



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İLÇE/İL	BEYKOZ / İSTANBUL
MAHALLE	YAVUZ SELİM
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA

Rapor No: 2026 / SPK-035

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	:	AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	:	23 Temmuz 2026 – 2026_PEKERGYO_006
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	06 Ağustos 2026
Rapor Tarihi	:	11 Ağustos 2026
Rapor No	:	2026/SPK-035
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Yavuz Selim Mahallesi, Akarsu Sokak, 1665 Ada 79 Parsel Beykoz/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Yavuzselim Mahallesi sınırlarında 895,71 m ² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 1665 ada içerisindeki 79 no'lu parsel
Sahibi	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanım	:	Boş durumdadır.
İmar Durumu	:	"Konut Alanı, Taks: 0,30, Kaks: 0,45, H:2 Kat"
Parselin yüzölçümü	:	895,71 m ²
Raporun Konusu	:	Bu rapor; Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
PARSELİN 30.06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	31.598.000	32.229.960
PARSELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	32.230.000	35.453.000

Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan	Değerleme Uzmanı İBRAHİM YİĞİT (SPK Lisans Belge No: 409952)
	Onay	Sorumlu Değerleme Uzmanı YUSUF KOÇ (SPK Lisans Belge No: 404799)

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
1.1	Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	5
1.2	Uygunluk Beyanı	6
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1	Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	8
3.1	Rapor Tarihi ve Numarası	8
3.2	Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı.....	8
3.3	Değerleme tarihi	8
3.4	Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası	8
3.5	Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ...	8
3.6	Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri	9
4.1.1.	Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu.....	9
4.1.2.	İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler.....	9
4.1.3.	İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler.....	9
4.1.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	10
4.1.5.	Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
4.2	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	11
4.3	Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler	12
4.3.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	12
4.3.2.	Belediye İncelemesi.....	12
4.3.3.	Hukuki Durum İncelemesi	12
4.4	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler	12
4.5	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar	12
4.6	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler	12
4.7	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	13
4.8	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	13
4.9	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
4.10	Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	14
5.2	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri.....	15
5.2.1.	Parselin Fiziksel Özellikleri	15

5.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	15
5.4	Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	15
5.5	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	15
5.6	Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	15
6.	BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
6.1	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler	16
6.2	Bölge Analizi	28
6.3	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	31
6.4	Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri.....	32
7.	BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	34
7.1	Değerleme Yöntemleri	34
7.2	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler.....	35
7.3	Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuçlar.....	35
7.4.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	40
7.5.	En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	48
8.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	49
8.1.	Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklanması	49
8.2.	Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi	49
8.3.	Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	49
8.4.	Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş	49
8.5.	Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi.....	50
8.6.	Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	50
8.7.	Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	50
8.8.	Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	50
9.	BÖLÜM SONUÇ	51
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi	51
9.2.	Nihai Değer Takdiri.....	51

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

2. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Cumhuriyet Mahallesi, Menekşe Sokak, No:14/1, Adapazarı / SAKARYA
TELEFON NO	:	+90 (264) 277 60 54
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	25 Haziran 2015
SERMAYESİ	:	1.050.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	27091
TİCARET SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO.SU	:	02 Temmuz 2015 / 8854

Not : Şirket, 28 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştı
Şirket, 30 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Kapital Plaza, No17- 19 İç Kapı No:8 Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	:	0 (212) 444 32 64
FAALİYET KONUSU	:	Her türlü inşaat faaliyetinde bulunup konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştirmektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden rapor içerisinde belirtilen 1 adet parselin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

3. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

3.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 11.08.2026 tarihinde, 2026/SPK-033 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 409952 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı İbrahim YİĞİT ile 404799 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Yusuf KOÇ hazırlanmıştır.

3.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 06.08.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.08.2026 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2026_PEKERGYO_006 no'lu ve 23.07.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

3.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

3.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda tabloda sunulmuştur.

1.

Talep/Sözleşme Tarihi-No	:	04 Mart 2026 – 2025_PEKERGYO_002
Ekspertiz Tarihi	:	05 Mart 2026
Rapor Tarihi	:	09 Mart 2026
Rapor No	:	2026/SPK-004
Raporu Hazırlayanlar	:	İbrahim YİĞİT - Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952 Yusuf KOÇ - Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 404799
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	:	29.260.000,-TL

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Beykoz
MAHALLESİ	:	Yavuzselim
MEVKİİ	:	---
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	1665
PARSEL NO	:	79
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	895,71 m ²
CİLT NO	:	30
SAYFA NO	:	2923
YEVMIYE NO	:	5934
TAPU TARİHİ	:	01.04.2026

4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 10.08.2026 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 6831 Sayılı Kanun'un 2/B Maddesi Uyarınca Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılmıştır.
- Diğer (Konusu: Kısmen Doğal Sit- Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: 20/05/2021 Sayı: 1380637 (24.06.2021 tarih ve 8506 yevmiye no ile)
- İmar Planları Yapılması Sonucunda Eğitim, Sağlık Ve Benzeri Resmi Tesis Alanları İçin Ayrılan Yerler İle Özel Kanunları Gereğince Korunması Gereken Taşınmazlar, İmar Uygulaması Sonucunda Bedelsiz Ve Müstakil Parsel Şeklinde Hazine Adına Tapuya Resen Tescil Edilir. (02.12.2014 tarih ve 13080 yevmiye no ile)

4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

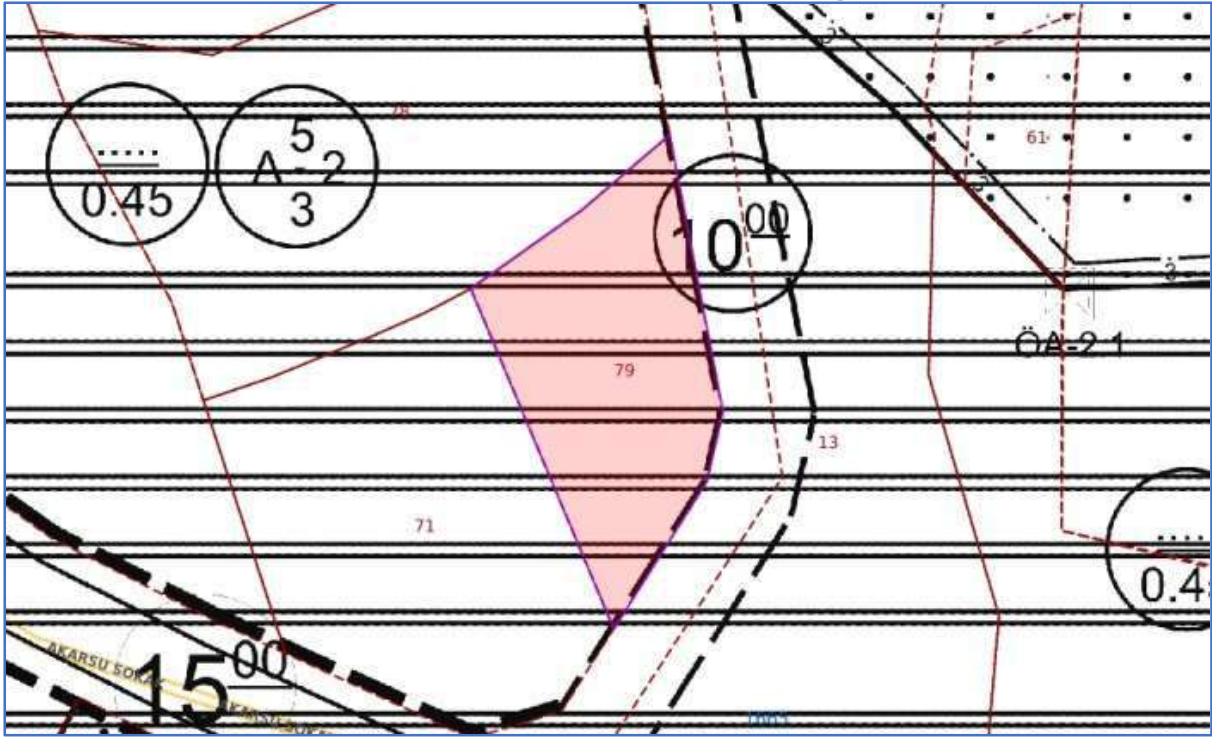
Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

Beykoz Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan güncel tarihli alınan imar planı örneğine göre rapor konusu taşınmaz 04.03.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çengeldere, Fatih, Yavuzselim, Baklacı, Çiftlik Ve Görele Mahalleleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "**Konut**" alanı lejantında kalmakta olup, yapılaşma şartları ve alanı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Parselin konumunun doğru olduğu tespit edilmiş olup parselin terki veya kısıtlamasının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü (m ²)	Yapılaşma Şartları
6319	13	Arsa	6.937,22	Ayrık Nizam, Taks:0,30, Kaks:0,45, Hmaks:2 kat

Parselin Güncel İmar Plan Örneği



Not: Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Beykoz Belediyesi İmar arşivinde taşınmaza ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı beyanı bölgenin geneli için geçerli olup alım satım açısından engel teşkil etmemektedir.

"İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir" notu imar uygulaması sonucu parsellerden kamuya terk edilecek alanlar olabileceğini ifade etmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan 6831 sayılı kanunun 2/b maddesine ilişkin notlar parselin bu kanun maddesine ilişkin uygulamaya tabi olduklarını ifade etmektedir. Bu not alım satıma herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

4.1.1 maddesinde güncel tapu bilgileri paylaşılmış olup, son 3 yıllık dönemde aşağıdaki değişiklik meydana gelmiştir;

- Taşınmaz Ahmet Güngör adına kayıtlı iken 01.04.2026 tarih 5934 yevmiye nolu satış işlemi ile Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.3.2. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın imar durumu "**Konut Alanı**"dır. Bölgede genel olarak benzer imar lejantına sahip parseller bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Beykoz Belediyesi İmar arşivinde taşınmaza ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş parsel durumdadır. Gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir yasal belge (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) bulunmamaktadır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmadığından yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Rapor konusu taşınmaz; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Yavuz Selim Mahallesi Akarsu Sokak üzerinde konumlu 1665 ada 79 no'lu parseldir.

Taşınmaza ulaşım; Bilge Kağan Caddesi üzerinden Polonezköy istikametinde ilerlerken sağ kolda kalan Akarsu Sokağına girmek suretiyle sağlanır. Taşınmaz bu sokak üzerinde sol kolda yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul yakın çevresinde çevresinde 1-2 katlı müstakil formda site tipi ve tek parsel üzerinde inşa edilmiş yapılar ile 1-2 katlı ruhsatsız veya gecekondu tipi yapılar yer almaktadır. Parsel altyapı hizmetlerinden tam faydalanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım özel araç ile sağlanabilmektedir.

Bölge, Beykoz Belediyesi sınırlarında yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

5.2.1. Parselin Fiziksel Özellikleri

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü ve niteliği özet olarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü (m ²)
Yavuzselim	1665	79	Arsa	895,71

- Parsel boş arsa durumunda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsel yamuk forma sahiptir.
- Bölge geneli çok eğimli topografyaya sahiptir.
- Elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, ulaşım ve iletişim altyapıları bölgede mevcuttur.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

5.4 Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaatı devam eden bir proje olmadığından, aykırı bir durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmadığından, İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamı dışındadır.

5.6 Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz arsa niteliğinde olup, parsel arsa olarak kullanılmaktadır.

6. BÖLÜM

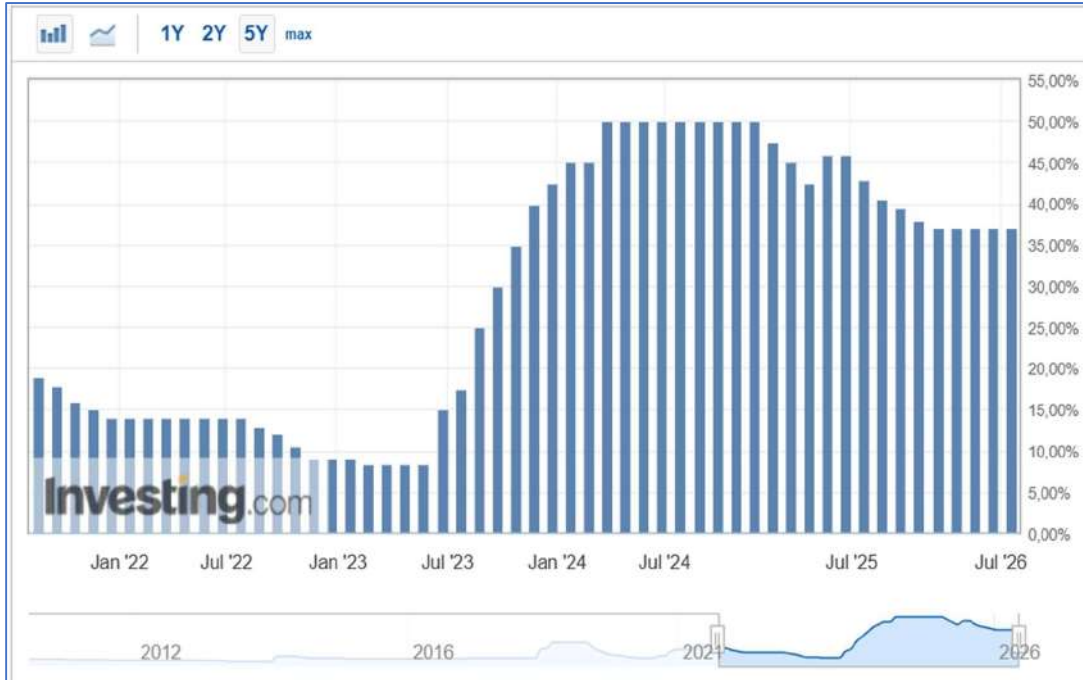
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir.

2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri ile kur garantili mevduat faiz oranı modeli kur artışlarında geçici çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini aşmıştır. Kademeli artışlar ile 2024 yılı mart ayı içerisinde %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşlere başlanmış ve 2026 yılı ilk toplantısı olan ocak ayında 100 baz puan daha indirimle %37,00'ye kadar indirilmiş ancak mevcut jeopolitik riskler doğrultusunda temmuz ayında yapılan son toplantıda faiz oranı %37,00'de sabit bırakılmıştır.



Kaynak: Investing.com

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-035

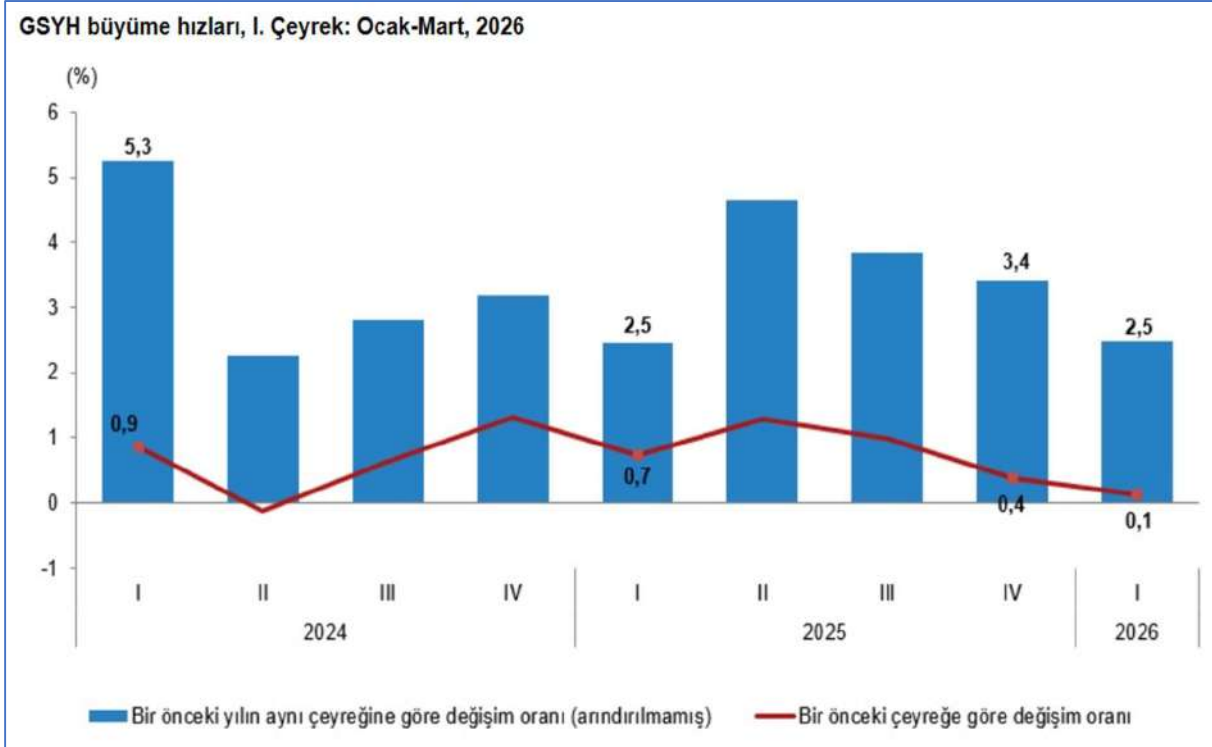
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2026 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 artmıştır.

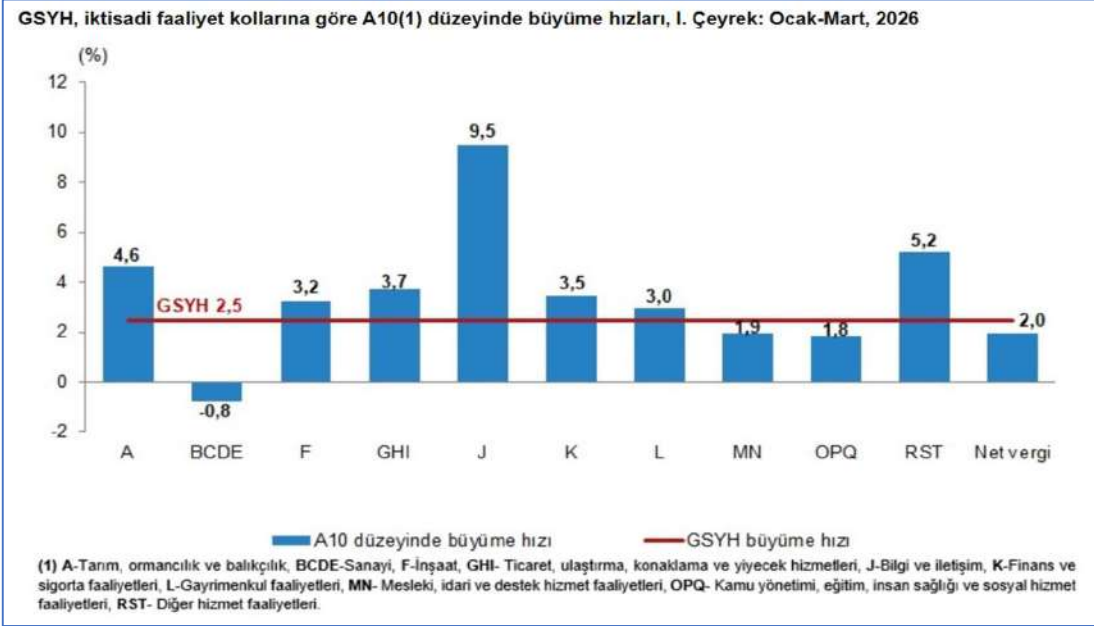
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri toplam katma değeri %9,5, diğer hizmet faaliyetleri %5,2, tarım sektörü %4,6, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %3,5, inşaat sektörü %3,2, gayrimenkul faaliyetleri %3,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8 artmıştır. Sanayi sektörü ise %0,8 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2026 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %35,7 artarak 16 trilyon 999 milyar 977 milyon TL olmuştur. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 389 milyar 598 milyon olarak gerçekleşmiştir.

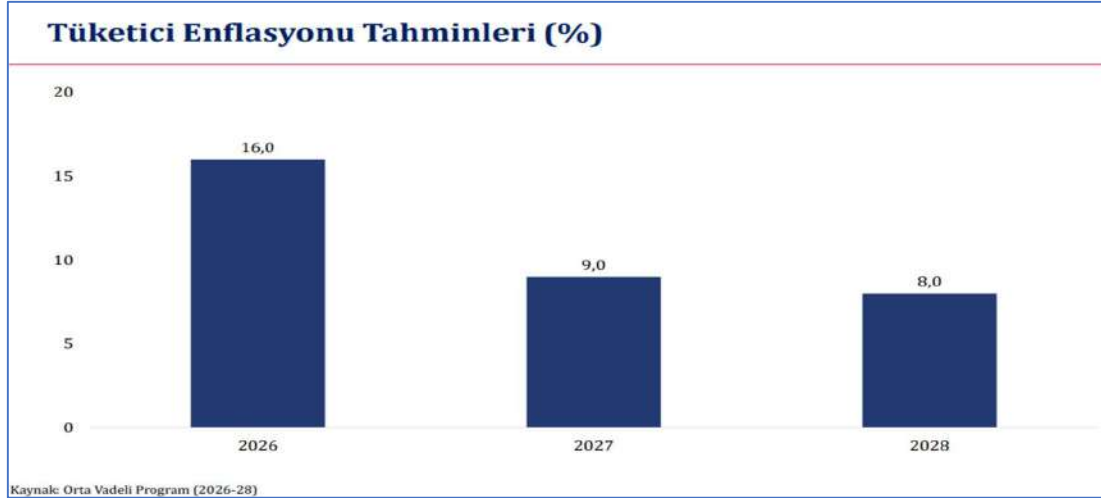


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

Tüketici Fiyat Endeksi Verileri

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,78 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,86 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,75 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,90 artış olarak gerçekleşmiştir.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,53 artış, ulaşırmada %30,83 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %40,32 artış olarak gerçekleşmiştir. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,94, ulaşırmada 5,22 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 5,21 yüzde puan olmuştur.

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-035

TÜFE değişim oranları (%), Temmuz 2026			
	Temmuz 2026	Temmuz 2025	Temmuz 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,78	2,06	3,23
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19,86	19,08	28,76
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,75	33,52	61,78
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	31,90	41,13	65,93



Kaynak: TÜİK

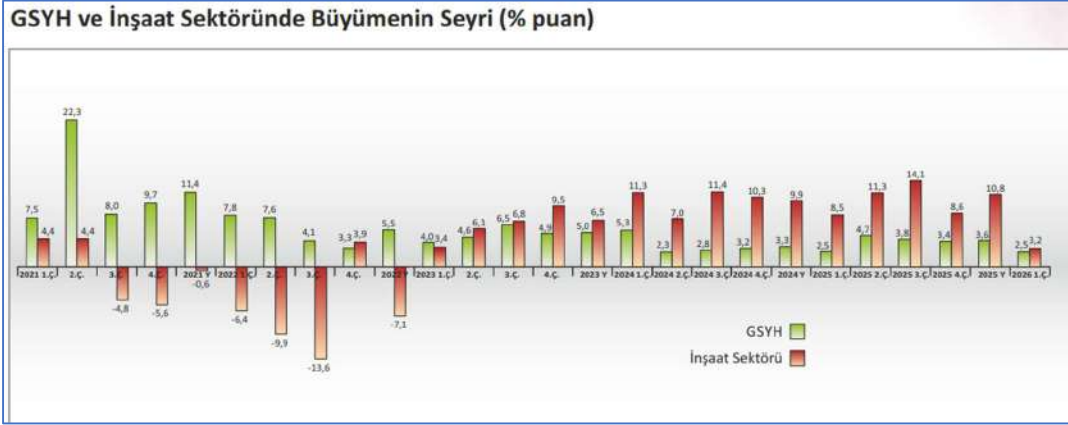
6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü 2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiş ve inşaat sektöründe temmuz ayı başından itibaren önemli bir sıçrama göstermiştir. Temmuz-Eylül döneminde artış sergileyen sektör, ekim ve kasım aylarında yeniden durağanlaşmıştır. 2021 yılı genelinde ise bir önceki yıla göre %0,9 oranında gerileyen sektör, 2022 üçüncü çeyreğinde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 gerileme kaydetmiştir. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra yılın son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı 2020'den daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, 2023 yılında %3,4 ve %6,1, %6,8 ve 9,5 oranlarında büyüme kaydetmiştir.

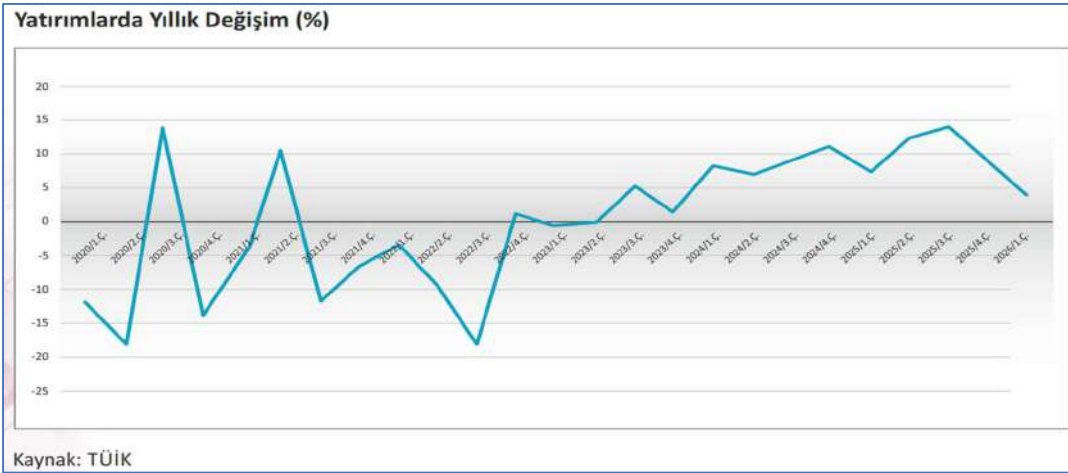
Sektör, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve

Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde %13,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş ve üst üste 12 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir.

2026 yılının ikinci çeyreğine ekonominin büyümesini destekleyen sektörlerden biri olarak girmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi %2,5 büyürken inşaat sektörü %3,2, gayrimenkul faaliyetleri ise %3,0 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece sektör, 2022 yılının ikinci yarısında başlayan büyüme eğilimini 2026 yılının ilk çeyreği itibarıyla 14 çeyrektir kesintisiz sürdürmüştür. Bununla birlikte, önceki çeyreklerde %8'in üzerinde gerçekleşen güçlü büyüme performansı ile karşılaştırıldığında, sektörün büyüme hızında belirgin bir ivme kaybı yaşandığı görülmektedir.



TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Mayıs ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,4, yıllık bazda %3,0 azalmıştır.



Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,4 oranında artarak 112,0 değerini, perakende ticaret sektöründe %1,6 oranında azalarak 111,0 değerini ve inşaat sektöründe %0,6 oranında artarak 83,5 değerini almıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksleri ve değişim oranları, Temmuz 2026

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Haziran	Temmuz	Haziran	Temmuz
Hizmet sektörü güven endeksi	110,5	112,0	1,4	1,4
Son 3 aylık dönemde iş durumu	109,8	110,3	1,1	0,5
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	109,6	109,4	2,7	-0,2
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	112,2	116,4	0,3	3,7
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	112,8	111,0	0,3	-1,6
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	121,6	121,0	0,4	-0,5
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	92,8	92,7	2,7	-0,1
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	123,9	119,1	-1,6	-3,8
İnşaat sektörü güven endeksi	83,0	83,5	1,1	0,6
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	79,0	82,1	-2,0	3,9
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	86,9	84,9	4,0	-2,3

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

Kaynak: TÜİK

Yapı İzin İstatistikleri

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,6, daire sayısı %37,0 ve yüzölçüm %26,1 artmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %4,8, daire sayısı %10,1 ve yüzölçüm %3,5 artmıştır.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2024		143 003	-6,6	854 052	-7,7	179 927 498	-8,8
	I	32 836	27,2	207 441	54,4	44 028 183	42,8
	II	27 624	-19,1	153 657	-24,8	33 550 406	-25,7
	III	34 230	-13,2	183 342	-18,7	39 030 154	-20,2
	IV	48 313	-10,1	309 612	-14,2	63 318 754	-12,6
2025		170 744	19,4	1 187 924	39,1	226 707 582	26,0
	I	28 901	-12,0	169 580	-18,3	35 226 118	-20,0
	II	41 931	51,8	307 986	100,4	56 793 153	69,3
	III	42 198	23,3	284 705	55,3	56 237 206	44,1
	IV	57 714	19,5	425 653	37,5	78 451 106	23,9
2026	I	34 579	19,6	232 252	37,0	44 406 211	26,1

Kaynak: TÜİK

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-035

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,45 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,66 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,68 artmış, işçilik endeksi %1,66 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,78 artmış, işçilik endeksi %30,25 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,96 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,54 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,44 artmış, işçilik endeksi %1,49 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,78 artmış, işçilik endeksi %29,87 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

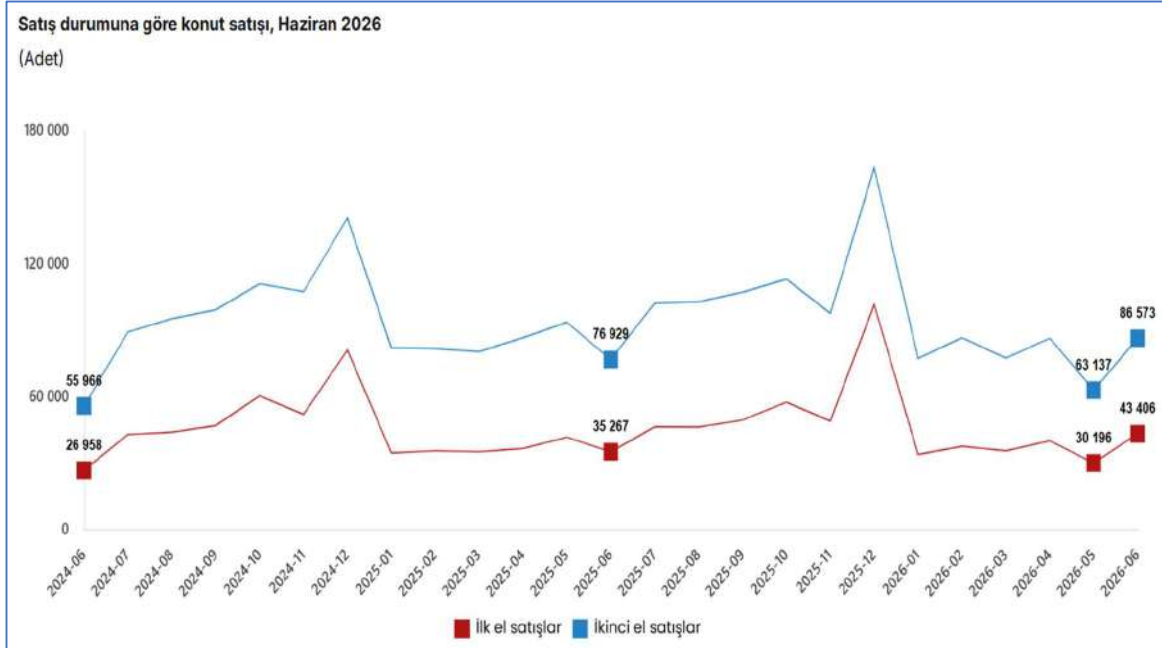
6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında artarak 43 bin 406 olmuştur. İkinci el konut satışları ise Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,5 oranında artarak 86 bin 573 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %33,4, ikinci el konut satışlarının payı %66,6 olmuştur.

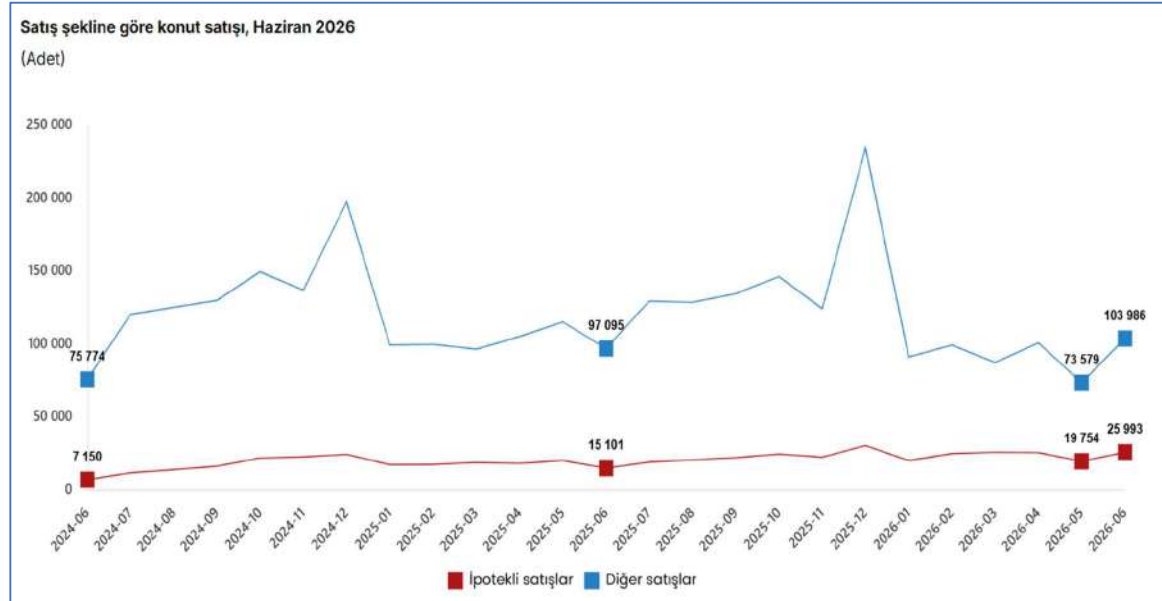
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,1 oranında artarak 25 bin 993 olmuştur. Diğer konut satışları ise Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 oranında artarak 103 bin 986 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,0 diğer satışların payı %80,0 olarak gerçekleşmiştir.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %1,5 azalmış; ikinci el konut satışları %8,6 azalmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %2,3 artmış; ikinci el konut satışları %0,9 artmıştır.

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-035



Kaynak: TÜİK



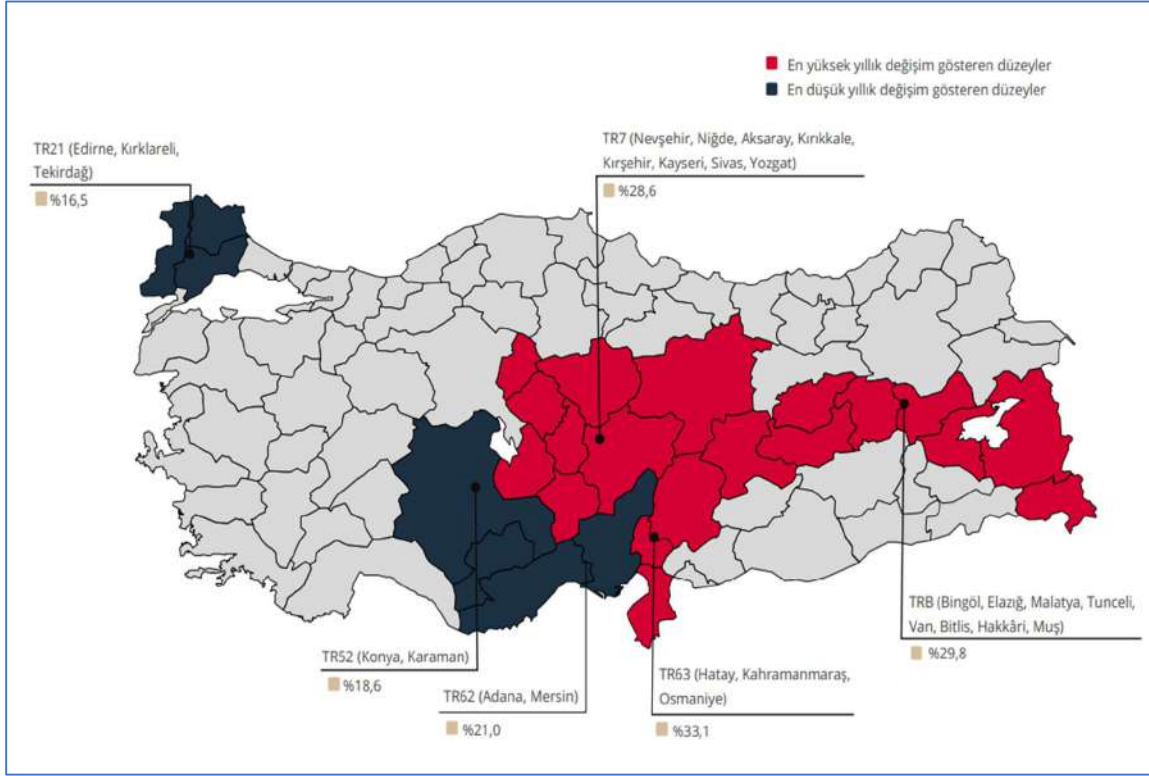
Kaynak: TÜİK

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artarak 231,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,8 oranında azalış göstermiştir.

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-035



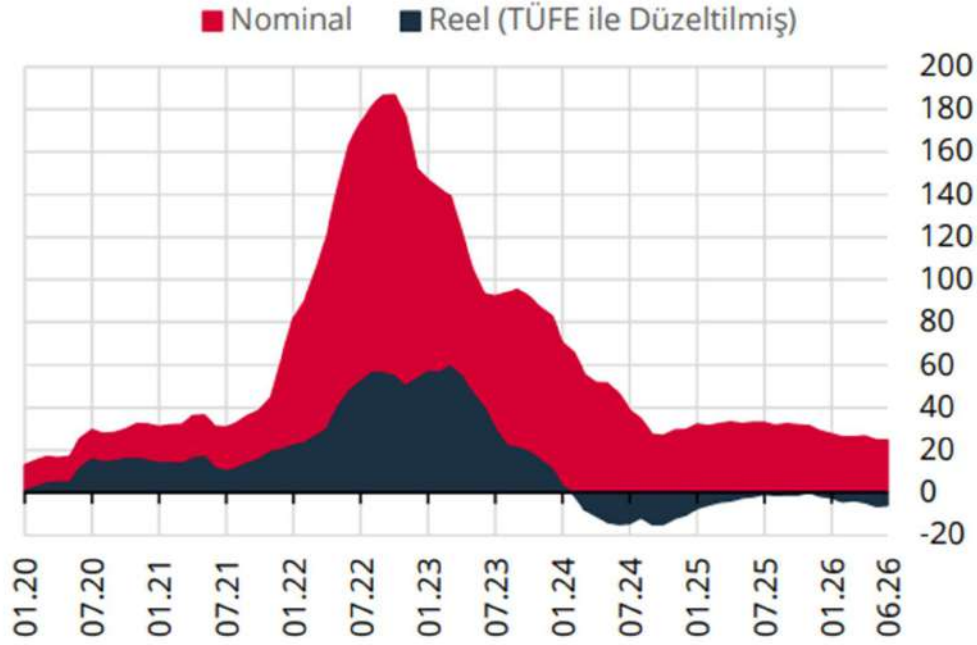
Kaynak: TCMB

2026 yılı Haziran ayında İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, bir önceki aya göre, sırasıyla 2,1, 1,0 ve 3,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 25,3, 25,5 ve 22,6 oranlarında artış göstermiştir.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

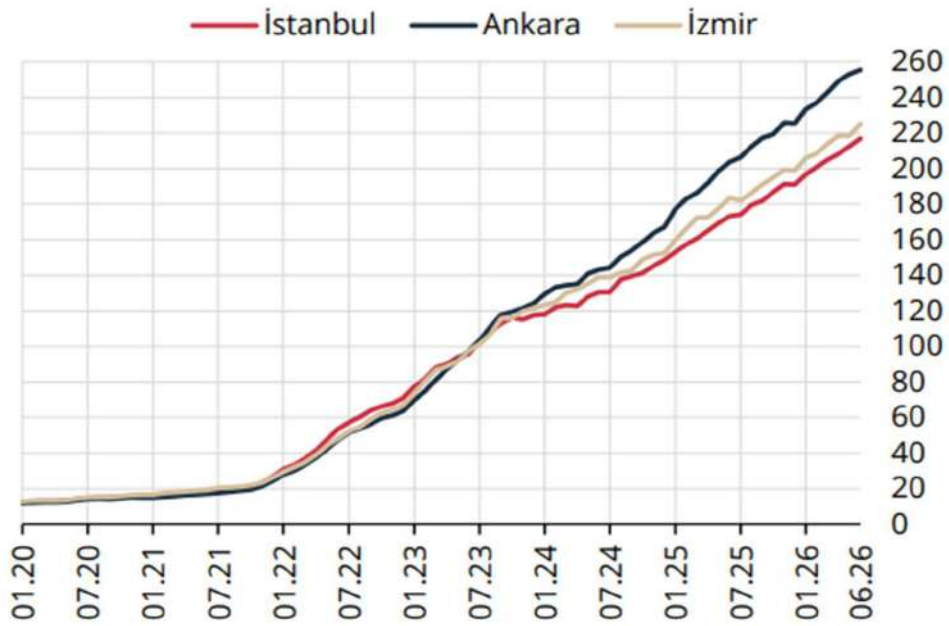
	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	231,5	216,9	255,5	225,2
Yıllık Değişim	%24,5	%25,3	%25,5	%22,6
Aylık Değişim	%2,0	%2,1	%1,0	%3,1

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB

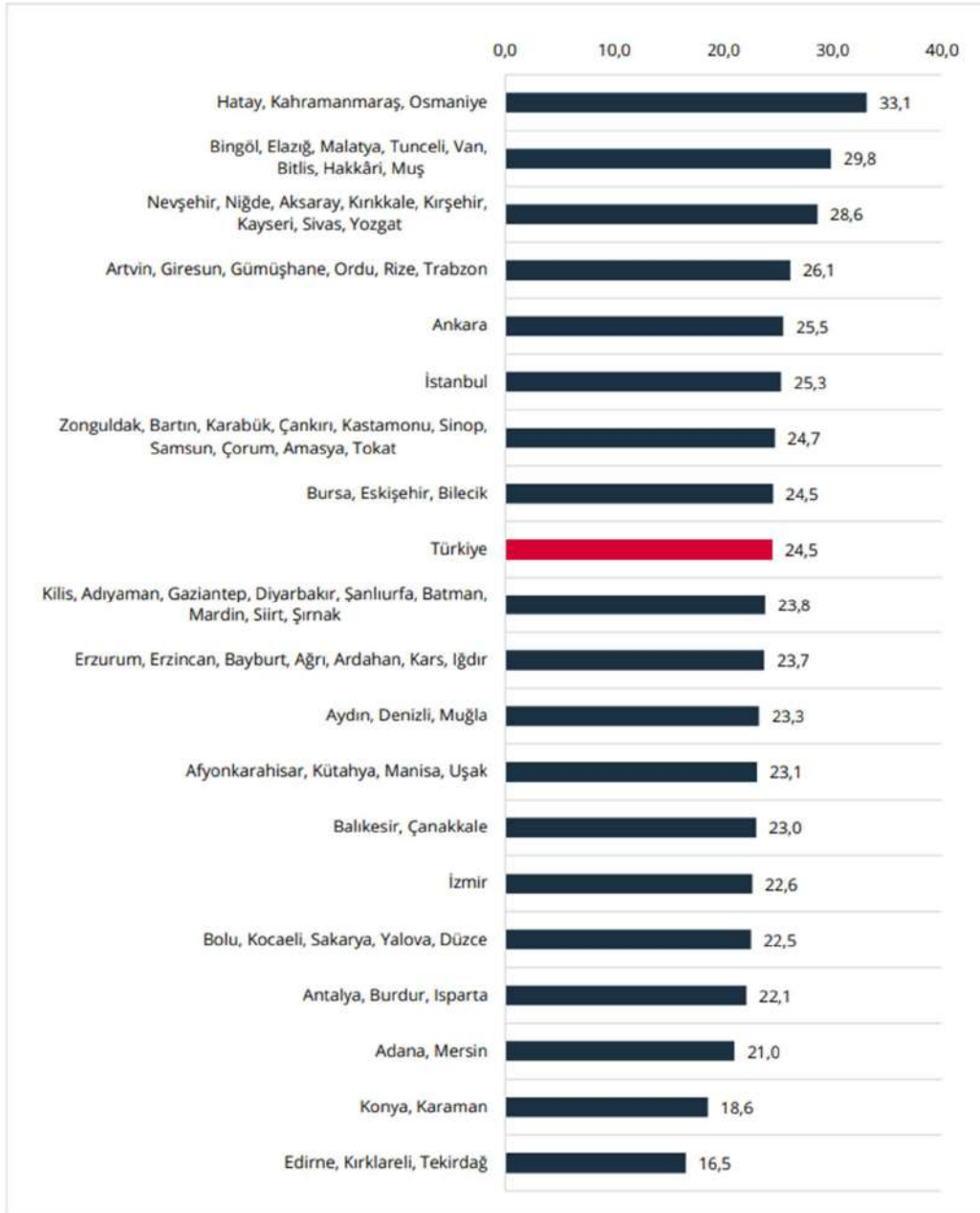
Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



Kaynak: TCMB

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre bölgelerin yıllık konut fiyat endeksi değişimleri incelendiğinde, Haziran 2026 döneminde en yüksek yıllık artış yüzde 33,1 ile Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye bölgesinde, en düşük yıllık artış ise yüzde 16,5 ile Edirne, Kırklareli, Tekirdağ bölgesinde gözlenmiştir.

Grafik 4: Bölgelere Göre Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır.

Kaynak: TCMB

AGD ANADOLU DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-035

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Politika faizinin gayrimenkul sektörü üzerinde yarattığı baskı,
- İnşaat maliyetlerinde yaşanan yüksek artışların yeni konut ve ticari proje geliştirme maliyetlerini yükseltmesi ve proje fizibilitelerini zorlaştırması,
- Döviz kurlarındaki dalgalanmaların özellikle ithal girdilere ve inşaat maliyetlerine bağlı projelerde maliyet belirsizliğini artırması,
- Gayrimenkul piyasasında arz ve talep dengesinin bölgesel olarak farklılaşması nedeniyle bazı bölgelerde arz fazlası, bazı bölgelerde ise nitelikli arz yetersizliği oluşabilmesi,
- Yüksek enflasyon oranlarının hane halkının satın alma gücünü ve tasarruf kapasitesini olumsuz etkilemesi.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Faiz indirim sürecine girilmesiyle birlikte finansman maliyetlerinin azalması ve özellikle konut piyasasında ertelenmiş talebin yeniden canlanmasına yönelik beklentilerin güçlenmesi,
- Özellikle kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlanmasıyla birlikte eski yapı stokunun yenilenmesi ve daha modern, güvenli ve nitelikli yapıların inşa edilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.
- Türkiye'nin Avrupa, Asya ve Orta Doğu arasında stratejik bir konumda bulunmasının lojistik, sanayi, ticaret ve turizm amaçlı gayrimenkullere yönelik talebi desteklemesi,
- Turizm sektöründeki gelişimin özellikle kıyı bölgeleri, büyükşehirler ve kültür/turizm destinasyonlarında otel, konut, ticari alan ve karma kullanımlı projelere yönelik talebi desteklemesi,
- Deprem riski taşıyan bölgelerde kentsel dönüşüm ihtiyacının yüksek olması nedeniyle uzun vadede önemli bir yenileme ve gayrimenkul geliştirme potansiyelinin bulunması,
- Ulaşım altyapısının geliştirilmesi, yeni otoyol, hızlı tren, havalimanı ve toplu taşıma yatırımlarının belirli bölgelerin erişilebilirliğini ve buna bağlı olarak gayrimenkul değerlerini olumlu yönde etkileyebilmesi.

6.2 Bölge Analizi

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2025 yılı itibarıyla nüfusu 15.754.053 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru

ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibarıyla turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı da tamamlanarak hizmet vermeye başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma

yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, günümüzde yalnızca özel uçuşlar için kullanılmaktadır. Yeni İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Kadıköy ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul ilinin bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

Beykoz, deniz seviyesinden başlayarak 240 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılâğaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondü tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır.

İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir Yer şekillerinin de engebeli olması plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi sayılabilecek konum,
- İmarlı olması,
- Bölgede nitelikli projelerin bulunması,
- İstanbul gayrimenkul piyasasının hızlı gelişen bir bölgesinde konumlu olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- Önemli bağlantı yollarına yakın konumda olmaları.

Olumsuz etkenler:

- Kredi arz ve faizlerinin talep seviyesinde olmaması,
- Eğimin çok yüksek olması.

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Raporumuzun 6. bölümünde sunulan makroekonomik veriler incelendiğinde; son yıllarda enflasyon, faiz oranları, finansman maliyetleri ve inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimlerin gayrimenkul piyasası üzerinde belirleyici etkiler oluşturduğu görülmektedir. Bunun yanında konut satış adetleri, ipotekli satışların seyri, yatırımcı beklentileri ve krediye erişim koşulları da piyasanın yönünü etkileyen temel göstergeler arasında yer almaktadır.

2023 yılı sonu itibarıyla küresel ekonomide enflasyonist baskının devam etmesi nedeniyle başta ABD Merkez Bankası (Fed), Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve diğer büyük merkez bankaları sıkı para politikalarını sürdürmüşlerdir. Bu süreç, küresel ölçekte finansman maliyetlerinin yükselmesine, yatırım iştahının azalmasına ve ekonomik büyüme hızının yavaşlamasına neden olmuştur. Küresel ekonomide yaşanan jeopolitik riskler, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve tedarik zincirindeki belirsizlikler de ekonomik görünüm üzerinde etkili olmaya devam etmiştir.

Türkiye ekonomisinde ise 2023 yılı boyunca yüksek enflasyon ortamı devam etmiş, buna bağlı olarak üretim maliyetleri, işçilik giderleri ve finansman maliyetlerinde önemli artışlar yaşanmıştır. Aynı dönemde Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle özellikle depremde etkilenen bölgelerde konut arzında azalma yaşanmış, göç hareketlerinin de etkisiyle birçok ilde kira ve satış fiyatlarında artışlar gözlenmiştir. Ancak kredi faizlerinin yükselmesi ve krediye erişimde yaşanan kısıtlamalar nedeniyle satış işlemleri beklenen seviyelere ulaşamamıştır.

2024 yılında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın uyguladığı sıkı para politikası kapsamında politika faizinde önemli artışlara gidilmiş, politika faizi yıl içerisinde %50 seviyesine kadar yükseltilmiştir. Sıkı para politikası ile birlikte enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması hedeflenirken, yüksek kredi faizleri nedeniyle özellikle ipotekli konut satışlarında belirgin yavaşlama yaşanmıştır. Buna karşın yüksek enflasyon ortamı nedeniyle inşaat maliyetleri artmaya devam etmiş, yeni konut üretimindeki maliyet baskısı satış fiyatlarının aşağı yönlü hareketini sınırlandırmıştır.

2025 yılı içerisinde enflasyonda kademeli iyileşme beklentileri doğrultusunda para politikasında sınırlı faiz indirimleri gerçekleştirilmiş olmakla birlikte, küresel ekonomik belirsizlikler ve jeopolitik gelişmeler nedeniyle finansal piyasalardaki temkinli görünüm devam etmiştir. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi yatırım kararlarını ertelemiş, buna karşılık enflasyona karşı korunma amacıyla gayrimenkul, yatırımcılar açısından güvenli varlık olma özelliğini sürdürmüştür. Özellikle nitelikli konutlar, lojistik tesisler, sanayi yapıları ve merkezi konumdaki ticari gayrimenkullere yönelik talebin diğer segmentlere göre daha güçlü olduğu gözlenmiştir.

2026 yılı itibarıyla ise dezenflasyon sürecinin devam etmesine rağmen fiyat istikrarının tam olarak sağlanamamış olması nedeniyle para politikasında ihtiyatlı yaklaşım sürmektedir. Finansman maliyetleri geçmiş yıllara göre kısmen gerileme eğilimine girmiş olsa da kredi

kullanım koşulları halen gayrimenkul talebi üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Buna karşılık, özellikle büyükşehirler ve gelişen kentlerde nüfus artışı, kentsel dönüşüm uygulamaları, yeni konut arzındaki yavaşlama ve yükselen inşaat maliyetleri nedeniyle nitelikli gayrimenkullerin değerlerini koruduğu, bazı alt pazarlarda ise reel bazda değer artışlarının devam ettiği görülmektedir.

Diğer taraftan TÜİK verilerine göre konut satışlarında 2025 yılından itibaren yeniden toparlanma eğilimi başlamış, ipotekli satışlarda önceki yıllara göre artış görülmesine rağmen toplam satışlar içerisinde peşin ve diğer satış yöntemlerinin ağırlığı devam etmiştir. Yeni yapı üretim maliyetlerinin yüksek seyretmesi, arsa arzının sınırlı olması ve yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerindeki gelişmeler de piyasa fiyatlarını destekleyen unsurlar arasında değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul piyasasında yatırımcı davranışları incelendiğinde; yüksek finansman maliyetleri nedeniyle alıcıların fiyat konusunda daha seçici hareket ettiği, pazarlık marjlarının arttığı, satış sürelerinin uzadığı ve özellikle lokasyonu güçlü, ulaşım imkânları gelişmiş, deprem yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmiş, kurumsal kiracı potansiyeline sahip veya gelir üreten nitelikteki taşınmazların piyasada daha hızlı işlem gördüğü gözlemlenmektedir.

Sonuç olarak; mevcut makroekonomik koşullar, finansman maliyetleri, enflasyon görünümü, inşaat maliyetleri, arz-talep dengesi ve yatırımcı beklentileri birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında genel anlamda seçici talep yapısının devam ettiği, nitelikli gayrimenkullerin değerlerini koruduğu, düşük nitelikli veya ikincil konumdaki taşınmazlarda ise pazarlık oranlarının arttığı değerlendirilmektedir. Değerleme çalışmasında ayrıca raporun "Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler" bölümünde belirtilen taşınmaza özgü fiziksel, hukuki, teknik ve ekonomik özellikler de dikkate alınarak taşınmaz için nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 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 değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.3 Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuçlar

7.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

7.3.2.1. Satılık Arsalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Taşınmaza yakın bölgede yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS:0,30, KAKS:0,45 Yençok: 2 kat" yapılaşma hakkına sahip brüt 1.772,80 m², net 1.211,14 m² yüzölçümlü 1674 ada 10 parselde kayıtlı arsa 45.000.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri **37.155,-TL**)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 661 48 68

2. Taşınmaza yakın bölgede yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS:0,30, KAKS:0,45 Yençok: 2 kat" yapılaşma hakkına sahip 1.425,20 m² yüzölçümlü 1680 ada 3 parselde kayıtlı arsa 60.500.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri **42.450,-TL**)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 556 55 83

3. Taşınmaza yakın bölgede yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS:0,30, KAKS:0,40 Yençok: 2 kat" yapılaşma hakkına sahip 1.146,15 m² yüzölçümlü 1642 ada 4 parselde kayıtlı arsa 38.500.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri **33.590,-TL**)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (553) 981 18 24

4. Taşınmaza yakın bölgede yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS:0,30, KAKS:0,45 Yençok: 2 kat" yapılaşma hakkına sahip brüt 688,71 m², net 668,99 m² alanlı 1658 ada 10 parselde kayıtlı arsa 23.500.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri **35.130,-TL**)

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 355 91 10

- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. Satılık Emsallerin Analizi

Satılık arsa emsalleri; konum, büyüklük, fiziki şekil, eğim, kullanım niteliği, yola cephe uzunlukları v.b. gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

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

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yüzölçümü (m²)	1.211,14	1.425,20	1.146,15	668,99
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	37.155	42.450	33.590	35.130
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	-10%	0%	0%
Büyüklik düzeltmesi	5%	5%	5%	-5%
Fiziksel özellikleri düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
İmar durumu düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma hakkı düzeltmesi	0%	0%	10%	0%
Pazarlık payı	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam şerefiye farkı	0%	-10%	10%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	37.155	38.205	36.950	31.615
Ortalama emsal değeri (TL)	35.980			

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Boş Arsa	Boş Arsa	Boş Arsa	Boş Arsa
Mülkiyet durumu açıklama	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısına haizdir.	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısına haizdir.	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısına haizdir.	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısına haizdir.
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre bakımından benzer lokasyonda konumludur.	Emsal, taşınmaza göre bakımından kısmen iyi lokasyonda konumludur.	Emsal, taşınmaza göre bakımından benzer lokasyonda konumludur.	Emsal, taşınmaza göre bakımından benzer lokasyonda konumludur.
Büyüklik düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre kısmen büyüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen büyüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen büyüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçüktür.
Fiziksel özellikleri düzeltmesi açıklama	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliklere sahiptir.	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliklere sahiptir.	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliklere sahiptir.	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliklere sahiptir.
İmar durumu açıklaması	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar durumuna sahiptir.	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar durumuna sahiptir.	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar durumuna sahiptir.	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar durumuna sahiptir.
Yapılaşma hakkı açıklaması	Konu taşınmazla benzer yapılaşma şartlarına haizdir. (Kaks:0,45)	Konu taşınmazla benzer yapılaşma şartlarına haizdir. (Kaks:0,45)	Konu taşınmaza göre kısmen kötü yapılaşma hakkına sahiptir. (Kaks:0,40)	Konu taşınmazla benzer yapılaşma şartlarına haizdir. (Kaks:0,45)
Pazarlık payı açıklama	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.

7.3.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü (M ²)	M ² Birim Değeri (TL/M ²)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)
1665	79	Arsa	895,71	35.980	32.230.000

7.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

7.4.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer'in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi ile parselin pazar değerine ulaşmak için, parselin maliyetinin, parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

1) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

2) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

7.4.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Taşınmazın yer aldığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özellikteki parsel üzerinde yer alan 4 katlı brüt 445 m² olarak pazarlanan 8+1 villa için 59.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; **132.585,-TL**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (505) 332 60 08
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özellikteki parsel üzerinde yer alan 3 katlı brüt 195 m² olarak pazarlanan 4+1 villa için 33.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; **171.795,-TL**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 318 43 37
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özellikteki parsel üzerinde yer alan 3 katlı brüt 427 m² olarak pazarlanan 6+2 villa için 65.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; **152.225,-TL**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 484 76 14
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özellikteki parsel üzerinde yer alan 3 katlı brüt 200 m² olarak pazarlanan 5+1 villa için 33.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; **167.500,-TL**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (537) 745 28 96
5. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özellikteki parsel üzerinde yer alan 2 katlı brüt 268 m² olarak pazarlanan 7+1 villa için 39.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.
(m² birim satış değeri; **145.525,-TL**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (505) 786 80 00

7.4.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

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

Konut Emsal Krokisi



7.4.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

7.4.4.1 Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazın gelir yaklaşımında kullanılan m² birim değeri tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.

- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.4.2 Satılık Emsallerin Analizi

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Konut Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım Alanı (m²)	445	195	427	200	268
m² Birim Satış Değeri (TL)	132.585	171.795	152.225	167.500	145.525
Mevcut Kullanım Fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	-5%	0%	-5%	-5%
İnşaat Özellikleri Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Proje Niteliği Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Şerefiye Farkı	-5%	-10%	-5%	-10%	-10%
Ayarlanmış Değer (TL)	125.955	154.615	144.615	150.750	130.975
Ortalama Emsal Değeri (TL)	141.380				

KONUT SATILIK EMSAL ANALİZİ AÇIKLAMASI

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Villa - Emsal, taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Villa - Emsal, taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Villa - Emsal, taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Villa - Emsal, taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Villa - Emsal, taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.
Mülkiyet durumu açıklama	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.	Tam mülkiyet-Emsal taşınmazla aynı mülkiyet yapısına (tam hisse) sahiptir.
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumlandır.	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumlandır.	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumlandır.	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumlandır.	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumlandır.
Büyüklik düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmazla göre kısmen küçüktür.	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmazla göre kısmen küçüktür.	Emsal, taşınmazla göre kısmen küçüktür.
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.) açıklama	Emsal taşınmazla inşai özellik (kullanılan inşai malzeme kalitesinin yüksekliği) olarak benzer kaliteye sahiptir.	Emsal taşınmazla inşai özellik (kullanılan inşai malzeme kalitesinin yüksekliği) olarak benzer kaliteye sahiptir.	Emsal taşınmazla inşai özellik (kullanılan inşai malzeme kalitesinin yüksekliği) olarak benzer kaliteye sahiptir.	Emsal taşınmazla inşai özellik (kullanılan inşai malzeme kalitesinin yüksekliği) olarak benzer kaliteye sahiptir.	Emsal taşınmazla inşai özellik (kullanılan inşai malzeme kalitesinin yüksekliği) olarak benzer kaliteye sahiptir.
Proje niteliği düzeltmesi açıklama (sosyal tesis, yeşil alan, güvenlik, havuz vs)	Emsal proje niteliği olarak taşınmazla benzer özelliğine sahiptir.	Emsal proje niteliği olarak taşınmazla benzer özelliğine sahiptir.	Emsal proje niteliği olarak taşınmazla benzer özelliğine sahiptir.	Emsal proje niteliği olarak taşınmazla benzer özelliğine sahiptir.	Emsal proje niteliği olarak taşınmazla benzer özelliğine sahiptir.
Pazarlık payı açıklama	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.

7.4.5. Genel Varsayımlar ve Kabuller

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda belirtilmiştir.

- Taşınmaz net yaklaşık 895,71 m² yüzölçümüdür.
- Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin; 1/1000 ölçekli Çengeldere, Fatih, Yavuzselim, Baklacı, Çiftlik Ve Görele Mahalleleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "**Konut Alanı**" lejantında kaldığı ve yapılaşma şartlarının "**Ayrık Nizam, Hmaks. 6.50, (2 kat) TAKS: 0.30, KAKS: 0.45,**" şeklinde olduğu tespit edilmiştir.
- Geliştirilecek projenin donatı alanlarını bünyesinde barındıran villa projesi olacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazın üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projenin özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Net Parsel Yüzölçümü (m ²)	:	895,71
Emsal	:	0,45
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	:	403
Yol Kotu üzerinde Kalan Emsal Harici satılabilir Alanlar (%30)	:	121
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (Eğimden faydalanarak 1 bodrum kat) (m ²)	:	262
Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	:	786
Toplam İnşaat Alanı (m²)	:	786

7.4.6. Proje Geliştirme Maliyetinin Bugünkü Finansal Değeri

- İnşaat Maliyeti :**

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam inşaat alanı **786 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2026 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan

yapıların m² birim bedeli 26.450,-TL'dir. Güncel maliyet bedelleri, resmi kurum maliyetleri, altyapı maliyetleri ve peyzaj düzenlemesi de dikkate alınarak m² birim inşaat maliyeti 40.000,-TL olarak kabul edilmiştir.

- Projenin 1 yıl (5 ay 2026, 7 ay 2027) içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.
- İnşaat maliyetlerinin artış oranı 2027 yılı için % 15 olarak kabul edilmiştir.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2026'da başlanıp 2027'de tamamlanması planlanmaktadır. 2026 yılı içerisinde proje ve ruhsat işlerinin tamamlanacağı ve inşaatla başlanacağı, 2027 yılı başlarında ise projenin tamamlanacağı kabul edilmiştir.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2026	2027
İnşaat Gerçekleşme Oranı	% 50	% 50

• **İskonto Oranı:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 5 yıllık tahvilin faiz oranı % 38,95'tir. 2026 yılı için % 38,95 olarak kabul edilmiş olup, projeksiyon dönemlerin de ise düşen iskonto oranları dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Türkiye 5 yıllık risk primi oranı rapor günü itibarı ile %2,27'dir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü

(yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 38,95 Risksiz Oran + %3,00 Risk Primi = % 41,95 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, rapor tarihi itibarıyla hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 41,95 olarak kabul edilmiştir. Takip eden yıllarda ekonomideki iyileşme öngörülerine paralel olarak 2027 yılı için % 25 olarak kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje maliyetinin bugünkü finansal değeri **29.491.223,- TL (~ 29.490.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

7.4.7. Proje Hâsılatının Bugünkü Finansal Değeri
Varsayımlar ve kabuller :

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Proje bünyesindeki toplam satılabilir konut alanı, projenin villa tipi olması sebebi ile **786m²**'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar dikkate alınmıştır. Bölgede yer alan projelerin nitelikleri ve büyüklüklerine göre m² birim değerleri değişiklik göstermektedir. Projede yer alacak villaların ortalama brüt m² satış değerinin **141.380,- TL** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.
- m² başına satış değerinin 2027 yılında % 15 kadar artacağı öngörülmüştür.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

Proje bünyesinde 2 adet villa yapılması öngörülmüş olup, satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ	
	2026	2027
Konutlar	% 50	% 50

- **İskonto Oranı :**

İskonto oranı 2026 yılı için % 41,95 olarak, 2027 yılı için %25 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda proje hâsılatının bugünkü finansal değeri **99.600.813,- TL (~ 99.600.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

7.4.8. Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan “projenin satış hâsılatının” ve “proje geliştirme maliyetinin” bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri (TL)	99.600.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark) (TL)	- 29.490.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ TOPLAMI (TL)	70.110.000
Geliştirici Karı (Hasılatın %35’i) (TL) (*)	34.860.000
ARSA DEĞERİ (TL)	35.250.000
TOPLAM NET PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	895,71
NET ARSA M² BİRİM DEĞERİ (TL)	39.355

(*) Geliştirici karı arsa + inşaat finansmanı riskinin geliştirici üzerinde olması sebebiyle %35 olarak kabul edilmiştir.

7.5. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“villa projesi geliştirilmesi”** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

	TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Pazar Değeri	32.230.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı İle Ulaşılan Pazar Değeri	35.250.000
Nihai Değer	32.230.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında az da olsa fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın pazar değeri için; **32.230.000,-TL (Otuzikimilyonikiyüzotuzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmaz "Arsa" niteliğindedir. Bu nedenle taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı beyanı bölgenin geneli için geçerli olup alım satım açısından engel teşkil etmemektedir.

"İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir" notu İmar uygulaması sonucu parsellerden kamuya terk edilecek alanlar olabileceğini ifade etmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan 6831 sayılı kanunun 2/b maddesine ilişkin notlar parselin bu kanun maddesine ilişkin uygulamaya tabi olduklarını ifade etmektedir. Bu not alım satıma herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

8.5. Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

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

8.6. Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde bir projeye geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf bulunmamaktadır.

8.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Rapor konusu taşınmazın rapor içerisinde belirtilen hususlar doğrultusunda tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

9. BÖLÜM

SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları da göz önünde bulundurularak 30.06.2026 ve rapor tarihi itibarıyla takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Taşınmazların 30.06.2026 tarihli değerlerinin takdirinde TCMB'nin arsa fiyat endeksi bulunmaması ve parsellerin konut lejantlı olması sebebiyle Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi (KFE) verileri ve bölge arsa fiyat endeksi verileri incelenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi (KFE) temmuz ayında açıklanan veride İstanbul genelinde aylık fiyat artışı haziran ayına göre %0.20 olarak belirlenmiştir. TCMB Konut Fiyat Endeksi dışındaki (Endeksa, Sahibinden com vb.) diğer endeks verileri incelendiğinde ise bölge arsa endeksinin Haziran 2026 – Temmuz 2026 dönemimde yaklaşık %0,03 oranında artış gösterdiği belirlenmiştir.

Bölge arsa fiyat endeksleri ve TCMB Konut Fiyat Endeksi'nin verileri incelendiğinde bölgede 30.06.2026 ile rapor tarihi arasında oldukça kısıtlı bir artış gerçekleştiği görülmüştür. Aynı dönemde TÜFE ise %1,78 olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektörü bakımından artış oldukça kısıtlı olması sebebi ile 30.06.2026 tarihi itibarı ile taşınmazların değeri rapor tarihinden TÜFE oranı ve ağustos ayındaki 11 günde dikkate alınarak %2,00 indirgenerek takdir edilmiştir.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
PARSELİN 30.06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	31.598.000	32.229.960
PARSELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	32.230.000	35.453.000

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

Bilgilerinize sunulur. 11 Ağustos 2026

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 06.08.2026)

Saygılarımızla,

HAZIRLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
İbrahim Yiğit Değerleme Uzmanı Lisans No: 409952	Yusuf KOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404799

Eki:

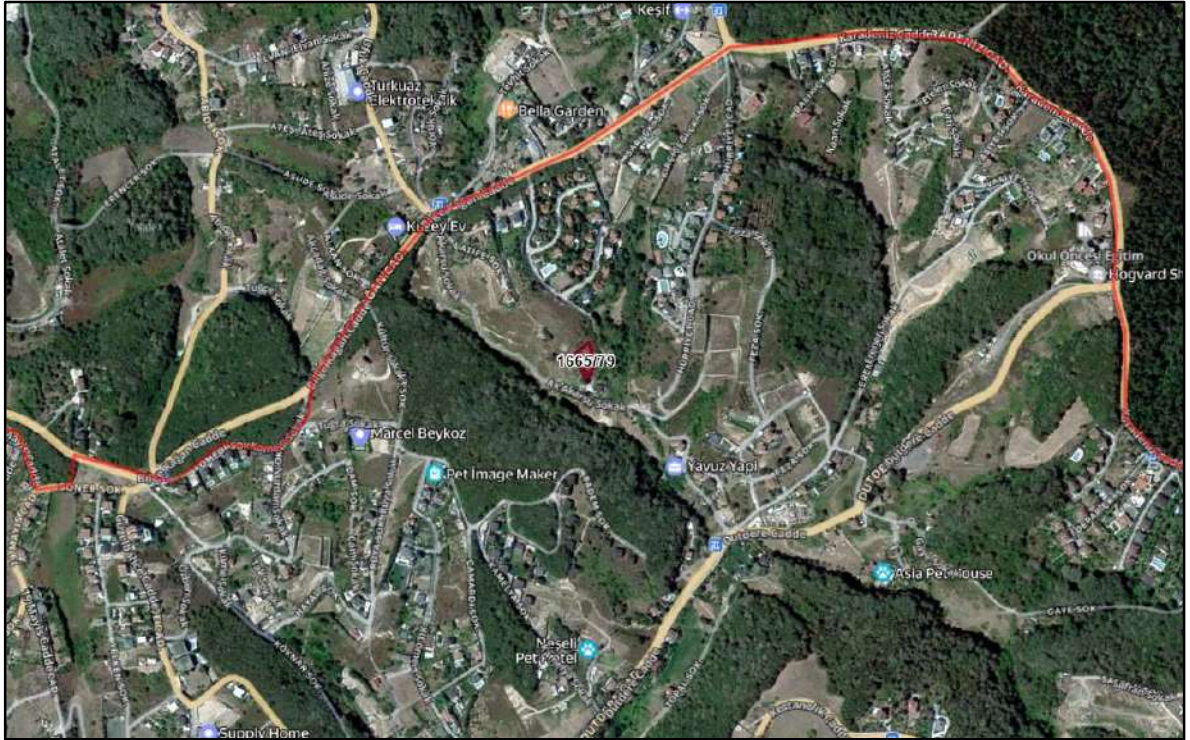
- INA Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Taşınmazın Fotoğrafları
- Takyidatlı Tapu Kayıt Belgesi
- Güncel İmar Durumu
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler, SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

INA TABLOLARI

MALİYET		
(TL)		
Operasyonel Varsayımlar		
Toplam İnşaat Alanı (m²)	786,00	
Birim Maliyet Değeri/m²	40.000	
	2026	2027
Birim Maliyet Yıllık Artış Oranı		15%
m2 birim maliyet değeri/m²	40.000	46.000
İnşaat Tamamlanan Kısım	50%	50%
Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar		
	2026	2027
İskonto Oranı	41,95%	25,00%
İskonto Faktörü	0,87	0,87
	2026	2027
İnşaat Maliyeti	15.720.000	18.078.000
Nakit Ödenen Vergiler	-	-
Serbest Nakit Akımı	15.720.000	18.078.000
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	13.717.205	15.774.019
Rapor Tarihi İtibarı ile Toplam Değer (TL)	29.491.223	

HASILAT		
(TL)		
Operasyonel Varsayımlar		
Satışa Esas Konut Alanı (m²)	786	
Konut Alanlarının Satış Değeri/m²	141.380	
	2026	2027
Satış Değeri/m² İçin Yıllık Artış Oranı		15,00%
Konut Alanlarının Satış Değeri/m²	141.380	162.587
Konut Satılan Kısım	50%	50%
Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar		
	2026	2027
İskonto Oranı	41,95%	25,00%
İskonto Faktörü	0,87	0,80
	2026	2027
Satış Gelirleri	55.562.340	63.896.691
Nakit Ödenen Vergiler	-	-
Serbest Nakit Akımı	55.562.340	63.896.691
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	48.483.460	51.117.353
Rapor Tarihi İtibarı ile Toplam Değer (TL)	99.600.813	

UYDU GÖRÜNÜŞLERİ



TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



TAKYİDATLI TAPU KAYDI BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-8-2026-11:10

**Kayıd Oluşturan: EMRE TEZMEN (PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1665/79
Taşınmaz Kimlik No:	138398007	AT Yüzölçüm(m2):	895.71
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAVUZSELİM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2923	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)			
Beyan	Diğer (Konusu: Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: 20/05/2021 Sayı: 1380637(Şablon: Diğer)	(SN:6203936) BEYKOZ	Beykoz - 24-06-2021 13:07 -	

1 / 2

		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	8506	
Beyan	İMAR PLANLARI YAPILMASI SONUCUNDA EĞİTİM, SAĞLIK VE BENZERİ RESMİ TESİS ALANLARI İÇİN AYRILAN YERLER İLE ÖZEL KANUNLARI GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZLAR, İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA BEDELSİZ VE MÜSTAKİL PARSEL ŞEKLİNDE HAZİNE ADINA TAPUYA RESEN TESCİL EDİLİR.(Şablon: Diğer)		Beykoz - 02-12-2014 15:00 - 13080	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

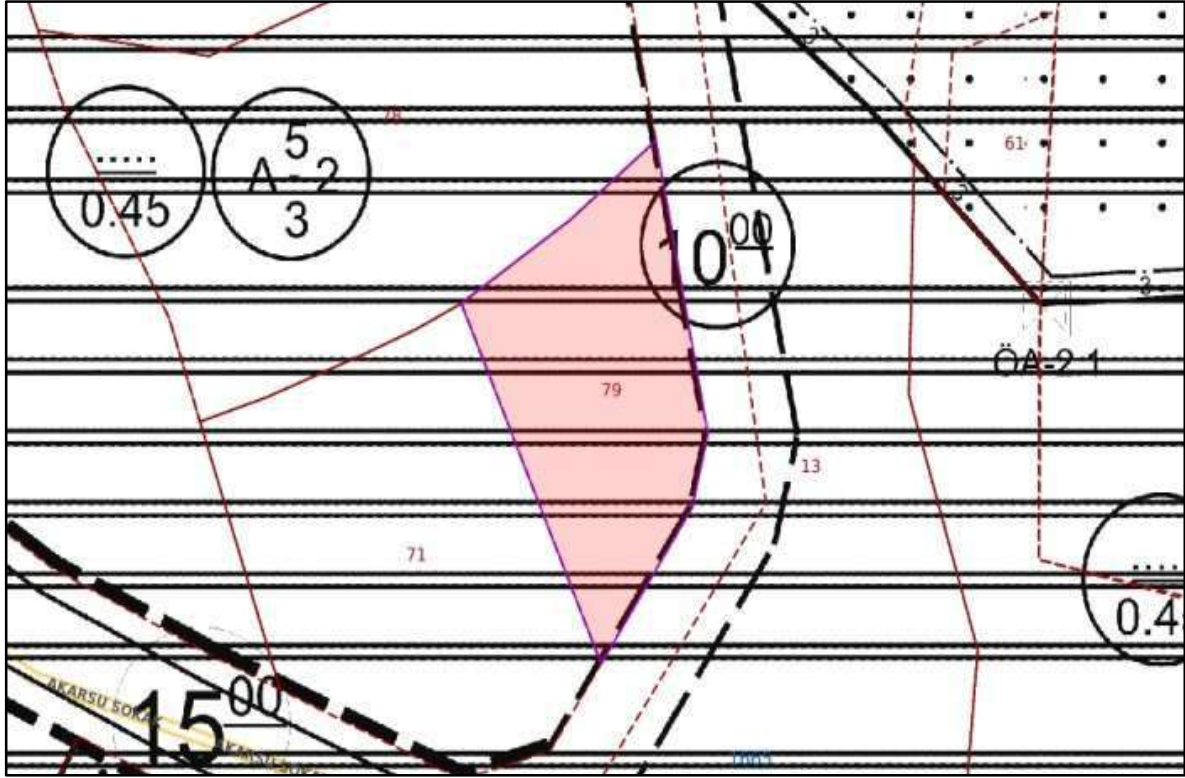
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
947140970	(SN:8183461) PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	895.71	895.71	Satış 01-04-2026 5934	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cAM5vMYB8Cc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

GÜNCEL İMAR DURUMU



RAPORU HAZIRLAYANLARI TANITICI BİLGİLER

ADI – SOYADI :	İbrahim YİĞİT
E-MAIL :	ibrahim@anadolugd.com.tr



EĞİTİM BİLGİLERİ:	İstanbul Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği (2009-2015)
-------------------	---

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409952) 16.06.2025 – Devam Ediyor – AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması) Değerleme Uzmanı 03.04.2025–12.06.2024 İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması) Değerleme Uzmanı 02.2020-03.2025 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması) Değerleme Uzmanı 03.2016-04.2018 Kozta Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması)
-------------------------------------	---

SPK LİSANS DURUMU :	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 409952) Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi (18.07.2023 / 2023-01.11944)
---------------------	---

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	TDUB bireysel üyesi.
--	----------------------

ADI – SOYADI :	Yusuf KOÇ
E-MAIL :	yusufkoc@anadolugd.com.tr



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Fırat Üniversitesi Teknik Bilimler Yüksekokulu İnşaat (2000-2002) Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme (2011-2015) Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme (Yüksek Lisans) (2024-2025)
DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404799) 03.11.2025 – Devam Ediyor – Agd Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Yönetim Kurulu Başkanı) Değerleme Uzmanı 01.2012-05.2025 Metropol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması)
SPK LİSANS DURUMU:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 404799) Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi (22.05.2019 / 2019.01.1252)
MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	TDUB bireysel üyesi.



Tarih : 06.07.2018

No : 409952

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İbrahim YİĞİT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 31.07.2015

No : 404799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Yusuf KOÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.07.2023

Belge No: 2023-01.11944

Sayın İbrahim YİĞİT

(T.C. Kimlik No: 21485197344 - Lisans No: 409952)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.05.2019

Belge No: 2019-01.1252

Sayın Yusuf KOÇ

(T.C. Kimlik No: 35500347614- Lisans No: 404799)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan