

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, KEMERBURGAZ KÖYÜ,
1178 ADA 2 ve 3 NUMARALI PARSELLERE AİT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2026-PD-20

Rapor Tarihi: 13.04.2026



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

RAPOR BİLGİLERİ

*** YÖNETİCİ ÖZETİ**

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	23.03.2026
RAPOR TARİHİ	13.04.2026
RAPOR NO	2026-PD-20
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Köyü, 1178 Ada 2 ve 3 Parsel numaralı ARSA vasıflı taşınmazların 13.04.2026 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Mithatpaşa Mahallesi, İstanbul Caddesi, 1178 Ada 3 Nolu Parsel ile Davutpaşa Caddesi, 1178 Ada 2 Nolu Parsel, Eyüpsultan/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	1178 Ada 2 Parsel ve 1178 Ada 3 Parsel numaralı ARSA vasıflı gayrimenkuller
SAHİBİ	İstay Altyapı ve Yönetim Anonim Şirketi İstanbul Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı
MEVCUT KULLANIM	Arsa
İMAR DURUMU	Gayrimenkullerin bulunduğu konum ada ve parsel Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsel bazında imar durum bilgisi ve yapılaşma koşulları rapor içerisinde tablo halinde sunulmuştur.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Nihai Toplam Satış Değeri, TL (KDV Hariç)	8.630.000.000 TL
---	-------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür Dikay (SPK Lisans No:406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga Erdem (SPK Lisans No:411407)

* Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

RAPOR BİLGİLERİ

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

RAPOR BİLGİLERİ

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI.....	5
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI.....	5
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR.....	5
1.4. DEĞERLEME TARİHİ.....	5
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5
1.7. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6
2.4. İŞİN KAPSAMI	6
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7
3.2. EKONOMİK VERİLER	9
4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	12
4.1. HUKUKİ TANIMI	12
4.1.1. Tapu Bilgileri.....	12
4.1.2. İmar Durumu	15
4.1.3. Ruhsat ve Yasal İzinler	18
4.2. FİZİKİ TANIMI	20
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri	20
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Özellikleri.....	21
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	23
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	23
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	23
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	26
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	28
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI	29
7.2. GELİŞTİRME AMAÇLI MÜLK DEĞERLEMESİ YAKLAŞIMI	33
8. SONUÇ	37
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	37
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	37
8.3. ASGARI BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ.....	37
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	38
9. EKLER	39

RAPOR BİLGİLERİ

TABLO, ŞEKİLLER VE GRAFİKLER LİSTELERİ

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları	11
Tablo 2. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri.....	12
Tablo 3. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	12
Tablo 4. 1178 Ada 2 Parsel - Takyidat Kayıtları.....	13
Tablo 5. 1178 Ada 3 Parsel - Takyidat Kayıtları.....	13
Tablo 6. Parsellerin Güncel Yüzölçümü ve İmar Özellikleri	16
Tablo 7. Yapı Ruhsatları (1178 Ada 2 Parsel)	18
Tablo 8. Proje İnşaat Alanları (1178 Ada 2 Parsel).....	18
Tablo 9. Yapı Ruhsatları (1178 Ada 3 Parsel)	19
Tablo 10. Proje İnşaat Alanları (1178 Ada 3 Parsel).....	19
Tablo 11. Satılık Konut Emsalleri	24
Tablo 12. Satılık İşyeri/Dükkan Emsalleri.....	24
Tablo 13. Arsa Emsalleri (Konut Alanı)	25
Tablo 14. Arsa Emsalleri (Ticaret + Konut Alanı).....	25
Tablo 15. Satılık Konut Emsal Uygunlaştırma Tablosu	29
Tablo 16. Satılık İşyeri/Dükkan Emsal Uygunlaştırma Tablosu	30
Tablo 17. Arsa Uygunlaştırma Tablosu (Konut Alanı)	31
Tablo 18. Arsa Uygunlaştırma Tablosu (Ticaret+Konut Alanı)	32
Tablo 19. Geliştirme Maliyetleri Tablosu (1178/2)	33
Tablo 20. İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu.....	34
Tablo 21. Geliştirme Maliyetleri Tablosu (1178/3)	35
Tablo 22. İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu.....	36
Tablo 23. Detaylı Arsa Değerleme Tablosu	38
Tablo 24. Nihai Değer Tablosu.....	38
Şekil 1. Taşınmazların TKGM Görüntüleri	14
Şekil 2. Taşınmazların Yüzölçüm ve Öznitelik Bilgileri.....	14
Şekil 3. Malik Başvurusu Üzerine Belediyesinden Temin Edilen Resmi İmar Durum Belgesi	15
Şekil 4. Belediye İmar Paftaları Üzerinde Belirtilen Yapılaşma Şartları	16
Şekil 5. Taşınmazların Konumu	20
Şekil 6. Topoğrafik Yapı	21
Şekil 7. Gayrimenkul Fotoğrafları	21
Şekil 8. Proje Fotoğrafları	22
Şekil 9. Konut, İşyeri ve Arsa Emsal Haritası	23
Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı.....	7
Grafik 2. İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı.....	7
Grafik 3. Eyüpsultan Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı	9
Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri.....	10
Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi	10
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri.....	10
Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları	11
Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları	11
Grafik 9. Yabancılara yapılan konut satışları	11

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile 23.03.2026 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 13.04.2026 rapor tarihli olarak 2026-PD-20 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Köyü, 1178 ada 2 ve 3 parsel numaralı ARSA vasıflı taşınmazların 13.04.2026 tarihli pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No:406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No:411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 13.04.2026 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.03.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No:2H Ataşehir/İstanbul adresinde yer alan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi; Türkiye merkezli bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olup konut, ofis, ticari alan ve karma projelerin geliştirilmesi, yönetimi ve portföy işletimi alanlarında faaliyet göstermektedir. Şirket, sahip olduğu gayrimenkul portföyü aracılığıyla sürdürülebilir kira geliri ve değer artışı sağlamayı, yatırımcılarına düzenli getiri sunmayı ve Türkiye gayrimenkul sektörünün gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Köyü, 1178 ada 2 ve 3 parsel numaralı ARSA vasıflı taşınmazların 13.04.2026 tarihli pazar değerini Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

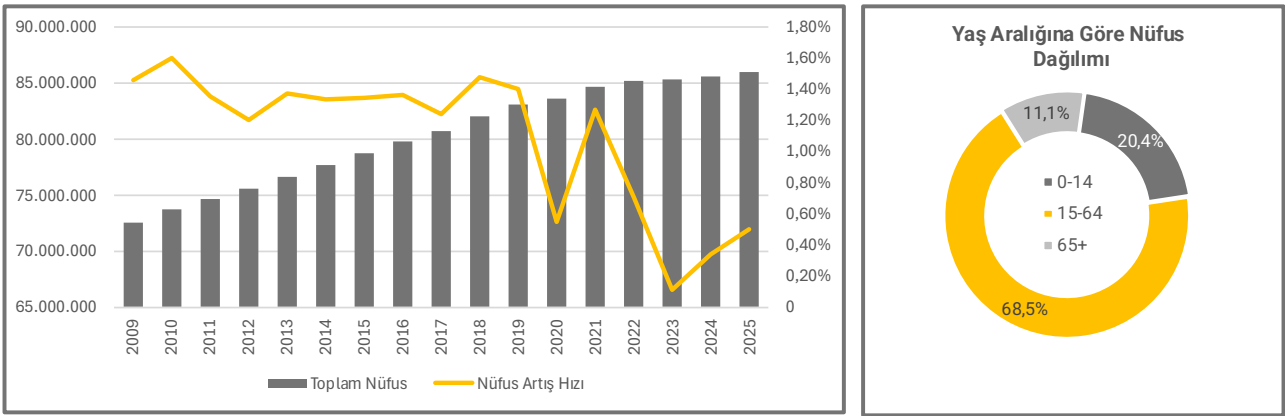
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle İstanbul ili ve Eyüpsultan ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 86 milyon 092 bin 168 kişi oldu. Erkek nüfus 43 milyon 059 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 032 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) son güncel verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.



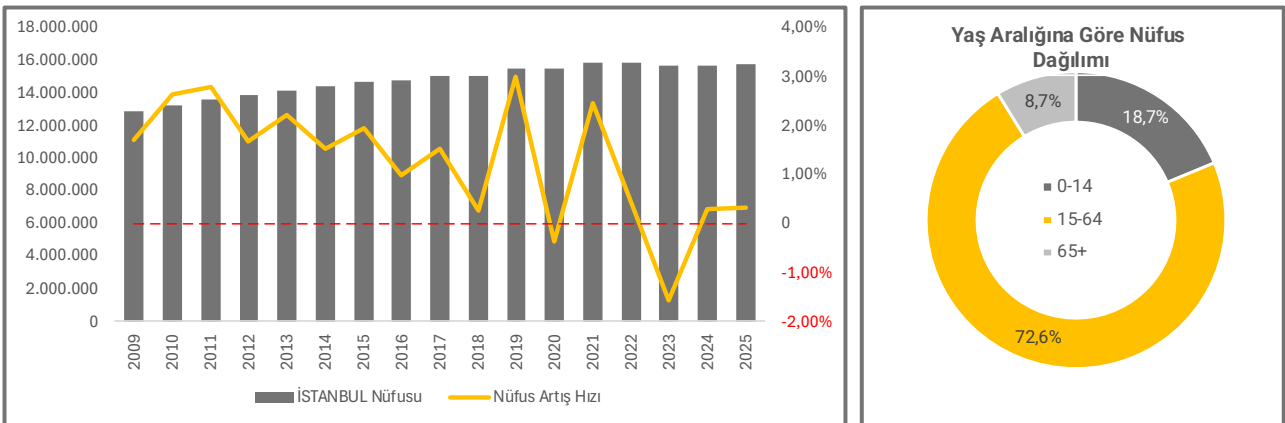
Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düşü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

İstanbul

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre İstanbul Nüfusu bir önceki yıla göre 52.451 artmıştır. İstanbul Nüfusu 2025 yılına göre 15.754.053'tür. Bu nüfus, 7.851.344 erkek ve 7.902.709 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,84 erkek, %50,16 kadındır.

Yüzölçümü 5.461 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2.885 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2.885/km²'dir.



Grafik 2. İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

İstanbul 40° 49' ve 41° 12' kuzey enlemleri ile 27° 33' ve 29° 57' doğu boylamları arasında yer almakta olup, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan jeostratejik konumu sayesinde doğu-batı ve kuzey-güney yönlü uluslararası ulaşım ve ticaret ağlarının kesişim noktasını oluşturmaktadır. Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul, Türkiye Cumhuriyeti'nin en büyük ve en kalabalık şehri olup ekonomik, kültürel ve finansal merkez niteliği taşımaktadır. Nüfus bakımından ülkenin birinci, yüzölçümü bakımından ise orta büyüklükteki iller arasında yer almaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre toplam nüfus yaklaşık 15,9 milyon olup, nüfusun tamamına yakını ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Tekirdağ, Kocaeli ve Çanakkale illeriyle çevrili olan İstanbul; kara, deniz ve hava ulaşımının kesişim noktasında bulunması nedeniyle Türkiye'nin en önemli transit merkezidir. İstanbul'da çalışan nüfusun sektörel dağılımı incelendiğinde hizmetler sektörünün açık ara üstünlüğü görülmekte; finans, ticaret, lojistik, medya ve turizm alanlarında yoğunlaşma dikkat çekmektedir. Merkezi iş alanlarının başta Levent, Maslak, Şişli, Ataşehir ve Kozyatağı bölgelerinde yoğunlaşması, bu alanlarda ofis talebini ve gayrimenkul değerlerini yükseltmiş; artan nüfus ve trafik yükü ise yeni iş merkezlerinin gelişimini hızlandırmıştır.

Tarım

İstanbul ili genelinde tarım alanlarının oranı Türkiye ortalamasının altında kalmakla birlikte özellikle Çatalca, Silivri ve Arnavutköy ilçelerinde tarımsal faaliyetler sürdürülmektedir. Buğday, ayçiçeği ve mısır temel tarla ürünleri arasında yer almakta; sebzeçilik ve meyvecilik faaliyetleri de kırsal kesimlerde devam etmektedir. Seracılık, özellikle Silivri ve Büyükçekmece çevresinde gelişim göstermektedir. Hayvancılık faaliyetleri sınırlı ölçekte sürdürülmekte olup süt sığırcılığı ve küçükbaş hayvancılık kırsal ilçelerde yoğunlaşmaktadır. İstanbul'un hızla kentleşen yapısı nedeniyle tarım ve hayvancılığın il ekonomisindeki payı giderek azalmaktadır. Orman varlığı açısından ise özellikle kuzey kesimlerde geniş orman alanları bulunmakta; Belgrad Ormanı ve Aydos çevresi kentin önemli doğal alanları arasında yer almaktadır.

Sanayi ve Ticaret

İstanbul ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı oldukça yüksektir. İl sanayisi büyük ölçekli işletmeler ile organize sanayi bölgelerinde faaliyet gösteren küçük ve orta ölçekli işletmelerden oluşmaktadır. Kimya, tekstil, hazır giyim, otomotiv yan sanayi, makine, gıda, ilaç ve elektronik sektörleri başlıca üretim alanlarını oluşturmaktadır. İstanbul Ticaret Odası'na ve İstanbul Sanayi Odası'na kayıtlı on binlerce şirket faaliyet göstermekte olup Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin önemli bir bölümü İstanbul merkezlidir. Üretim faaliyetleri başta Tuzla, Pendik, İkitelli, Hadımköy ve Dudullu organize sanayi bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. İstanbul, finans ve bankacılık sektöründe de Türkiye'nin lider merkezidir. Uluslararası ticaret hacmi, liman kapasitesi ve lojistik altyapısı sayesinde ülkenin dış ticaretinin önemli bir kısmı bu şehir üzerinden gerçekleşmektedir. Yaratıcı endüstriler, medya ve teknoloji girişimleri açısından da İstanbul öncü konumdadır.

Turizm

İstanbul, Türkiye'nin en fazla turist ağırlayan ilidir. Yurt dışından gelen ziyaretçilerin önemli bir bölümü İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı üzerinden giriş yapmaktadır. Tarihî yarımada da yer alan Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı ve Kapalıçarşı gibi yapılar yabancı ziyaretçiler için öncelikli destinasyonlardır. Boğaz hattı, Dolmabahçe Sarayı, Galata Kulesi ve Beyoğlu çevresi kültürel turizmin merkezini oluşturmaktadır. Modern Türkiye'nin ekonomik ve kültürel dönüşümünü yansıtan müzeler, sanat galerileri ve kongre merkezleri de turizme katkı sağlamaktadır. Kongre ve fuar turizmi, sağlık turizmi ve kruvaziyer turizmi önemli gelir kalemleri arasında yer almaktadır. İstanbul, kültür, tarih ve gastronomi turizmi açısından dünya ölçeğinde tanınan bir metropol niteliği taşımaktadır.

Ulaşım

İl içinde karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İstanbul, gelişmiş metro, metrobüs, tramvay, Marmaray ve deniz ulaşım sistemleri ile geniş bir toplu taşıma ağına sahiptir. Buna rağmen yüksek nüfus yoğunluğu ve araç sahipliği oranı kent içi trafiğin temel sorunlarından biridir. Avrupa ve Anadolu yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü kara ulaşımının ana omurgasını oluşturmaktadır. İstanbul Havalimanı uluslararası ölçekte önemli bir aktarma merkezi olup dünyanın birçok ülkesine doğrudan uçuş imkânı sağlamaktadır. Sabiha Gökçen Havalimanı ise özellikle Anadolu yakasının hava ulaşım ihtiyacını karşılamaktadır. Şehri çevreleyen otoyol ağı ve Kuzey Marmara Otoyolu, transit trafiğin şehir merkezine girmeden yönlendirilmesini sağlamaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

İstanbul ili Marmara Denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazı çevresinde konumlanmıştır. İl yüzölçümü yaklaşık 5.461 km²'dir. Avrupa ve Anadolu yakası olmak üzere iki ana kara parçasından oluşmaktadır. İstanbul Boğazı ve Haliç kentin doğal su yollarını oluştururken, Terkos, Büyükçekmece ve Ömerli baraj gölleri önemli su kaynakları arasında yer almaktadır. Yüzey şekilleri genellikle plato ve hafif engebeli arazilerden oluşmakta; kuzey kesimlerde ormanlık alanlar

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

geniş yer kaplamaktadır. İklim geçiş özelliği göstermekte olup Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında farklılıklar görülmektedir. Yazlar sıcak ve nemli, kışlar ise serin ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık yaklaşık 14-15 °C civarındadır. Yağışlar genellikle sonbahar ve kış aylarında yoğunlaşmaktadır.

Doğal Kaynaklar

İstanbul'un jeolojik yapısı farklı dönemlere ait tortul ve volkanik oluşumları içermektedir. Kuzey kesimlerde kumtaşı ve kireçtaşı formasyonları yaygınken, kıyı bölgelerinde alüvyonlu topraklar görülmektedir. İl genelinde zengin maden kaynakları bulunmamakla birlikte yapı malzemeleri üretiminde kullanılan taş ocakları mevcuttur. Bitki örtüsü açısından kuzey bölgelerde orman alanları, güney kesimlerde ise yer yer maki ve çalı toplulukları bulunmaktadır. Belgrad Ormanı başta olmak üzere geniş orman alanları ilin ekolojik dengesine katkı sağlamaktadır. İstanbul, biyolojik çeşitlilik açısından önemli bir göç yolu üzerinde yer almakta; özellikle kuş göçleri bakımından uluslararası öneme sahiptir.

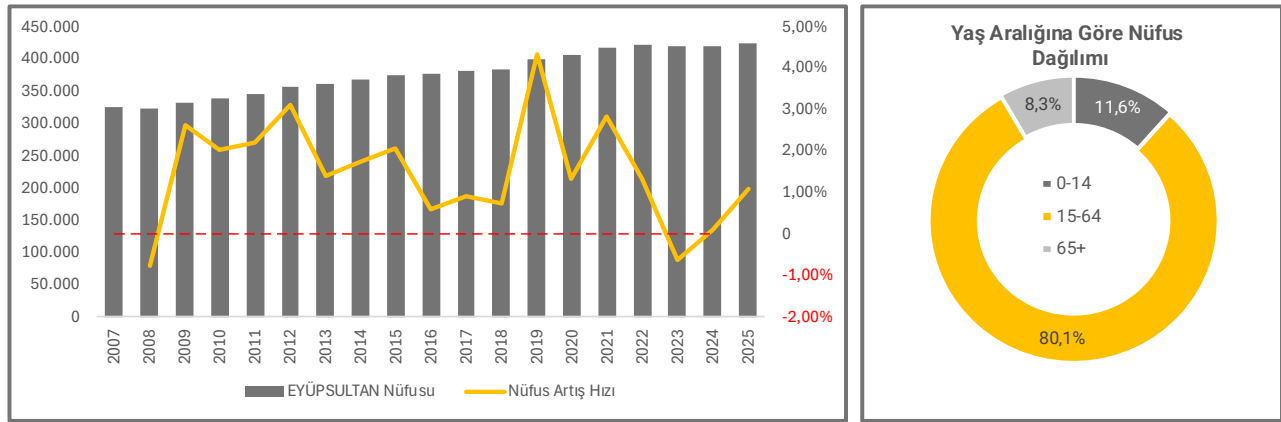
Ekonomik Faaliyetler

İstanbul ili, ülkemizin ekonomik merkezi konumunda olduğundan nüfusun büyük bölümü hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir. Finans, ticaret, turizm, lojistik ve medya alanları başlıca istihdam alanlarını oluşturmaktadır. Sanayi sektörünün payı da yüksek olmakla birlikte kentleşme ve dönüşüm süreçleri hizmetler sektörünün ağırlığını artırmaktadır. Kırsal alanlarda tarım faaliyetleri sınırlı ölçekte sürdürülmektedir. İstanbul, gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı bakımından Türkiye ekonomisinin yaklaşık üçte birini tek başına üretmekte olup, ulusal ve uluslararası yatırımcılar için cazibe merkezi niteliğini korumaktadır.

Eyüpsultan

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Eyüpsultan Nüfusu bir önceki yıla göre 4.510 artmıştır. Eyüpsultan Nüfusu 2025 yılına göre 425.216'dır. Bu nüfus, 209.239 erkek ve 211.467 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,21 erkek, %49,73 kadındır.

Yüzölçümü 228 km² olan Eyüpsultan ilçesinde kilometrekareye 1.865 insan düşmektedir. Eyüpsultan nüfus yoğunluğu 1.865/km²'dir.



Grafik 3. Eyüpsultan Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

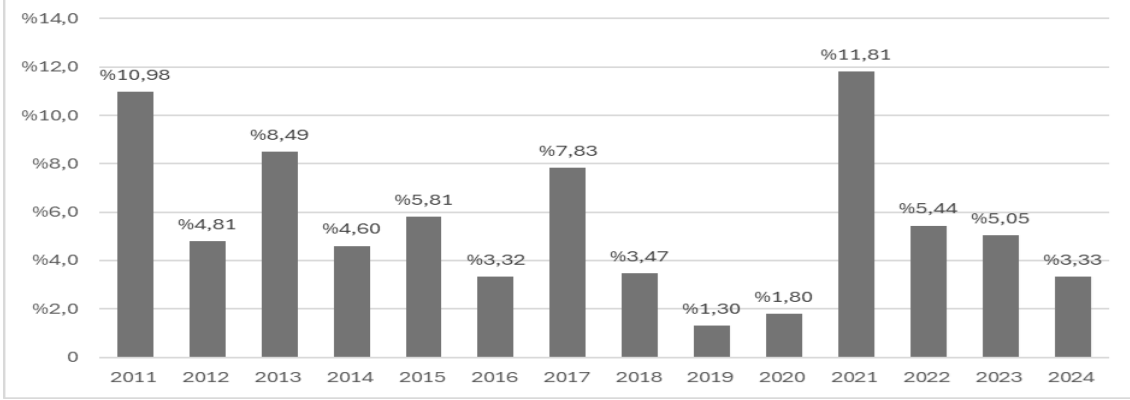
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

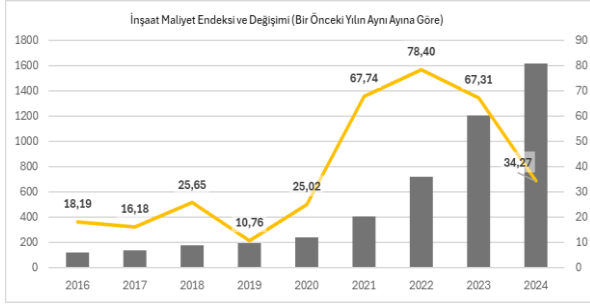
Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

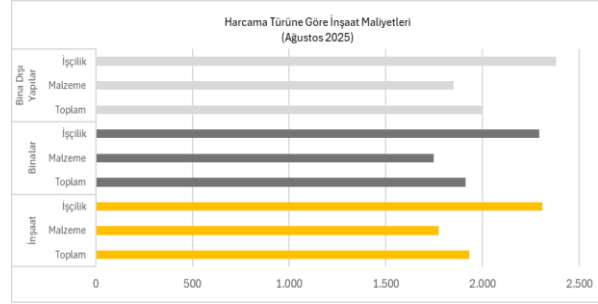
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

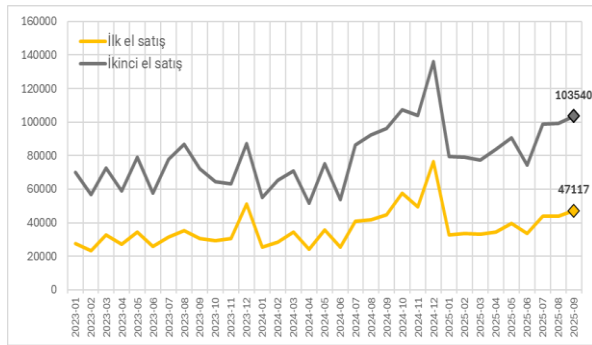
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

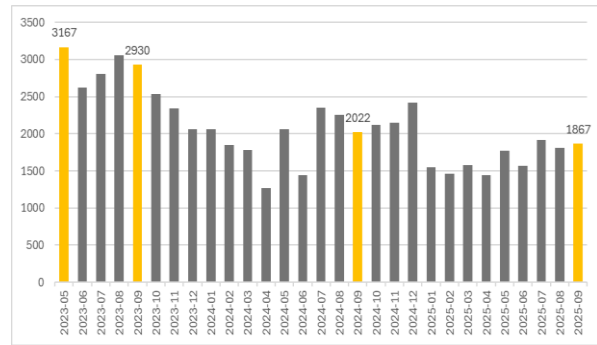
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılara yapılan konut satışları

Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazların tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	CİLT	SAYFA	YÜZÖLÇÜM (m2)
1	İSTANBUL	EYÜPSULTAN	KEMERBURGAZ	1178	2	ARSA	86	8750	27.153,26
2	İSTANBUL	EYÜPSULTAN	KEMERBURGAZ	1178	3	ARSA	86	8751	18.817,94

Tablo 2. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo; aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmazların, 11.11.2025 tarihi itibarıyla "Ada/Parsel/Mevki Bilgilerinin Düzeltilmesi" işlemi kapsamında, 38908 yevmiye numarası ile **İstay Altyapı ve Yönetim A.Ş.** ve **İstanbul Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı** hisseli mülkiyetine alınmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde son 3 yıl içerisinde malik bilgilerine ilişkin herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TARİH	YEVİMİYE	MÜLKİYET	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA
1	İSTANBUL	EYÜPSULTAN	KEMERBURGAZ	1178	2	11.11.2025	38908	İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	114961	1357663
								İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	171483	2715326
								İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	86528	1357663
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	141591	2715326
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	174629	2715326
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	1824645	2715326
2	İSTANBUL	EYÜPSULTAN	KEMERBURGAZ	1178	3	11.11.2025	38908	İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	172941	940897
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	64020	940897
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	136085	1881794
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	274529	1881794
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	57166	940897
								İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	7473	940897
								İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	131365	1881794
								İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	155947	940897
								İSTANBUL VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDINASYON BAŞKANLIĞI	174915	940897
								İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	74891	1881794

Tablo 3. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

Taşınmazlardan 1178 ada 2 nolu parselde; İstay Altyapı ve Yönetim A.Ş. toplam hissesinin 574461/2715326, İstanbul Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı hissesinin 2140865/2715326 olduğu; 1178 ada 3 nolu parselde ise; İstay Altyapı ve Yönetim A.Ş. toplam hissesinin 878978/1881794, İstanbul Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı hissesinin 1002816/1881794 olduğu tespit edilmiştir.

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden taşınmazlara ait tapu kaydı edinilememiştir. Müşteriden temin edilen tapu kayıtlarına göre rapor sonuçlandırılmış olup; sözkonusu tapu kayıtlarına rapor ekleri içerisinde yer verilmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesi üzerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde mevcut takyidatlar tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Takyidat Türü	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: 20/11/2018 tarih 3908578 başvuru NJCZND9U belge numaralı yapı kayıt belgesi iptali.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	-
Beyan	Kullanım Amacı: Kanunlar ile kendisine verilen görev ve yetkiler çerçevesinde kullanılması amacıyla devir. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)		Eyüpsultan - 03-11-2025 - 37721
Beyan	... Derecede Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Eyüpsultan - 08-10-2025 - 33791
Beyan	Diğer (Konusu: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğünün 23/05/2025 tarih 12518217 sayılı yazısı gereği 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmemesi ve listede belirtilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 28-05-2025 - 17048
Şerh	Tamamında... hissesinde İstay Altyapı ve Yönetim Anonim Şirketi ile arsa sahipleri arasında gayrimenkul geliştirme konusunda iş birliği kurulmasına yönelik Arsa satışı karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	Eyüpsultan - 23-01-2025 - 2526
Beyan	Diğer (Konusu: 4483475 başvuru numarası ile alınan 24.10.2019 düzenleme tarihli ve DDRYNSRJ yapı kayıt belgesi iptali) Tarih: 15/02/2022 Sayı: 2946915 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 28-02-2022 - 6697
Beyan	Diğer (Konusu: 4699502 başvuru numarası ile alınan 31.12.2019 düzenleme tarihli ve 7KJ3MPTL yapı kayıt belgesi iptali) Tarih: 15/02/2022 Sayı: 2944766 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 28-02-2022 - 6686
Beyan	Diğer (Konusu: 01/10/2019 tarih 602GBSUU belge numaralı yapı kayıt belgesi iptel edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 15-02-2022 - 5096
Beyan	Diğer (Konusu: 03/10/2018 tarih 47factc sayılı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 15-02-2022 - 5087
Beyan	Diğer (Konusu: 17/10/2019 tarih EYRFBEC yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 15-02-2022 - 5077
İrtifak	A H: BEYANNAMESİNDE SARI İLE BOYALI 1445 M2. LİK KISIM ÜZERİNDE TEK GEN. MÜD. LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Eyüpsultan - 28-07-1993 - 3013
Beyan	Diğer (Konusu: 01/07/2019 tarih 6BC278CM belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 26/01/2021 Sayı: -E.163708	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 27-01-2021 - 2467

Tablo 4. 1178 Ada 2 Parsel - Takyidat Kayıtları

Takyidat Türü	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem
Beyan	Kullanım Amacı: Kanunlar ile kendisine verilen görev ve yetkiler çerçevesinde kullanılması amacıyla devir. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)		Eyüpsultan - 03-11-2025 - 37721
Beyan	... Derecede Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Eyüpsultan - 08-10-2025 - 33791
Şerh	... Derecede Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)	İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	Eyüpsultan - 23-01-2025 - 2526
Beyan	Diğer (Konusu: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğünün 23/05/2025 tarih 12518217 sayılı yazısı gereği 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmemesi ve listede belirtilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 28-05-2025 - 17048
Beyan	Diğer (Konusu: 6291542 başvuru numaralı, 13.06.2024 düzenleme tarihli ve LSJSVJNT belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 28/03/2025 Sayı: 12158695 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	07-04-2025 10:11 - 10778
Beyan	Diğer (Konusu: 3408206 başvuru numaralı 05/12/2018 düzenleme tarihli J4YNUM4G belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 27/03/2025 Sayı: 12092512 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 27-03-2025 - 10410
Beyan	Diğer (Konusu: 02.01.2019 tarih ve 9C4FD6M5 numaralı Yapı Kayıt Belgesi sehven güncelleme yapıldığı, oluşturulan 6293134 başvuru numaralı 20.07.2024 düzenleme tarihli ve B2L53B5L belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 27/03/2025 Sayı: 12065850 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 27-03-2025 - 10313
Şerh	Tamamında... hissesinde İstay Altyapı ve Yönetim Anonim Şirketi ile arsa sahipleri arasında gayrimenkul geliştirme konusunda iş birliği kurulmasına yönelik Arsa satışı karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	İSTAY ALTYAPI VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	Eyüpsultan - 23-01-2025 - 2526
Beyan	Diğer (Konusu: 14.06.2019 DÜZENLEME TARİHLİ 3CR83RMD BELGE NUMARALI YAPI KAYIT BELGESİ İMAR BARIŞI RAPOR UYGULAMASINDAN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/12/2024 Sayı: 11296465 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 24-12-2024 - 40207
Beyan	Diğer (Konusu: 28.09.2022 DÜZENLEME TARİHLİ VE 8BRV66MH BELGE NUMARALI YAPI KAYIT BELGESİ İMAR BARIŞI RAPOR UYGULAMASI SİSTEMİ ÜZERİNDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/12/2024 Sayı: 11296456 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 24-12-2024 - 40204
Beyan	Diğer (Konusu: 28.09.2022 DÜZENLEME TARİHLİ 3D4CJFK2 BELGE NUMARALI YAPI KAYIT BELGESİ İMAR BARIŞI RAPOR UYGULAMASINDAN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/12/2024 Sayı: 11296460 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 24-12-2024 - 40200
Beyan	Diğer (Konusu: 27.08.2020 düzenleme tarihli ve V3MVFJND belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi üçüncü kişilere ait mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: 26/11/2024 Sayı: 11045847 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 26-11-2024 - 35814
Beyan	Diğer (Konusu: 24311 başvuru numarası ile alınan 29.07.2018 düzenleme tarihli ve 47FLKU3 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir.) Tarih: 26/11/2024 Sayı: 11045844 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 26-11-2024 - 35812
Beyan	Diğer (Konusu: 31.12.2018 düzenleme tarihli ve 55SURTRZ belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi üçüncü kişilere ait mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: 26/11/2024 Sayı: 11045845 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 26-11-2024 14:06 - 35810
Beyan	İSTANBUL 9. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/11/2023 tarih 2023/352 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Eyüpsultan - 07-11-2023 09:08 - 33413
Beyan	Diğer (Konusu: Yapı Kayıt Belgesinin İptali) Tarih: 26/01/2021 Sayı: 162350 (Şablon: Diğer)	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	Eyüpsultan - 27-01-2021 - 2496
Beyan	3194 SA. YA. 18. MD. Sİ GEREĞİNCE İMAR UYGULAMASI ŞERHİ. (Şablon: 3194/11.Maddeye göre Ümumi Hizmetlere Ayrılmıştır Belirtmesi)		Eyüpsultan - 26-12-1994 - 5662

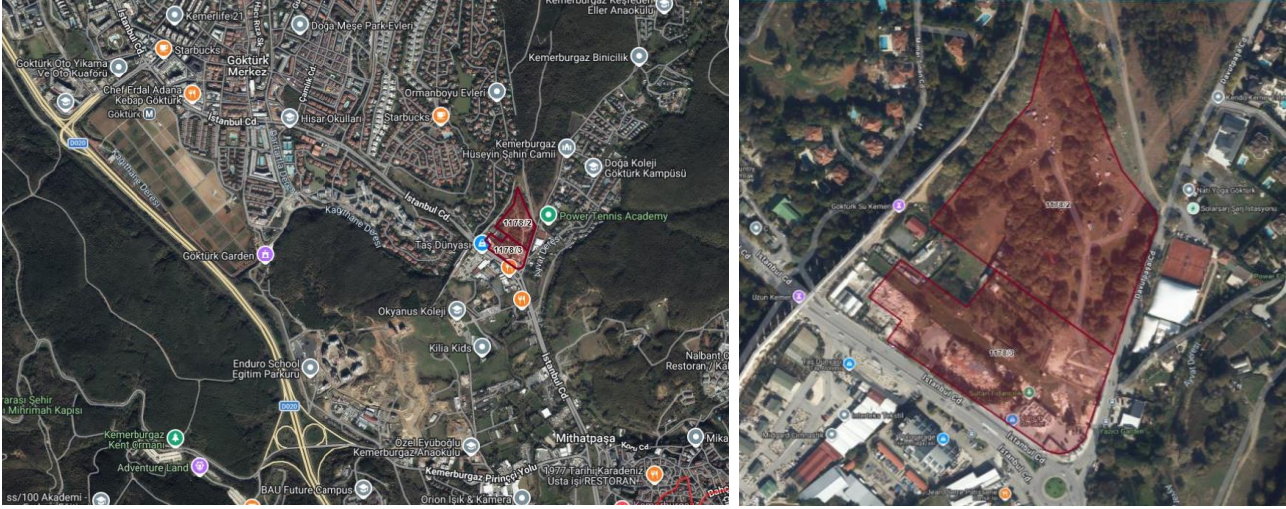
Tablo 5. 1178 Ada 3 Parsel - Takyidat Kayıtları

**** Değerleme konusu taşınmazların tapu takyidatlarında yer alan şerh, beyan ve irtifak haklarının taşınmazların devredilmesine herhangi bir engeli olmayıp, kıymet takdirine doğrudan ve önemli ölçüde bir etkisi bulunmamaktadır.**

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parcel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazların TKGM Görüntüleri

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ						
PARSEL SORGULAMA BİLGİLERİ						
İl	İlçe					Mahalle
Istanbul	Eyüpsultan					Kemerburgaz
Ada	Parasel	Tapu Alanı (m ²)	Nitelik	Mevkii	Pafta	
1178	2	27.153,26	Arsa	-	-	
BİLENDİRME						
<ul style="list-style-type: none"> - Tın hattan Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne Aittir. - Sorgulama sonucu bulunan veriler değerlendirme amaçlı olup, kesin amaçla kullanılması yasaktır. - Arsa dışında kullanılması halinde doğacak her türlü hukuki ceza ve mali sorumluluk sorgusuz kullanılmamıştır. - Gözetilen kayıtlar ile ekinde bulunan bilgiler arasında uyumsuzluk olması halinde ilgili tapu veya kadastral müdürlüğüne müracaat edilmelidir. 						
127.0.0.1	MEGSS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi)		29 Mart 2008 Pazır 14:43:31			
						

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ						
PARSEL SORGULAMA BİLGİLERİ						
İl	İlçe					Mahalle
Istanbul	Eyüpsultan					Kemerburgaz
Ada	Parasel	Tapu Alanı (m ²)	Nitelik	Mevkii	Pafta	
1178	3	18.817,94	Arsa	-	-	
BİLENDİRME						
<ul style="list-style-type: none"> - Tın hattan Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne Aittir. - Sorgulama sonucu bulunan veriler değerlendirme amaçlı olup, kesin amaçla kullanılması yasaktır. - Arsa dışında kullanılması halinde doğacak her türlü hukuki ceza ve mali sorumluluk sorgusuz kullanılmamıştır. - Gözetilen kayıtlar ile ekinde bulunan bilgiler arasında uyumsuzluk olması halinde ilgili tapu veya kadastral müdürlüğüne müracaat edilmelidir. 						
127.0.0.1	MEGSS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi)		29 Mart 2008 Pazır 14:40:43			
						

Öz nitelik Bilgisi	
Öz nitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Istanbul
İlçe	Eyüpsultan
Mahalle/Köy	Kemerburgaz
Mahalle No	28661
Ada	1178
Parasel	2
Tapu Alanı	27.153,26
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Öz nitelik Bilgisi	
Öz nitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Istanbul
İlçe	Eyüpsultan
Mahalle/Köy	Kemerburgaz
Mahalle No	28661
Ada	1178
Parasel	3
Tapu Alanı	18.817,94
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz

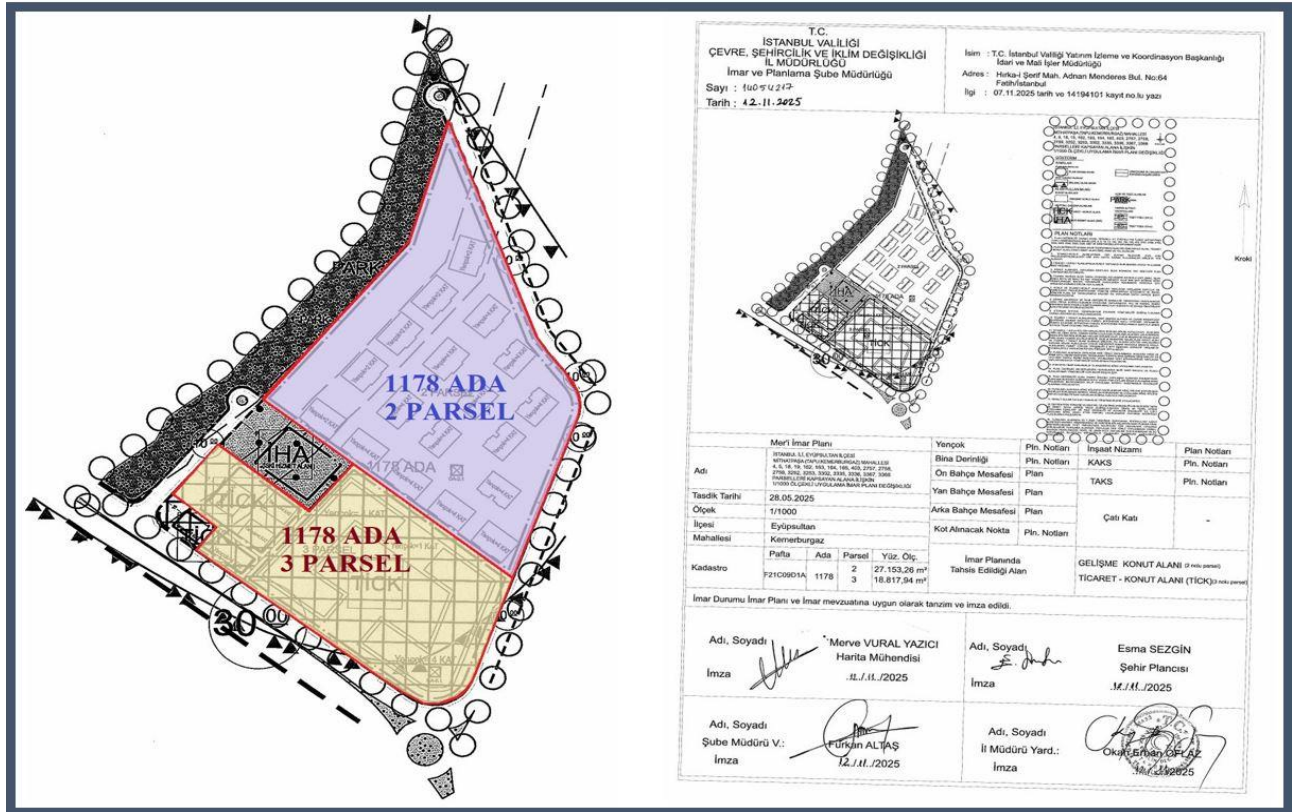
Şekil 2. Taşınmazların Yüzölçümü ve Öz nitelik Bilgileri

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1.2. İmar Durumu

Gayrimenkullerin bulunduğu konum ada ve parsel TKGM Online Parsel Sorgulama Sistemi üzerinden ve Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda; ekspertiz raporuna konu taşınmazların bulunduğu bölgede yeni bir imar uygulaması çalışması gerçekleştirildiği, söz konusu imar uygulaması görmüş konu taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında güncel durum itibarıyla 1178 ada 2 ve 3 numaralı parseller olarak tescil edildiği anlaşılmaktadır. İlgili belediyesinde yapılan inceleme neticesinde, söz konusu yeni imar uygulamasına ilişkin verilerin henüz belediye bilgi sistemine aktarılmadığı ve işlenmediği tespit edilmiştir. Ancak tarafımıza; taşınmaz malikinin başvurusu üzerine ilgili belediyeden temin edilen resmî imar durum belgesi iletilmiş olup, söz konusu belge ile taşınmazlara ilişkin güncel ve kesin imar durumu netlik kazanmıştır. İş bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların imar hakları ve yapılaşma koşulları, belediye tarafından düzenlenmiş ve resmî nitelik taşıyan imar durum belgesinde yer alan bilgiler esas alınarak değerlendirilmiştir.



Şekil 3. Malik Başvurusu Üzerine Belediyesinden Temin Edilen Resmî İmar Durum Belgesi

Malik başvurusu üzerine belediyesinden temin edilen resmî imar durum belgesinde belirtildiği üzere, rapor konusu 1178 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazların; 28.05.2025 onay tarihli "Mithatpaşa (Tapu: Kemerburgaz) Mahallesi, 4, 5, 18, 19, 162, 163, 164, 165, 403, 2757, 2758, 2759, 3252, 3253, 3302, 3335, 3336, 3367 ve 3368 Parselleri Kapsayan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında; Gelişme Konut Alanı (2 Nolu Parsel) ve Ticaret – Konut Alanı (3 Nolu Parsel) olarak belirlenen alanda kaldığı anlaşılmaktadır.

Bölge bazında son 3 yılda uygulanan imar durum değişikliği geçmiş sorgulandığında; konu taşınmazların 13.11.2012 onay tarihi itibarıyla 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Uygulama İmar Planı kapsamında "Tarım Alanı" içerisinde kalmakta iken; 28.05.2025 onay tarihi itibarıyla "Mithatpaşa (Tapu: Kemerburgaz) Mahallesi, 4, 5, 18, 19, 162, 163, 164, 165, 403, 2757, 2758, 2759, 3252, 3253, 3302, 3335, 3336, 3367 ve 3368 Parselleri Kapsayan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamına alındığı ve bu alanın gelişme konut alanı, ticaret + konut alanı, idari hizmet alanı (İSKİ), park ve yol alanı olarak belirlendiği görülmektedir. Son olarak ise 2026 yılı içerisinde taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında düzenleme gördüğü, taşınmaz malikinin başvurusu üzerine ilgili belediyesinden temin edilen resmî imar durum belgesine göre 28.05.2025 onay tarihli "Mithatpaşa (Tapu: Kemerburgaz) Mahallesi, 4, 5, 18, 19, 162, 163, 164, 165, 403, 2757, 2758, 2759, 3252, 3253, 3302, 3335, 3336, 3367 ve 3368 Parselleri Kapsayan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında; Gelişme Konut Alanı (2 Nolu Parsel) ve Ticaret – Konut Alanı (3 Nolu Parsel) olarak belirlenen alanda kaldığı tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	LEJANT	KAKS (E)	YAPI YÜKSEKLİĞİ (h)
1	İSTANBUL	EYÜPSULTAN	KEMERBURGAZ	1178	2	27.153,26	Konut Alanı	-	Kısmen 2 Kat (h: 6,50 m) Kısmen 4 Kat (h: 12,50 m)
2	İSTANBUL	EYÜPSULTAN	KEMERBURGAZ	1178	3	18.817,94	Konut + Ticaret Alanı	-	Kısmen 1 Kat (h: 3,50 m) Kısmen 2 Kat (h: 6,50 m) Kısmen 4 Kat (h: 12,50 m)

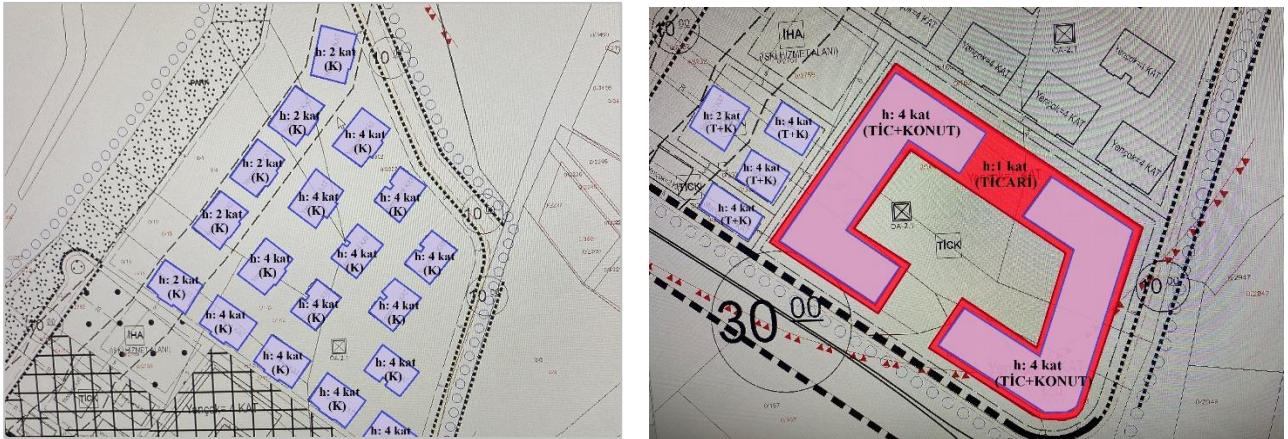
Tablo 6. Parsellerin Güncel Yüzölçümü ve İmar Özellikleri

Konu parsellerde güncel imar durumuna esas yapılaşma koşulları hakkında ayrıntılı bilgi, Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünde görevli personel ile yapılan görüşmeler sonucunda edinilmiştir. Bu kapsamda, 1178 ada 2 ve 3 parsel için belirlenmiş imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları (blok sayısı, oturumu, kat adedi, kullanım türü vb.) ayrı ayrı incelenmiş; elde edilen veriler bütüncül olarak değerlendirilmiştir.

1178 ada 2 parselin kısmen 2 katlı, kısmen 4 katlı yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır. Alınan detaylı yapılaşma verilerine göre; parsel üzerinde 5 adet 2 katlı ve 429 m² taban oturumlu, 7 adet 4 katlı ve 429 m² taban oturumlu ile 6 adet 4 katlı ve 347 m² taban oturumlu konut binası yapılabileceği öngörülmektedir. Plan notlarında, %45 çatı eğimine göre hesaplanacak mahya yüksekliği koşulunun aşılmaması kaydıyla çatı arasında bağımsız bölüm yapılabileceğine ilişkin hüküm yer almaktadır. Ayrıca, binanın otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması şartının bulunduğu belirtilmektedir.

1178 ada 3 parsel için ise kısmen ticaret fonksiyonlu 1 katlı; kısmen ticaret + konut fonksiyonlu 2 ve 4 katlı yapılaşma koşullarının geçerli olduğu bilgisi edinilmiştir. Alınan detaylı yapılaşma verilerine göre; ana arterlerin kesişim noktasında kalan köşe parsel üzerinde 1 adet 1 katlı ve 7.471m² taban oturumlu ticari baza blok üzerine 1 adet 4 katlı ve 2.566 m² taban oturumlu ve 1 adet 4 katlı ve 2.693 m² taban oturumlu ofis/konut bloklarından oluşan kompleks bir yapı yapılabileceği öngörülmektedir. Parselin iç kesiminde ise 2 adet 4 katlı 255 m² taban oturumlu ticaret+konut binası, 1 adet 4 katlı 300 m² taban oturumlu ticaret+konut binası ve 1 adet 2 katlı 350 m² taban oturumlu ticaret+konut binası yapılabilmektedir Plan notlarında, %45 çatı eğimine göre hesaplanacak mahya yüksekliği koşulunun aşılmaması kaydıyla çatı arasında bağımsız bölüm yapılabileceğine ilişkin hüküm yer almaktadır. Ayrıca, binanın otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması şartı ile birlikte ticaret + konut alanlarında, tabii zeminin altında ve çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla parsel bütününde zemin altında katlı ticari otopark yapılabileceği belirtilmektedir.

Eyüpsultan Belediyesinde incelenen imar paftaları üzerinde yer alan ve konu parsellere ilişkin yapılaşma şartlarını gösteren çizimler aşağıda sunulmaktadır.



Şekil 4. Belediye İmar Paftaları Üzerinde Belirtilen Yapılaşma Şartları

Bu ekspertiz çalışması kapsamında, imar uygulaması görmüş net parsellerin imar haklarının belirlenmesinde, malik başvurusu üzerine belediyesinden temin edilen güncel resmi imar durum belgesinde yer alan imar planı verileri ile bu plana ait plan notlarında belirtilen şartlar esas alınmıştır.

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa (Tapu: Kemerburgaz) Mahallesi, 4, 5, 18, 19, 162, 163, 164, 165, 403, 2757, 2758, 2759, 3252, 3253, 3302, 3335, 3336, 3367 ve 3368 Parselleri Kapsayan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları:

- Plan değişikliği onama sınırı, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Mithatpaşa (Tapu: Kemerburgaz) mahallesi, 4, 5, 18, 19, 162, 163, 164, 165, 403, 2757, 2758, 2759, 3252, 3253, 3302, 3335, 3336, 3367 ve 3368 parselleri kapsamaktadır.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan gelişme konut alanı, ticaret + konut alanı, idari hizmet alanı (ISKİ), park ve yol alanıdır.
- Ticaret + konut alanlarında yer alacak işlevler, ayrı ayrı projelendirilebileceği gibi aynı katta karma kullanımlar birlikte yer alabilir.
- Ticaret + konut alanlarında konut yapılması durumunda, konut kullanımı %80'i geçemez.
- Konut alanında, yapılaşma şartları blok nizamdır. Kat adetleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Planda verilen blok taban oturumu aşılmamak kaydıyla çatı şekli, blok adedi, boyu ve şekli ile kat yüksekliği serbest olup %45 çatı eğimine göre hesaplanacak mahya yüksekliği koşulunun aşılmaması kaydıyla çatı arasında bağımsız bölüm yer alabilir.
- Konut ve ticaret + konut alanlarında yapılacak yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanacak avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla +0.00 kotu ve bahçe tesviyeleri avan projede belirlenecektir.
- Otopark ihtiyacı, yürürlükteki Otopark Yönetmeliği doğrultusunda parsel bünyesinde karşılanacaktır.
- Ticaret + konut alanlarında, tabii zeminin altında ve çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla parsel bütününde katlı otopark yapılabilir. Binanın otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması şartıyla zemin altında ticari otopark yapılabilir.
- İstanbul I No'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.02.2025 tarih ve 10081 sayılı kararı doğrultusunda planlama alanının Uzun Kemer'e bakan bölümünde koruma hatları çizilmiş olup, 0-25 m mesafede kalan alan park alanı olarak belirlenmiştir. 25-50 m mesafede kalan alan konut alanı ve ticaret + konut alanı olmakla birlikte, bu alanda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünü almak kaydıyla sadece konut alanlarına hizmet edecek, yüksekliği 4 m'yi aşmayan sökülüp takılabilir elemanlar ile yapılacak peyzaj öğeleri yer alabilir.
- Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda meri imar kanunu ve planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Plan değişikliği alanı taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Planlama alanında su basman kotu taşkın risk kotları dikkate alınarak avan projesinde belirlenecek olup uygulama gerekli sızdırmazlık önlemleri alınarak yapılacaktır.
- Planlama alanında ağaç rölevesi hazırlanarak ağaç röleve raporunda önerilen korunması gerekli ağaçlar korunacak ve uygulama ağaç röleve raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda yapılacaktır.
- Yeraltı suları ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulacaktır.
- Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Başkanlığı'nın 28.03.2025 tarih ve 649671 sayılı görüş yazısı doğrultusunda "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre zemin etüd raporu hazırlanarak raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Planlama alanında 07.11.2023 tarihinde onaylanan "Eyüpsultan ilçesi Alibeyköy Merkez, Kemerburgaz ve Göktürk bölgelerinin imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu"nda belirtilen tüm hususlara uyulması zorunludur. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1.3. Ruhsat ve Yasal İzinler

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede, konu parsellerin imar uygulaması öncesinde denk düştüğü mevcut kadastral sınırlar içerisinde kalan 19 adet parsel için dosyasında, güncel durumda yıkılmış/metruk durumdaki eski yapılara ilişkin evrakların bulunduğu tespit edilmiş olup; yapılar mevcut olmadığından dikkate alınmamıştır.

Parsel üzerinde yapılması planlanan proje ile ilgili belediyesinde herhangi bir belgeye ulaşılamamış olup, müşteriden temin edilen ruhsat ve avan projesi dikkate alınmıştır.

1178 Ada 2 Nolu Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan konut sitesi için hazırlanmış, henüz belediye onay süreci tamamlanmamış mimari proje ile 04.12.2025 tarih ve 420-434 sayılı yapı ruhsatı belgeleri müşteriden temin edilmiş olup; arsa değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilen proje geliştirme çalışması kapsamında, ruhsat üzerinde belirtilen alanlar esas alınmıştır. Bu doğrultuda, 1178 ada 2 parselin; E1, E2, E3, F1, F2, G1, G2, G3, G4 ve G5 olmak üzere 3/B yapı sınıfındaki toplam 10 adet konut bloğundan oluşacağı ve toplam yapı inşaat alanının 56.787 m² olacağı tespit edilmiştir.

YAPI RUHSATLARI - 1178 ADA 2 PARSEL (KONUT)							
Blok No	Belge Tarih	Belge Sayı	Yol kotu Altı Kat Sayısı	Yol kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı m ²
E1	04.12.25	425	1	5	6	3/B	6.703
E2	04.12.25	426	2	5	7	3/B	8.399
E3	04.12.25	427	2	5	7	3/B	8.036
F1	04.12.25	428	1	5	6	3/B	9.998
F2	04.12.25	429	2	4	6	3/B	9.940
G1	04.12.25	430	2	3	5	3/B	2.681
G2	04.12.25	431	2	3	5	3/B	2.738
G3	04.12.25	432	2	3	5	3/B	2.373
G4	04.12.25	433	2	3	5	3/B	3.164
G5	04.12.25	434	2	3	5	3/B	2.754
TOPLAM							56.787

Tablo 7. Yapı Ruhsatları (1178 Ada 2 Parsel)

PROJE İNŞAAT ALANLARI - 1178 ADA 2 PARSEL (KONUT)									
ARSA ALANI m ²	PEYZAJ ALANI m ²	BLOK NO	TABAN ALANI m ²	KAT DAĞILIMI	KONUT m ²	TİCARİ m ²	ORTAK ALAN m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m ²	SATILABİLİR ALAN m ²
27.153,26	20.581,96	E1	738,72	1BK + ZK + 3NK + ÇK	4.424	0	2.280	6.703	4.424
		E2	738,72	2BK + ZK + 3NK + ÇK	5.441	0	2.958	8.399	5.441
		E3	738,72	2BK + ZK + 3NK + ÇK	5.405	0	2.631	8.036	5.405
		F1	961,02	1BK + ZK + 3NK + ÇK	5.771	0	4.227	9.998	5.771
		F2	961,02	2BK + ZK + 3NK + ÇK	5.725	0	4.215	9.940	5.725
		G1	486,62	2BK + ZK + 1NK + ÇK	1.891	0	791	2.681	1.891
		G3	486,62	2BK + ZK + 1NK + ÇK	1.755	0	983	2.738	1.755
		G2	486,62	2BK + ZK + 1NK + ÇK	1.506	0	868	2.373	1.506
		G4	486,62	2BK + ZK + 1NK + ÇK	2.137	0	1.027	3.164	2.137
		G5	486,62	2BK + ZK + 1NK + ÇK	1.842	0	913	2.754	1.842
TOPLAM			6.571,30		35.895	0,00	20.892	56.787	35.895

Tablo 8. Proje İnşaat Alanları (1178 Ada 2 Parsel)

Yapılan hesaplamalar sonucunda; 27.153,26 m² arsa yüzölçümlü 1178 ada 2 parselde, yapıların toplam oturma alanının 6.571,30 m² olduğu, geriye kalan 20.581,96 m² lik kısmın ise peyzaj alanı olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. Ticari birimlerin olmadığı parsel üzerinde toplam satılabilir alan, konut birimlerinin toplam alanı ile eşit olup; 35.895 m² hesaplanmıştır.

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

1178 Ada 3 Nolu Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan ticaret+konut sitesine ilişkin olarak hazırlanmış, henüz belediye onay süreci tamamlanmamış mimari proje ile 04.12.2025 tarih ve 420 sayılı yapı ruhsatı belgeleri müşteri aracılığıyla tarafımıza iletilmiştir. Arsa değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilen proje geliştirme çalışması kapsamında, ruhsat belgelerinde belirtilen alanlar esas alınmıştır. Bu doğrultuda, 1178 ada 3 parselin; A1, A2, B, C ve D olmak üzere, içerisinde ticaret ve konut birimleri barındıran 5/A yapı sınıfındaki toplam 5 adet bloktan oluşacağı ve toplam yapı inşaat alanının 70.362,05 m² olacağı tespit edilmiştir.

YAPI RUHSATLARI - 1178 ADA 3 PARSEL (KONUT+TİCARET)							
Blok No	Belge Tarih	Belge Sayı	Yol kotu Altı Kat Sayısı	Yol kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı m ²
A1	04.12.25	420	2	5	7	5/A	12.415
A2	04.12.25	421	2	5	7	5/A	13.382
B	04.12.25	422	3	5	8	5/A	19.433
C	04.12.25	423	3	5	8	5/A	17.683
D	04.12.25	424	3	5	8	5/A	7.449
TOPLAM							70.362

Tablo 9. Yapı Ruhsatları (1178 Ada 3 Parsel)

PROJE İNŞAAT ALANLARI - 1178 ADA 3 PARSEL (KONUT+TİCARET)									
ARSA ALANI m ²	PEYZAJ ALANI m ²	BLOK NO	TABAN ALANI m ²	KAT DAĞILIMI	KONUT m ²	TİCARİ m ²	ORTAK ALAN m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m ²	SATILABİLİR ALAN m ²
18.817,94	10.813,94	A1	1.296,13	2BK + ZK + 3NK + ÇK	5.414	3.657	3.344	12.415	9.071
		A2	1.296,13	2BK + ZK + 3NK + ÇK	5.414	3.658	4.310	13.382	9.072
		B	2.152,91	3BK + ZK + 3NK + ÇK	9.417	4.761	5.255	19.433	14.178
		C	2.099,60	3BK + ZK + 3NK + ÇK	8.059	3.669	5.955	17.683	11.728
		D	1.159,23	3BK + ZK + 3NK + ÇK	3.834	1.692	1.923	7.449	5.526
TOPLAM			8.004,00		32.138	17.437	20.787	70.362	49.575

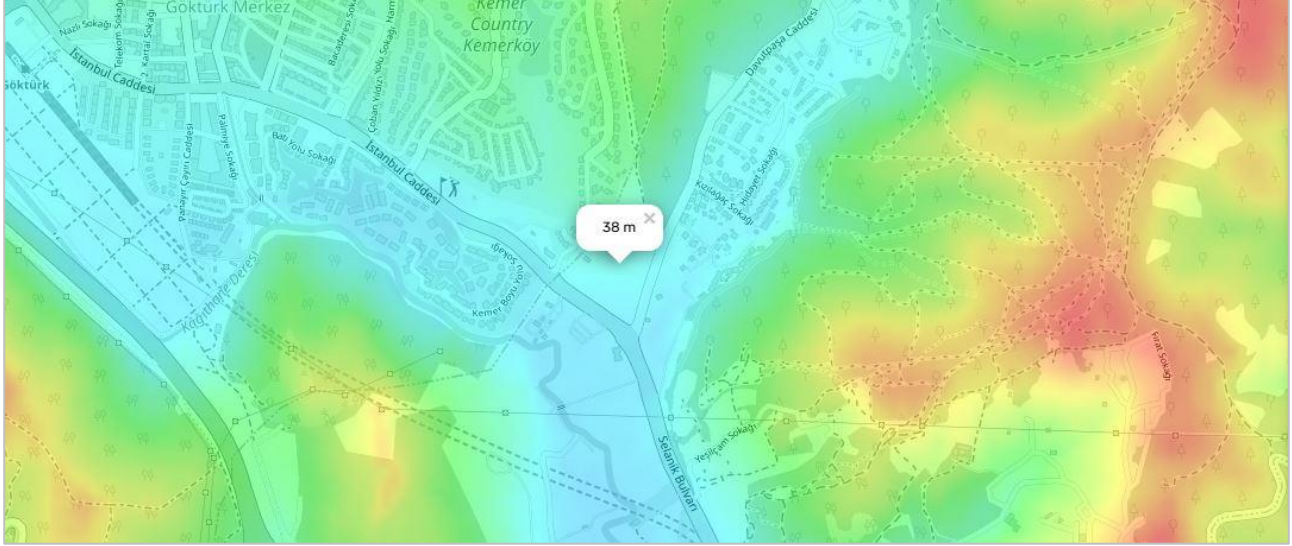
Tablo 10. Proje İnşaat Alanları (1178 Ada 3 Parsel)

Yapılan hesaplamalar sonucunda; 18.817,94 m² arsa yüzölçümlü 1178 ada 3 parselde, yapıların toplam oturma alanının 8.004,00 m² olduğu, geriye kalan 10.813,94 m² lik kısmın ise peyzaj alanı olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. Konut ve ticari birimlerden oluşacak yapıda; toplam satılabilir konut alanı 32.138 m², toplam satılabilir ticaret alanı 17.437 m², toplam satılabilir alan ise 49.575 m² olarak hesaplanmıştır.

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak az eğimli bir yapıya sahip olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Kuzey ve doğu yönüne doğru ilerledikçe yükseklik artmakta, güney ve batı yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmamaktadır. Topografik incelemelere göre taşınmazların bulunduğu alanın, deniz seviyesine göre kotunun yaklaşık 35–40 metre aralığında olduğu anlaşılmaktadır.



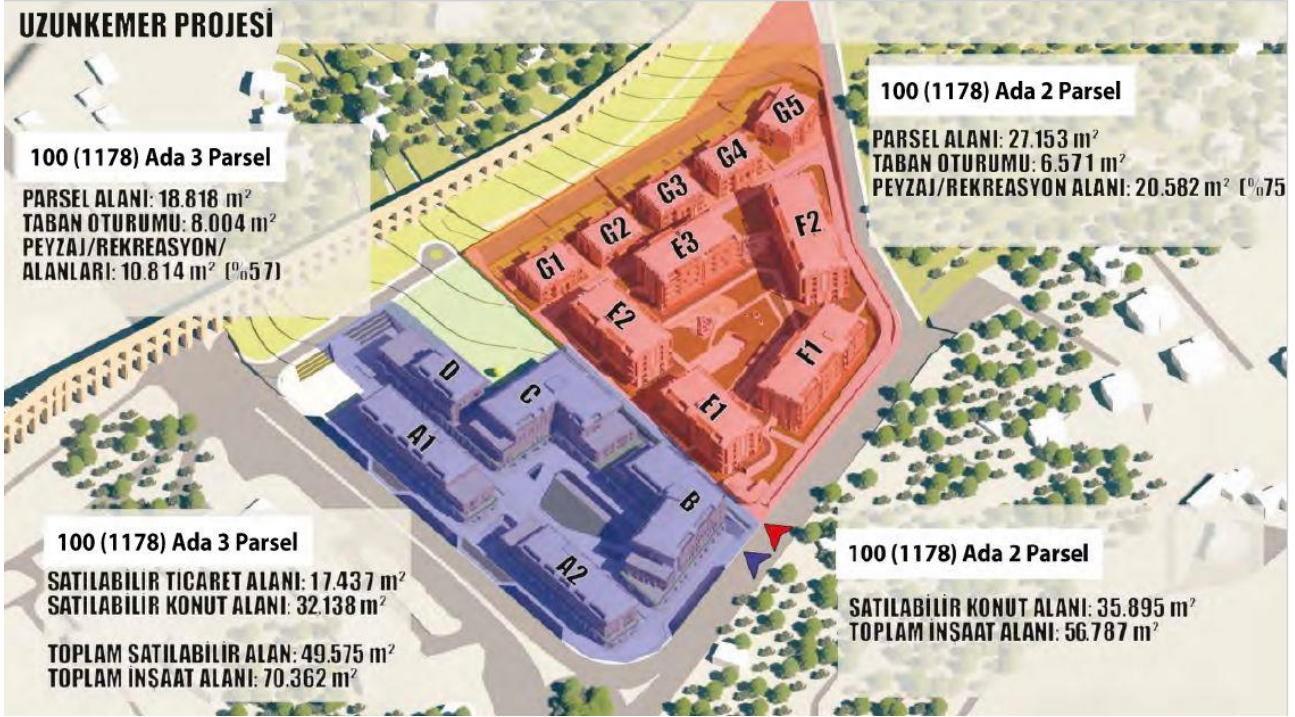
Şekil 6. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli Eyüpsultan ilçesi, Kemerburgaz Köyünde yer alan 1178 ada 2 numaralı parsel (konut imarlı) ile 1178 ada 3 numaralı parsel (konut + ticaret imarlı) olup; tapu kayıtlarında arsa vasıflıdır. Belirli geometrik bir şekil tipinde olmayan amorf yapıdaki parsellerden 2 numaralı parselin yüzölçümü 27.153,26 m², 3 numaralı parselin yüzölçümü ise 18.817,94 m² dir. Bölge genel olarak düşük eğimli, yer yer ise orta derecede eğimli arazi yapısına sahiptir. Parseller üzerinde yıkık veya metruk durumda olan bazı yapılar ile 1 adet tek katlı ticari kullanımlı yapı mevcut olup; yapılar değerlendirme dışı tutulmuştur.



Şekil 7. Gayrimenkul Fotoğrafları



Şekil 8. Proje Fotoğrafları

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- İmarlı olması
- Yüksek yoğunluklu parseller olması
- Hızla gelişen bölge içerisinde olması
- Cadde cepheli ve köşe konumlu olması

Zayıf Yönleri

- Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi

Fırsat

- Değerleme konusu taşınmazların gelişmekte olan bölgede yer alması

Tehditler

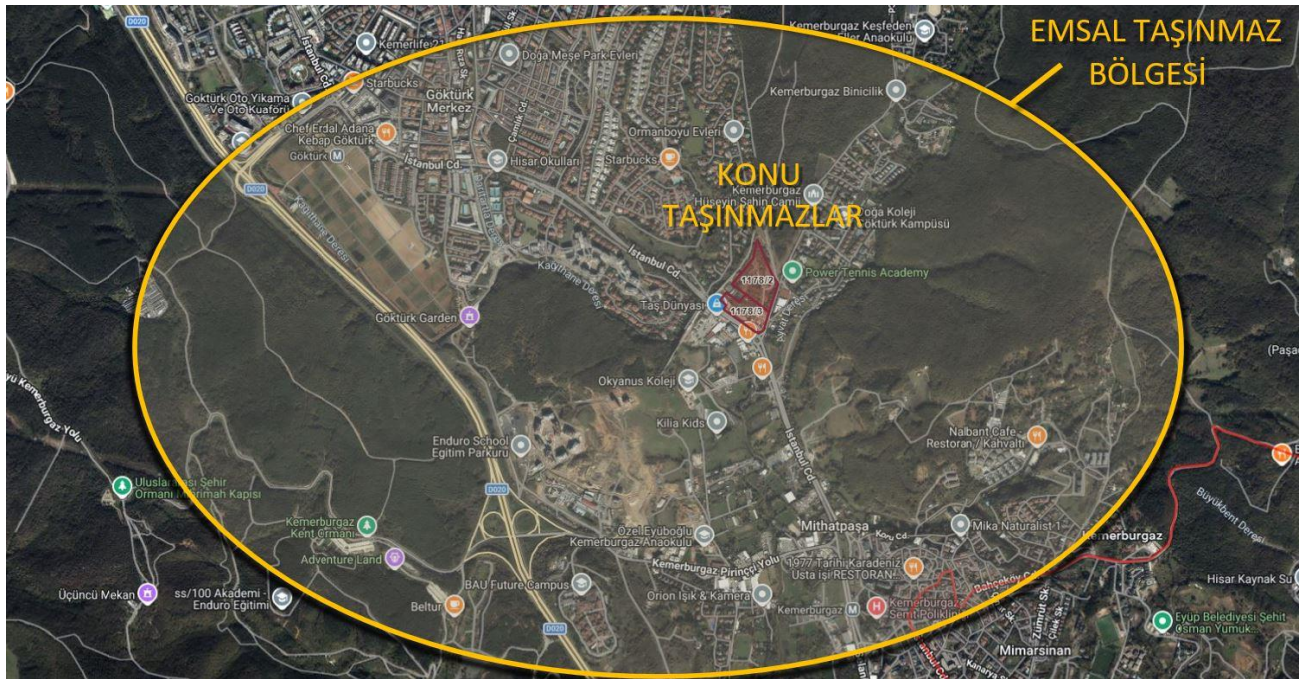
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Konut Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde gerçekleştirilen piyasa araştırmalarında; benzer büyüklükte, benzer mimari ve teknik özelliklere sahip, site içerisinde konumlanan ve halihazırda satışta bulunan konut nitelikli taşınmazların bölgede yoğun biçimde arz edildiği tespit edilmiştir. Bölge genelinde ulaşılan emsal veri setleri detaylı şekilde analiz edilmiş olup, değerlendirme çalışmasına esas alınan söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Çalışma kapsamında özellikle site içi yeni satılık konutlara ilişkin piyasa verileri incelenmiş; elde edilen birim satış değerleri proje geliştirme yönteminde arsa değerinin belirlenmesine esas teşkil edecek şekilde değerlendirilmiştir.



Şekil 9. Konut, İşyeri ve Arsa Emsal Haritası

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

Satılık Mülkler - KONUT	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa
Manzara	Doğa/Peyzaj	Doğa/Peyzaj	Sokak	Doğa/Peyzaj	Orman/Peyzaj
Bina Yaşı	0 (Yapım Aşamasında)	0 (Yapım Aşamasında)	0 (Yapım Aşamasında)	1	0 (Yapım Aşamasında)
Proje Niteliği/İnşaat Kalitesi	İyi	İyi	Orta/İyi	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Kullanım Fonksiyonu	Site İçi Konut	Site İçi Konut	Site İçi Konut	Site İçi Konut	Site İçi Konut
İç Mekan Özellikleri	Yeni	Yeni	Yeni	Yeni	Yeni
Daire Tipi	3+1	3+1	2+1	3+1	2+1
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	1.Kat	Zemin Kat	2.Kat	Bahçe Kat	2.Kat
Pazarlanan Alan	207	210	96	140	165
Gerçekçi İndirgenmiş Brüt Alan	132	135	75	115	110
Kiralanabilir Alan/Brüt Alan Farkı	36%	36%	22%	18%	33%
Pazarlanan Fiyat, TL	31.250.000,00	28.900.000,00	14.500.000,00	23.569.000,00	23.250.000,00
Birim Fiyat, TL/m ²	236.742,42	214.074,07	193.333,33	204.947,83	211.363,64

Tablo 11. Satılık Konut Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **193.000-236.000 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir satışların istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-8 iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

İşyeri-Dükkan Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve yapı özelliklerine sahip pazarda satışta bulunan dükkan arzı fazlasıyla bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık dükkan emsalleri hakkında araştırma yapılmış olup; elde edilen birim satış değerleri proje geliştirme yönteminde arsa değerinin belirlenmesine esas teşkil edecek şekilde değerlendirilmiştir.

Satılık Ticari - Dükkan Birimleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum	Sokak	İstanbul Cd.	Bahçeköy Cad.	Bahçeköy Cad.
Ticari Hareketlilik	Orta	İyi	İyi	İyi
Bina Yaşı	0	8	0	12
Bina / Proje Niteliği	Ticaret+Konut Sitesi	Ticaret+Konut Sitesi	Standart Apartman	Standart Apartman
İç Yapı Durumu	İyi	İyi	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	İyi	İyi
Cephe Uzunluğu	5 m	10 m	10	3,5 m
Görünürlük / Reklam Kabiliyeti	Orta	İyi	İyi	İyi
Ana Yapıdaki Konumu	Ara Konumlu	Ara Konumlu	Ara Konumlu	Ara Konumlu
Bahçe / Açık Kullanım Alanı	Var	Yok	Yok	Var
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK	BK+Yüksek Giriş	ZK	ZK
Pazarlanan Alan, m²	250	825	210	90
Bodrum Kat	-	400,00	60,00	-
Zemin Kat	225,00	-	150,00	75,00
Yüksek Giriş	-	425,00	-	-
Asma Kat	-	-	-	-
Diğer Normal Katlar	-	-	-	-
Bahçe / Açık Kullanım Alanı	25,00	-	-	15,00
İndirgenmiş Brüt Alan, m²	225	398,75	162	75
Gerçekçi Alan, m²	226	379	154	79
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	50.000.000,00	140.000.000,00	52.500.000,00	25.800.000,00
Ticari / Dükkan Birim Fiyatı, TL/m²	220.994,48	369.575,98	341.130,60	327.619,05

Tablo 12. Satılık İşyeri/Dükkan Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **220.000-370.000 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir satışların istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 oranında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

Arsa Emsalleri

Pazarda gayrimenkul türlerine göre emsaller sorgulanmış ve analiz edilmiştir. Tespit edilen emsaller taşınmazla aynı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde emsal arsa sayısı kısıtlı olması sebebiyle aynı bölgede farkı imar durumuna sahip ve farklı büyüklükteki arsalar, konumlu oldukları cadde, imar durumu gibi şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazın bulunduğu konum ve şerefiye özelliklerine göre belirli yüzdeler ile ayarlama işlemi yapılmıştır. Aşağıda belirtilen parametreler ve şerefiye yüzdeleri firma tecrübelerimize göre oluşturulmuş ve yorumlanmıştır. Etkin pazar koşullarında diğer profesyonel değerlendirme uzmanlarınca yorum farklılıkları olabileceği muhtemeldir.

Arsa Emsalleri – (Konut Alanı)

SATILIK EMSAL / ARSA - KONUT ALANI	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mimar Sinan	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Göktürk
Cephe Durumu	Yol	Yol	Yol	Yol	Yol	Yol	Yol
Ada	-	494	-	0	-	-	-
Parsel	-	5	-	841	-	-	-
Parsel Şekli	Amorf	Yamuk Dikdörtgen	Amorf	Amorf	Amorf	Amorf	Amorf
Eğim %	Az Eğimli	Az Eğimli	Az Eğimli	Az Eğimli	Az Eğimli	Az Eğimli	Az Eğimli
Manzarası	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Mülkiyet Durumu	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil
Brüt Arsa Alanı	5.023,00	46,00	2.400,00	2.380,00	383,00	4.500,00	750,00
Hisse Payına Düşen Net Arsa Alanı	5.023,00	46,00	1.800,00	2.000,00	383,00	4.000,00	750,00
Lejant	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut (Villa)	Konut
Fonksiyon	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
TAKS	-	-	-	0,15	0,45	-	-
EMSAL/KAKS	-	3,00	0,25	0,30	1,00	0,30	1,10
Kat Adeti	5 KAT	4 KAT	2 KAT	2 KAT	3 KAT	2 KAT	5 KAT
Pazarlanan Fiyat	650.000.000,00	5.800.000,00	147.000.000,00	165.000.000,00	40.000.000,00	435.000.000,00	80.000.000,00
Birim Fiyat, TL/m ²	129.404,74	126.086,96	81.666,67	82.500,00	104.438,64	108.750,00	106.666,67

Tablo 13. Arsa Emsalleri (Konut Alanı)

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **81.667 – 129.404 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-8 oranında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

Arsa Emsalleri – (Ticaret Alanı)

SATILIK EMSAL / ARSA - TİCARET ALANI	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Mithatpaşa	Kemerburgaz Göktürk	Kemerburgaz Göktürk
Cephe Durumu	İstanbul Cd/Pirinççi Yolu	İstanbul Cd	İskoza Cd.	Kemerburgaz Pirinççi Yolu
Ada	0	451	-	0
Parsel	274	7	-	272-275
Parsel Şekli	Amorf	Dikdörtgen	Amorf	Amorf
Eğim %	Az Eğimli	Az Eğimli	Eğimli	Eğimli
Manzarası	Yok	Yok	Yok	Yok
Parsel Durumu	Oto Galeri	Boş	Boş	Depo, Otopark
Mülkiyet Durumu	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Hisseli
Brüt Arsa Alanı	4.695,00	120,00	22.000,00	5.900,00
Hissesine Düşen Net Arsa Alanı	3.850,00	110,00	12.500,00	5.200,00
Lejant	Sanayi	Ticaret+Konut	Ticaret	Sanayi
Fonksiyon	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
TAKS	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	0,50	0,75	-	0,50
Kat Adeti	2 kat	3 kat	2 kat	2 kat
Pazarlanan Fiyat	450.000.000,00	27.250.000,00	1.200.000.000,00	550.000.000,00
Birim Fiyat, TL/m ²	116.883,12	247.727,27	96.000,00	105.769,23

Tablo 14. Arsa Emsalleri (Ticaret + Konut Alanı)

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **96.000-247.727 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir taşınmaz satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-10 oranında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabilceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadaki elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakta sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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

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

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmazların değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa olarak değerlendirildiğinden bu çalışma kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlendirme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için **Pazar Yaklaşımı** ve **Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı** yöntemleri kullanılmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ**7.1. Pazar Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Konut Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen taşınmazların değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık emsallerin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU - KONUT	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	
Brüt Alan, m ²	132,00	135,00	75,00	115,00	110,00	
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	31.250.000,00	28.900.000,00	14.500.000,00	23.569.000,00	23.250.000,00	
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	236.742,42	214.074,07	193.333,33	204.947,83	211.363,64	
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	28.750.000	26.588.000	13.050.000	22.154.860	21.157.500	
Tahmin Edilen İskonto Oranı	8%	8%	10%	6%	9%	
Emsal Değerlendirme Kriterleri	194.748,61	217.803,03	196.948,15	174.000,00	192.650,96	192.340,91
Konum Değerlendirmesi	<i>Daha İyi</i>	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	0%	0%	0%	0%	
Alan Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
Alan İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	
İç Mekan Özellikleri Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
İç Mekan Özellikleri İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	
Manzara Değerlendirmesi	<i>Daha İyi</i>	Benzer	<i>Daha Kötü</i>	Benzer	Benzer	
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	0%	5%	0%	0%	
İnşaat Kalitesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	<i>Daha Kötü</i>	Benzer	Benzer	
İnşaat Kalitesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	5%	0%	0%	
Bina Yaşı Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
Bina Yaşı İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	
Uygunlaştırılmış Birim Satış Fiyatı, TL/m²	194.068,45	196.567,23	196.948,15	191.835,00	192.650,96	192.340,91
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	194.060,00	196.570,00	196.950,00	191.840,00	192.650,00	192.340,00

Tablo 15. Satılık Konut Emsal Uygunlaştırma Tablosu

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan satılık konut emsalleri araştırılmış olup, taşınmazın konumu, cephesi, cepheli olduğu aks, bulunduğu konumun ulaşılabilirliği, manzara/cephes, iç mekân özellikleri, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda **194.060,00 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

İşyeri/Dükkan Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen taşınmazların değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık dükkan emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU - SATILIK TİCARİ / DÜKKAN BİRİMLERİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Gerçekçi Alan, m ²		226	379	154	79
Pazarlanan Alan, m ²		250	825	210	90
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		50.000.000	140.000.000	52.500.000	25.800.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Gerçekçi Alan Bazında)		220.994,48	369.575,98	341.130,60	327.619,05
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Pazarlanan Alan Bazında)		200.000,00	169.696,97	250.000,00	286.666,67
Tahmin Edilen İskonto Oranı		8%	8%	8%	8%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Gerçekçi Alan / Ayarlama Parametresi Pasif)	290.000,00	203.314,92	340.009,90	313.840,16	301.409,52
Konum		Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama Parametresi		5%	-5%	-5%	-5%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama Parametresi		0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Daha Kötü	Daha İyi	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama Parametresi		5%	-5%	0%	0%
Ulaşım Kabiliyeti		Daha Kötü	Daha İyi	Benzer	Benzer
Ulaşım Kabiliyeti İçin Ayarlama Parametresi		5%	-5%	0%	0%
Nitelikli Proje / Bina Niteliği Etkisi		Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Nitelikli Proje / Bina Etkisi İçin Ayarlama Parametresi		15%	0%	0%	0%
Bina Yaşı		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama Parametresi		10%	5%	0%	5%
Emsal Ortalaması, Gerçekçi Alan (Ayarlama Parametresi Aktif), TL/m²	301.000,00	297.733,48	306.091,79	298.148,15	300.656,00

Tablo 16. Satılık İşyeri/Dükkan Emsal Uygunlaştırma Tablosu

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan satılık dükkan emsalleri araştırılmış olup, taşınmazın konumu, cephesi, cepheli olduğu aks, bulunduğu konumun ulaşılabilirliği, manzara/cephe, iç mekân özellikleri, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda **301.000 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Arsa Değeri

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında baz parsel olarak seçilen parselere göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir. Düzeltilmiş arsa emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına esas değer tespitinde kullanılmak üzere hazırlanmış olup düzeltilmiş emsal tabloları aşağıdaki gibidir.

Arsa Değeri – (Konut Alanı)

EMSAL AYARLAMA TABLOSU / ARSA - KONUT ALANI	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	
Net Alan, m ²	5.023	46	1.800	2.000	383	4.000	750	
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	650.000.000	5.800.000	147.000.000	165.000.000	40.000.000	435.000.000	80.000.000	
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	129.404,74	126.086,96	81.666,67	82.500,00	104.438,64	108.750,00	106.666,67	
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	617.500.000	5.510.000	132.300.000	156.750.000	38.000.000	391.500.000	76.000.000	
Tahmin Edilen İskonto Oranı	5%	5%	10%	5%	5%	10%	5%	
Emsal Değerlendirme Kriterleri	99.002,45	122.934,50	119.782,61	73.500,00	78.375,00	99.216,71	97.875,00	101.333,33
Konum Değerlendirmesi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	0%	10%	10%	10%	5%	10%	
Manzara Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Benzer	
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	-5%	10%	5%	0%	-5%	0%	
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	10%	5%	0%	0%	0%	
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi	
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	0%	10%	10%	0%	5%	-5%	
Mülkiyet Durumu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
Mülkiyet Durumu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	106.131,70	105.109,00	108.103,80	107.611,35	104.554,21	109.138,38	102.511,83	105.893,33
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	106.130,00							

Tablo 17. Arsa Uygunlaştırma Tablosu (Konut Alanı)

Pazar araştırması kapsamında 27.153,26 m² alanlı, Arsa vasıflı, Konut Alanı imarlı 1178 ada 2 nolu parselin ortalama birim satış değeri **106.130,00 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda imar durumu, bulunduğu bölge, caddeye olan mesafesi ve yüzölçümüne göre değerlerin değişim gösterdiği görülmüş, tüm bu parametreler ışığında arsa birim metrekaresi tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Arsa Değeri – (Ticaret + Konut Alanı)

EMSAL AYARLAMA TABLOSU / ARSA - TİCARET ALANI	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Net Alan, m ²	3.850	110	12.500	5.200
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	450.000.000	27.250.000	1.200.000.000	550.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	116.883,12	247.727,27	96.000,00	105.769,23
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	427.500.000	24.525.000	1.140.000.000	522.500.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı	5%	10%	5%	5%
Emsal Değerlendirme Kriterleri	131.418,57	111.038,96	222.954,55	91.200,00
Konum Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	5%	15%	10%
Görünürlük ve Reklam Kabiliyeti Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görünürlük ve Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	5%	15%	10%
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	-10%	10%	0%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	10%	0%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	-15%	0%	0%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	0%	5%	10%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	-10%	10%	10%
Mülkiyet Durumu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Mülkiyet Durumu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	10%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	165.549,28	162.572,14	169.238,39	168.561,30
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	165.550,00	162.550,00	169.250,00	168.550,00

Tablo 18. Arsa Uygunlaştırma Tablosu (Ticaret+Konut Alanı)

Pazar araştırması kapsamında 18.817,94 m² alanlı, Ticaret+Konut Alanı imarlı 1178 ada 3 parsel numaralı, ARSA vasıflı konu taşınmazın ortalama birim satış değeri **165.550,00 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda imar durumu, bulunduğu bölge, caddeye olan mesafesine göre değerlerin değişim gösterdiği görülmüş, tüm bu parametreler ışığında arsa birim metrekaresi tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.2. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değer gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

➤ 1178 Ada 2 Parselde (Konut Alanı) Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı**Geliştirme Maliyeti Hesapları**

Benzer projeler ve güncel maliyetlerden elde edilen veriler ışığında fonksiyon tiplerine göre birim maliyetler aşağıdaki şekilde kullanılmıştır. Toplam maliyetlerin elde edilmesi amacıyla brüt inşaat alanı ile çarpılmıştır. Tüm inşaat işleri maliyetlerine ek olarak yüklenici/yatırımcı tarafından proje geliştirme, izinler, denetim ve yönetim maliyetleri için toplam maliyet üzerinden çeşitli oranlarda bütçe ayrılmıştır.

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, parsel üzerinde geliştirme varsayımlarına konu alternatiflerin geliştirme maliyeti tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. Maliyetler KDV hariç olarak değerlendirilmiştir.

Tüm fiyat keşiflerinde optimum pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin kapasitesi ve becerisi maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi ve Aydınlatma)
- Diğer Maliyetler (Yasal İzinler, Proje Yönetim Gideri, Reklamasyon, Satış Ofisi, Açılış Harcamaları Mimari-Mühendislik)
- Geliştirici Primi/Kararı (Konut Projesi İçin Nakit Akışlarına Yansıtılmak İçin Kullanılmıştır.)
- Proje İnşaat Süresi 2 yıl olarak belirlenmiştir.

Proje geliştirme varsayımlarına göre müşteriden temin edilen avan projeye göre hesaplanan Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Toplam İnşaat Alanı, m ²		56.786,80		
Arsa Alanı, m ²		27.153,26		
Bina Oturumu Hariç Peyzaj Alanı, m ²		20.581,96		
PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ	Birim Maliyet ABD \$/m ²	Toplam Maliyet ABD \$	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Maliyet TL
BİNA MALİYETİ				
Kaba İnşaat	210,0	11.925.228	9.215	523.298.085
İnce İnşaat	210,0	11.925.228	9.215	523.298.085
Mekanik & Elektrik				
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	100,0	5.678.680	4.388	249.189.564
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	100,0	5.678.680	4.388	249.189.564
Toplam Bina Maliyeti	63,88%	620,00	35.207.816	27.207
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Alt Yapı	70,0	1.900.728	3.072	83.406.995
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	70,0	1.440.737	3.072	63.221.854
Toplam Bina Dışı Maliyetler	6,06%	58,84	3.341.465	2.582
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI	69,9%	678,84	38.549.281	29.789
DİĞER MALİYETLER				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,0%	13,44	763.376	590
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,0%	6,79	385.493	298
Proje Yönetim Gideri	2,0%	13,58	770.986	596
Yapı Denetimi	1,0%	6,79	385.493	298
Yasal İzinler Danışmanlık	2,0%	13,58	770.986	596
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,0%	13,58	770.986	596
Toplam Diğer Maliyetler	6,98%	68	3.847.319	2.973
Toplam Geliştirme Maliyeti		746,59	42.396.600	32.762
Geliştirici Kararı / Primi	30,0%	223,98	12.718.980	9.829
Geliştirici Kararı Dahil Toplam Maliyet		970,57	55.115.580	42.590
YUVARLATILMIŞ MALİYET				2.419.000.000

Tablo 19. Geliştirme Maliyetleri Tablosu (1178/2)

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun projenin hipotetik alan programı tahminlerine esas, projeden elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır. Projesi belli olan boş arsaların ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Alternatiflere göre oluşturulan varsayımlar aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

- Çalışmada oluşturulan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesabı için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi 2 yıl ve Satış Süresi konut birimleri için 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Satışların peşin olarak gerçekleştiği varsayılmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 2 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme seviyesi 1. Yıl: %45, 2. Yıl: %55 olarak planlanmıştır.
- İndirgeme Oranı %29,81 olarak hesap edilmiş olup, hesap parametreleri nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranında uygulanmıştır. Enflasyon oranlarının 2026 Yılı: %24.11, 2027 Yılı: %18.40, 2028 Yılı: %17.11 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış fiyatı için fiyat artışı içinde olunan yılın belirlenen enflasyon oranı üzerinde olacak şekilde ve proje görünürlüğü arttıkça fiyatların da kademeli artacağı inşaat bitimine yaklaştıkça fiyatların enflasyon oranına yaklaşacağı varsayılmıştır.
- Konut Stok Erime Hızları yüzdesel olarak 1. Yıl; %30, 2. Yıl; %30, 3. Yıl; %40 olabileceği öngörülmüştür.

KONUT PROJESİ NAKİT AKIŞI

KONUT SİTESİ GELİŞTİRME BİLGİLERİ						
Toplam Kapalı Alan (m ²)	56.786,80					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	35.895,00					
Ortalama Enflasyon Oranı	%19,87					
Ortalama İndirgeme Oranı(Gelir)	%29,81					
KONUT						
KONUT	Y0	Y1			Y2	
		31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2028
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%29,81	-	%36,17	%27,60	%25,67	
Enflasyon Oranı (%)	%19,87	-	%24,11	%18,40	%17,11	
Fiyat Artış Oranı (%)	%19,87	-	%24,11	%18,40	%17,11	
İNŞAAT MALİYETİ						
İnşaat Tamamlanma Seviyesi	%100,00	%0,00	%45,00	%55,00	%0,00	
Toplam İnşaat Maliyeti	2.419.000.000	-	1.482.224.108	2.311.610.841	-	
SATIŞLAR						
Satış Tamamlanma Seviyesi	%100,00	%0,00	%30,00	%30,00	%40,00	
Toplam Satış Geliri	6.965.783.700	-	2.593.570.245	3.070.787.170	4.794.931.807	
Net İşletme Geliri (TL)		-	1.111.346.138	759.176.329	4.794.931.807	
NPV (KONUT DEĞERİ İÇİN)						
Net İşletme Geliri (TL)		-	1.111.346.138	759.176.329	4.794.931.807	
NPV (KONUT DEĞERİ İÇİN)						
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı	TL	3.497.187.318				
	USD	78.412.272				

Tablo 20. İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerleme yaklaşımı kapsamında yapılan analizler sonucunda 27.153,26 m² net alanlı 1178 Ada, 2 parsel numaralı taşınmaz için ulaşılan arsa değeri yaklaşık olarak **3.500.000.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

➤ **1178 Ada 3 Parselde (Ticaret + Konut Alanı) Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı****Geliştirme Maliyeti Hesapları**

Benzer projeler ve güncel maliyetlerden elde edilen veriler ışığında fonksiyon tiplerine göre birim maliyetler aşağıdaki şekilde kullanılmıştır. Toplam maliyetlerin elde edilmesi amacıyla brüt inşaat alanı ile çarpılmıştır. Tüm inşaat işleri maliyetlerine ek olarak yüklenici/yatırımcı tarafından proje geliştirme, izinler, denetim ve yönetim maliyetleri için toplam maliyet üzerinden çeşitli oranlarda bütçe ayrılmıştır.

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, parsel üzerinde geliştirme varsayımlarına konu alternatiflerin geliştirme maliyeti tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. Maliyetler KDV hariç olarak değerlendirilmiştir.

Tüm fiyat keşiflerinde optimum pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin kapasitesi ve becerisi maliyetin değişken unsurlardır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi ve Aydınlatma)
- Diğer Maliyetler (Yasal İzinler, Proje Yönetim Gideri, Reklamasyon, Satış Ofisi, Açılış Harcamaları Mimari-Mühendislik)
- Geliştirici Primi/Kararı (Konut Projesi İçin Nakit Akışlarına Yansıtılmak İçin Kullanılmıştır.)
- Proje İnşaat Süresi 2 yıl olarak belirlenmiştir.

Proje geliştirme varsayımlarına göre müşteriden temin edilen avan projeye göre hesaplanan Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Toplam İnşaat Alanı, m ²		70.362,05				
Arsa Alanı, m ²		18.817,94				
Bina Oturumu Hariç Peyzaj Alanı, m ²		10.813,94				
PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ						
		Birim Maliyet ABD \$/m ²	Toplam Maliyet ABD \$	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Maliyet TL	
BİNA MALİYETİ						
Kaba İnşaat		210,0	14.776.031	9.215	648.395.860	
İnce İnşaat		200,0	14.072.410	8.776	617.519.867	
Mekanik & Elektrik						
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)		120,0	8.443.446	5.266	370.511.920	
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)		120,0	8.443.446	5.266	370.511.920	
Toplam Bina Maliyeti		66,91%	650,00	45.735.333	28.523	2.006.939.567
BİNA DIŞI MALİYETLER						
Alt Yapı		70,0	1.317.256	3.072	57.803.292	
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma		70,0	756.976	3.072	33.217.309	
Toplam Bina Dışı Maliyetler		3,03%	29,48	2.074.232	1.294	91.020.601
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI		69,9%	679,48	47.809.564	29.817	2.097.960.168
DİĞER MALİYETLER						
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		2,0%	13,46	946.754	590	41.545.090
Yatırımcı Sabit Gideleri		1,0%	6,79	478.096	298	20.979.602
Proje Yönetim Gideri		2,0%	13,59	956.191	596	41.959.203
Yapı Denetimi		1,0%	6,79	478.096	298	20.979.602
Yasal İzinler Danışmanlık		2,0%	13,59	956.191	596	41.959.203
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları		2,0%	13,59	956.191	596	41.959.203
Toplam Diğer Maliyetler		6,98%	68	4.771.519	2.976	209.381.903
Toplam Geliştirme Maliyeti			747,29	52.581.083	32.792	2.307.342.071
Geliştirici Karı / Primi		30,0%	224,19	15.774.325	9.838	692.202.621
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet			971,48	68.355.408	42.630	2.999.544.692
YUVARLATILMIŞ MALİYET						3.000.000.000

Tablo 21. Geliştirme Maliyetleri Tablosu (1178/3)

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun projenin hipotetik alan programı tahminlerine esas, projeden elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır. Projesi belli olan boş arsaların ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Alternatiflere göre oluşturulan varsayımlar aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

- Çalışmada oluşturulan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesabı için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi 2 yıl, Satış Süresi ise konut birimleri için 3 yıl, ticari birimler için ise 4 yıl olarak planlanmıştır.
- Satışların peşin olarak gerçekleştiği varsayılmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 4 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme seviyesi 1. Yıl: %45, 2. Yıl: %55 olarak planlanmıştır.
- İndirgeme Oranı %28,36 olarak hesap edilmiş olup, hesap parametreleri nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranında uygulanmıştır. Enflasyon oranlarının 2026 Yılı: %24,11, 2027 Yılı: %18,40, 2028 Yılı: %17,11, 2029 Yılı: %16,00 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Birimlerin satış fiyatı için fiyat artışı içinde olunan yılın belirlenen enflasyon oranı üzerinde olacak şekilde ve proje görünürlüğü arttıkça fiyatların da kademeli artacağı inşaat bitimine yaklaştıkça fiyatların enflasyon oranına yaklaşacağı varsayılmıştır.
- Konut Stok Erime Hızlarının yüzdesel olarak 1.Yıl: %30, 2.Yıl: %30, 3.Yıl: %40 olabileceği öngörülmüştür.
- Ticari Stok Erime Hızlarının ise yüzdesel olarak 1.Yıl: %0, 2.Yıl: %25, 3.Yıl: %30, 4.Yıl: %45 olabileceği öngörülmüştür.

TİCARET + KONUT BİRİMLERİ NAKİT AKIŞI

TİCARET + KONUT SİTESİ GELİŞTİRME BİLGİLERİ						
Toplam Kapalı Alan (m ²)	70.362,05					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.575,00					
Ortalama Enflasyon Oranı	%18,91					
Ortalama İndirgeme Oranı(Gelir)	%28,36					
		Y0	1	2	3	4
TİCARET + KONUT		31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%28,36	-	%36,17	%27,60	%25,67	%24,00
Enflasyon Oranı (%)	%18,91	-	%24,11	%18,40	%17,11	%16,00
Fiyat Artış Oranı (%)	%18,91	-	%24,11	%18,40	%17,11	%16,00
İNŞAAT MALİYETİ						
İnşaat Tamamlanma Seviyesi	%100,00	%0,00	%45,00	%55,00	%0,00	%0,00
Toplam İnşaat Maliyeti	3.000.000.000	-	1.838.227.500	2.866.817.910	-	-
SATIŞLAR						
Satış Tamamlanma Seviyesi (TİCARİ)	%100,00	%0,00	%0,00	%25,00	%30,00	%45,00
Toplam Satış Geliri	5.222.726.250	-	-	1.918.649.962	2.696.317.165	4.691.591.868
Satış Tamamlanma Seviyesi (KONUT)	%100,00	%0,00	%30,00	%30,00	%40,00	%0,00
Toplam Satış Geliri	6.253.340.925	-	2.328.306.427	1.876.002.278	2.501.336.370	-
Net İşletme Geliri (TL)		-	490.078.927	927.834.330	5.197.653.535	4.691.591.868
NPV (TİCARİ BİRİMLER İÇİN)		31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Net İşletme Geliri (TL)		-	490.078.927	927.834.330	5.197.653.535	4.691.591.868
NPV (TİCARİ BİRİMLER DEĞERİ İÇİN)						
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı	TL	5.128.247.844				
	USD	114.983.136				

Tablo 22. İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerleme yaklaşımı kapsamında yapılan analizler sonucunda 18.817,94 m² net alanlı 1178 Ada, 3 parsel numaralı taşınmaz için ulaşılan arsa değeri yaklaşık olarak **5.130.000.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu gayrimenkuller için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin üzerinde kayıtlı takyidatlar incelendiğinde; taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Tüm bu etmenler dikkate alınarak konu taşınmazların "GAYRİMENKUL PROJESİ" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemi Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporla Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

12.01.2026 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı yöntemlerinden faydalanılmıştır. UDS.105'te belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Maliyet Yaklaşımı yöntemlerinden faydalanılmıştır. Hesaplanan değer taşınmazın nihai piyasa değeri olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SONUÇ

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ile "Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmış ve ulaşılan sonuç değerleri kıyaslanmış olup; "Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı" yöntemi sonucunda ulaşılan değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERLEME TABLOSU						PAZAR YAKLAŞIMI		PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	
SIRA NO	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI m ²	LEJANT	NİTELİK	BİRİM DEĞER TL/M ²	SATIŞ DEĞERİ TL	BİRİM DEĞER TL/M ²	SATIŞ DEĞERİ TL
1	1178	2	27.153,26	KONUT	ARSA	106.130	2.885.000.000	128.898	3.500.000.000
2	1178	3	18.817,94	KONUT+TİCARET	ARSA	165.550	3.115.000.000	272.612	5.130.000.000
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ TL						6.000.000.000		8.630.000.000	

Tablo 23. Detaylı Arsa Değerleme Tablosu

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsellere ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	8.630.000.000,00	9.493.000.000,00
	Sekiz Milyar Altı Yüz Otuz Milyon Türk Lirası	Dokuz Milyar Dört Yüz Doksan Üç Milyon Türk Lirası

Tablo 24. Nihai Değer Tablosu

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %10 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Köyü, toplamda 45.971,20 m² yüzölçümüne sahip, 1178 Ada 2 Parsel Numaralı ve 1178 Ada 3 Parsel Numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin toplam Pazar değeri;

K.D.V. Hariç 8.630.000.000 TL (Sekiz Milyar Altı Yüz Otuz Milyon Türk Lirası),

K.D.V. Dahil 9.493.000.000 TL (Dokuz Milyar Dört Yüz Doksan Üç Milyon Türk Lirası)

Olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür Dikay

Tolga Erdem

Lisans No: 406517

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Bilgisi*
- *Konum*
- *Takyidat Bilgileri*
- *Şirkete Ait Spk Lisansı*
- *Uzmanlara Ait Spk Lisansları*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*