullanılarak değerleme tarihine indirgenmektedir.

İNA analizinde; projenin geliştirme süreci, inşaat maliyetleri, satış hızları, satış birim değerleri, pazarlama ve genel giderler, proje geliştirme riskleri ile yatırımcı beklentileri dikkate alınarak dönemler itibarıyla net nakit akışları oluşturulmaktadır. Elde edilen nakit akışları, taşınmazın ve projenin risk profili ile piyasa koşullarını yansıtan iskonto oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmekte ve proje geliştirme değerine ulaşılmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje için onaylı yapı ruhsatları incelenmiştir. Ancak değerleme tarihi itibarıyla inşaat faaliyetlerine henüz başlanmamış olması nedeniyle, İNA analizi mevcut onaylı proje bilgileri esas alınarak proje geliştirme yaklaşımı kapsamında gerçekleştirilmiştir.

5.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışlar (İNA) Yöntemi

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde değerleme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Ofis-Konut Alanı (m ²)	18.417,22
Ticari Alan (m ²)	8.593,11
Ortak Alan (m ²)	28.457,63
PROJEYE GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	55.467,96

Projede;

- Konut-Ticari alanları için m² birim inşaat maliyeti **33.900,00 TL/m²**,
- Ortak alanlar için m² birim inşaat **21.050,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)
Konut	33.900,00	18.417,22	624.343.758	27.307,36
Ticari	33.900,00	8.593,11	291.306.429	
Ortak Alanlar	21.050,00	28.457,63	599.033.112	
Toplamlar		55.467,96	1.514.683.299,00	

Hesaplamalar sonucunda güncel proje bilgilerine göre **55.467,96 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **27.307,36 TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.514.683.299,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			
Unsur	Proje Toplam İnşaat Maliyeti İçindeki Oranı	İnşaat Alanı (m²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	55.467,96	1.514.683.299
PROJE	5%	55.467,96	94.667.706
KAZI VE HAFRİYAT	7%	55.467,96	132.534.789
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	6%	55.467,96	113.601.247
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	55.467,96	37.867.082
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	55.467,96	1.893.354.123

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **1.893.354.123,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m²)
Konut	14.424,35	624.343.758	41,22%	780.429.698	42.375
Ticari	6.710,80	291.306.429	19,23%	364.133.036	42.375
Ortak Alanlar	34.332,81	599.033.112	39,55%	748.791.389	26.313
TOPLAM MALİYET	55.467,96	1.514.683.298,50	100%	1.893.354.123,13	34.134,19

Projenin inşaatının 2030 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ						
YILLAR	16.09.2027	16.09.2028	16.09.2029	16.09.2030	16.09.2031	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	25,00%	25,00%	40,00%	10,00%	0,00%	100,00%
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	492.272.072	799.942.117	1.663.879.603	540.760.871	0	3.496.854.664

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m²)	18.417,22
Konut Birim m² Satış Değeri	140.000,00
Satılabilir Ticari Alanı (m²)	8.593,11
Ticari Birim m² Satış Değeri	250.000,00
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	35,00%
Yıllık İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	30,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %30 oranında artacağı; satış gelirlerinin ise %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede yer alacak konutlara ilişkin yıllar bazında m² birim satış bedelleri, satış oranları ve toplam satış gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	13.10.2027	13.10.2028	13.10.2029	13.10.2030	13.10.2031	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m ²)	189.000,00	255.150,00	344.452,50	465.010,88	627.764,68	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	15,00%	25,00%	30,00%	20,00%	10,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	2.762,58	4.604,31	5.525,17	3.683,44	1.841,72	18.417,22
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	522.128.187,00	1.174.788.420,75	1.903.157.241,62	1.712.841.517,45	1.156.168.024,28	6.469.083.391,10
Ticari Satışları (TL/m ²)	337.500,00	455.625,00	615.093,75	830.376,56	1.121.008,36	
Yıllara Göre Ticari Satış Oranları	0,00%	20,00%	30,00%	30,00%	20,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ticari Alanı	0,00	1.718,62	2.577,93	2.577,93	1.718,62	8.593,11
Yıllara Göre Ticari Satış Gelirleri	0,00	783.047.148,75	1.585.670.476,22	2.140.655.142,90	1.926.589.628,61	6.435.962.396,47
TOPLAMLAR	522.128.187,00	1.957.835.569,50	3.488.827.717,83	3.853.496.660,35	3.082.757.652,89	12.905.045.787,57

Proje bünyesinde yer alması planlanan; konutların satışlarına proje inşa halindeyken 2027 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2031 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 5 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

FİNANSAL VERİLER	
İndirgeme Oranı	% 45,00
(*) 5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, (%)	% 38,39
(**) Risk Prim Oranı, (%)	% 6,61

(*): 12.10.2026 tarihinde 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

(**): Mevcut parsel için düzenlenmiş ruhsat belgelerinin yer almasından dolayı risk prim oranı %7,10 olarak alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4	5
YILLAR	13.10.2027	13.10.2028	13.10.2029	13.10.2030	13.10.2031
PROJE KONUT ve TİCARİ SATIŞ GELİRLERİ (TL)	522.128.187	1.957.835.570	3.488.827.718	3.853.496.660	3.082.757.653
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-492.272.072	-799.942.117	-1.663.879.603	-540.760.871	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBİTDA)	29.856.115	1.157.893.452	1.824.948.114	3.312.735.789	3.082.757.653
İNDİRGEME ORANI	% 45,00				
NET BUGÜNKÜ ARSA DEĞERİ (TL)	2.400.300.000				
HALK GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (TL)	552.070.000				

Değerlemeye konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda üzerinde proje geliştirilmiş arsanın net bugünkü değeri **2.400.300.000,00 TL**, HALK GYO A.Ş.'nin hissesine (113164/492017) denk gelen arsa alanının değeri **552.070.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.3.2. Emsal Krokisi





5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasıflı olup kira değerlemesi çalışması yapılmamıştır.

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Herhangi bir kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

5.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanım, parsel üzerinde geliştirilmiş ve ruhsatları alınmış olan projedeki fonksiyon ile uyumlu olarak "Karma Kullanım Projesi" olduğu düşünülmektedir.

5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul boş arsa niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla, temel değerleme yöntemleri olarak Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın ticaret-konut imarlı arsa niteliği ve bulunduğu bölgede benzer nitelikte güncel arsa emsallerinin bulunması dikkate alınarak, konum, yüzölçümü, imar durumu, ulaşılabilirlik ve yapılaşma potansiyeli gibi kriterler doğrultusunda gerekli düzeltmeler yapılarak analiz edilmiştir. Ayrıca, proje kapsamında öngörülen konut ve dükkân satış değerlerinin desteklenmesi amacıyla ilgili satış emsalleri de değerlendirilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yöntemi ile, **yapı ruhsatı alınmış 198 adet bağımsız üniteden oluşan projenin** öngörülen satış gelirleri ve proje maliyetleri dikkate alınarak gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Nihai değer takdirinde, taşınmazın ruhsatlı bir proje niteliğinde olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı (İNA) ana yöntem olarak esas alınmış, Pazar Yaklaşımı ise elde edilen değerın piyasa verileriyle desteklenmesi amacıyla yardımcı yöntem olarak değerlendirilmiştir.

ARSANIN NİHAİ PAZAR DEĞERLERİ	
Değerleme Yöntemi	Toplam Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.108.255.000
İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi	2.400.300.000

HALK GYO A.Ş. HİSSESİNE AİT NİHAİ PAZAR DEĞERLERİ	
Değerleme Yöntemi	Toplam Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	484.900.000
İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi	552.070.000

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için ilgili idaresince düzenlenmiş, 31.12.2025 tarihi geçerli yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla mahallinde yapılan incelemelerde ruhsata konu inşaat faaliyetlerine henüz başlanmadığı ve parselin boş arsa niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Mevcut durum itibarıyla, henüz inşaat süreci başlamadığından yapı kullanma izin belgesi (iskan) ve inşaatın ilerleme aşamalarına bağlı olarak düzenlenmesi gereken diğer belgelerin bulunmaması doğal olup, bu durum mevzuata aykırılık teşkil etmemektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla mevcut kullanım durumu ve gelişim seviyesi dikkate alındığında, taşınmaz için alınması gereken izin ve belgelerin bulunduğu aşama itibarıyla yerine getirildiği, ruhsat sonrasında gerçekleştirilecek imalatlara bağlı olarak mevzuat uyarınca alınması gereken diğer izin ve belgelerin ise ilgili süreçlerde temin edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Rapora konu taşınmazın 113164/492017 hissesinin mülkiyeti 16.05.2025 tarihli satış işlemiyle Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup değerlendirme konusu parsel için 31.12.2025 tarihli yapı ruhsatı bulunmakla birlikte, değerlendirme tarihi itibarıyla mahallinde yapılan incelemelerde ruhsata konu inşaat faaliyetlerine henüz başlanmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere 113164 / 492017 paylık HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ’nin hisselik Portföyü üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde herhangi bir değeri ve devri engelleyen kayıt bulunmadığından sebebiyle; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ’nin 113164 / 492017 paylık hissesinin GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parsel üzerinde yer alan, tapu niteliği “Arsa” olan ve 113164/492017 oranındaki hissesi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ’ne ait bulunan gayrimenkuldür.

Taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ve **Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı – İNA Yöntemi)** uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın konumu, imar ve yapılaşma koşulları, yüzölçümü, ulaşılabilirliği ve geliştirme potansiyeli dikkate alınarak güncel arsa emsalleri incelenmiş ve gerekli düzeltmeler uygulanmıştır. Ayrıca, ruhsatlı proje kapsamında geliştirilmesi öngörülen konut ve dükkânların satış değerlerinin desteklenmesi amacıyla güncel satış emsalleri değerlendirilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında; yapı ruhsatı alınmış **198 adet bağımsız üniteden oluşan proje** esas alınarak İNA yöntemi uygulanmıştır. Proje kapsamında öngörülen satış gelirleri ile inşaat maliyetleri, pazarlama ve satış giderleri, genel giderler ve diğer proje giderleri dikkate alınarak dönemsel net nakit akışları oluşturulmuş ve uygun iskonto oranı kullanılarak değerleme tarihine indirgenmiştir.

Nihai değer takdirinde Gelir Yaklaşımı kapsamında uygulanan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi esas alınmıştır. Taşınmazın yapı ruhsatının alınmış olması ve 198 adet bağımsız üniteden oluşan somut bir proje kapsamında geliştirilmesinin öngörülmesi nedeniyle, taşınmazın pazar değerinin proje kapsamında yaratması beklenen gelir ve nakit akışları üzerinden değerlendirilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. **Pazar Yaklaşımı ise İNA yöntemi ile ulaşılan değer güncel piyasa verileriyle desteklenmesi amacıyla ikincil yöntem olarak dikkate alınmıştır.**

Bu kapsamda; taşınmazın hukuki ve mevcut durumu, imar ve yapılaşma koşulları, ruhsatlı proje özellikleri ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek, **değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın pazar değerinin raporda belirtilen tutar olduğu kanaatine varılmıştır.**

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları – İNA Yöntemi) birlikte kullanılmıştır.

Nihai değer takdirinde, taşınmazın ruhsatlı bir proje niteliğinde olması nedeniyle **Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları – İNA Yöntemi) ana yöntem olarak**, Pazar Yaklaşımı ise destekleyici yöntem olarak esas alınmıştır.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda taşınmazın takdir edilen **Pazar Değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Değer Açıklaması	Değer (TL)
YENİBOSNA ARSA	Taşınmazın Nihai Pazar Değeri (KDV hariç)	2.400.300.000
	İki Milyar Dört Yüz Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası	
	Taşınmazın Nihai Pazar Değeri (KDV dahil)	2.640.330.000
	İki Milyar Altı Yüz Kırk Milyon Üç Yüz Otuz Bin Türk Lirası	
	HALK GYO A.Ş. Hisselerine Ait Pazar Değeri (KDV hariç)	552.070.000
	Beş Yüz Elli İki Milyon Yetmiş Bin Türk Lirası	
	HALK GYO A.Ş. Hisselerine Ait Pazar Değeri (KDV dahil)	607.277.000
	Altı Yüz Yedi Milyon İki Yüz Yetmiş Yedi Bin Türk Lirası	

** Değerlemeye konu taşınmazın "arsa" niteliğinde olması dikkate alınarak, hesaplamalarda Katma Değer Vergisi (KDV) oranı %10 olarak esas alınmıştır.*

1,00 \$ = 49,2126 ₺	1,00 € = 55,0689 ₺
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
11.218.062	10.025.078

(*) 12.10.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, vb.)
- ✓ Takyidat Belgeleri
- ✓ Değerleme Tabloları
- ✓ Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri