



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL İLİ
BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAĞZI(RİVA)
MAHALLESİ
0 ADA 2948 -2949 -2950-2951 -
2952 PARSELLERDE YER ALAN
TARLA VASIFLI
TAŞINMAZLARININ
"DEĞERLEME RAPORU"
30.09.2026**

**HÜSEYİN
ELGÜN**



Bu belge *****
kimlik numaralı
HÜSEYİN ELGÜN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 30/09/2026
14:37

**MELİH
SENTÜRK**



Bu belge *****
kimlik numaralı
MELİH SENTÜRK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 30/09/2026
14:38

**EVREN
IPEK**



Bu belge *****
kimlik numaralı
EVREN IPEK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 30/09/2026
14:46

UYGUNLUK BEYANIMIZ

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	25
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	25
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	25
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	25
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	26
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	26
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	26
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	26
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	31
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	32
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	32
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	39
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	39
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	39
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	39
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	39
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	39
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	39
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	42
6.3.	TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	42
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	42
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	43
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	44
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
8.	SONUÇ.....	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ	:	İSTANBUL İli, BEYKOZ İlçesi, ÇAYAĞZI (RİVA) Mahallesinde Yer Alan: (*) 0 Ada, 2948 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2949 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2950 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2951 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2952 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARININ KISA TANIMI	:	Değerlemeye konu parsel İSTANBUL İli, Beykoz İlçesi, ÇAYAĞZI (RİVA) Mahallesinde yer alan taşınmalardan (*) 0 Ada, 2948 Parsel; 36.036 m ² alana sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır. (*) 0 Ada, 2949 Parsel; 24.274 m ² alana sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır. (*) 0 Ada, 2950 Parsel; 32.782 m ² alana sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır. (*) 0 Ada, 2951 Parsel; 29.028 m ² alana sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır. (*) 0 Ada, 2952 Parsel; 24.274 m ² alana sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır.
TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	:	26.01.2026 /
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	KDV HARIÇ: 2.600.000.000-TL KDV DAHİL: 2.860.000.000-TL
TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ	:	Taşınmazların mevcut hali ile kira kabiliyeti bulunmamaktadır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	30.09.2026
RAPORUN NUMARASI	:	2026_ÖZL_93
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.09.2026
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlarının güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İSTANBUL İli, BEYKOZ İlçesi, ÇAYAĞZI(RİVA) Mahallesinde Yer Alan: (*) 0 Ada, 2948 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2949 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2950 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2951 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, (*) 0 Ada, 2952 Parsel numaralı, TARLA nitelikli, taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.

RAPORU HAZIRLAYAN

: HÜSEYİN ELGÜN (SPK Lisans No: 405913)
Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN

: MELİH ŞENTÜRK (SPK Lisans No: 405654)
Değerleme Uzmanı / Denetmen

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: A.R.E.A. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6 Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi
Halk Ofis Kuleleri, B Blok, No:28/51 Ümraniye / İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR

: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların
güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası
mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken
asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması
olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama
bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ



BEYKOZ İLÇESİ SINIRLARI



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve kültürel açıdan zengin şehri olup, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir metropol şehridir. İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebelidir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim

noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar. İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır. Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihî mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır. Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir. İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar. Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır. Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımada da yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihî kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir. Kent içindeki yapılaşma, gecekondu bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevidir. Şehrin, hem geçmişini yansıtan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihî mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

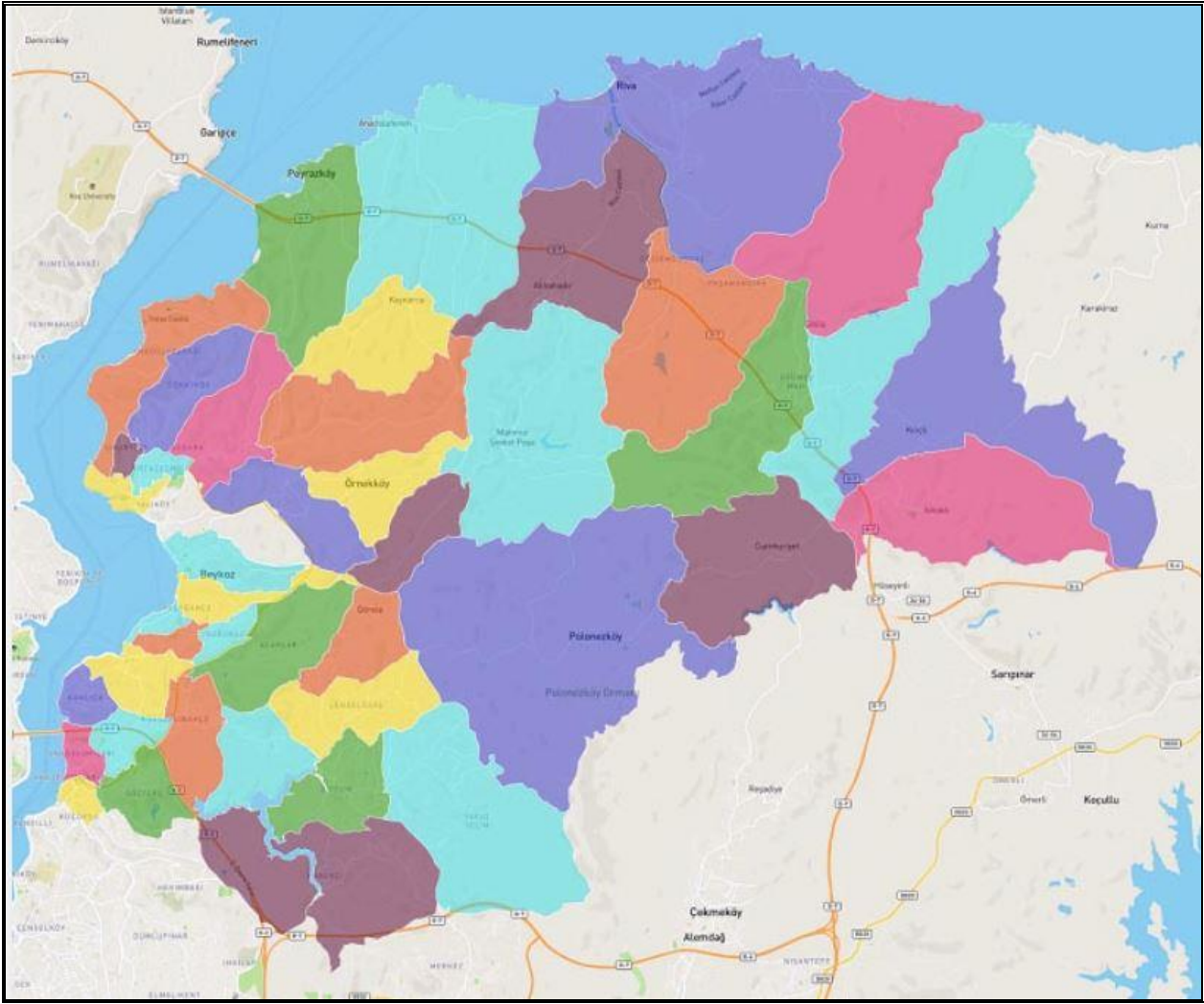
İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir. Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır. Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkokul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır. İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar. Kışın ılgınlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır. Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir. Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar. Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.

BEYKOZ İLÇESİ SEMTLERİ



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, Kanlıca 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 iklimi nin 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, kızılçam ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır

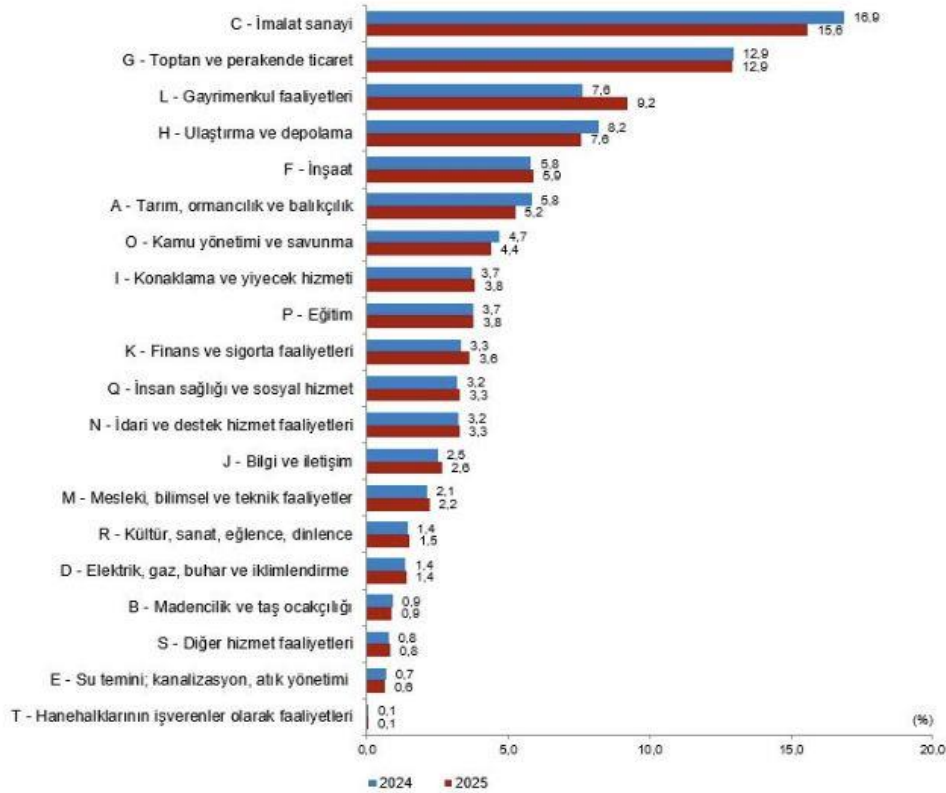
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

➤ Global Ekonomik Görünüm

Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız yıllık gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2025 yılında bir önceki yıla göre %3,7 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılında bir önceki yıla göre %41,6 artarak 63 trilyon 240 milyar 524 milyon TL oldu. Gayrisafi yurt içi hasılda en yüksek payı 2025 yılında %15,6 ile imalat sanayi aldı. İmalatı, %12,9 ile toptan ve perakende ticaret; motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımı ve %9,2 ile gayrimenkul faaliyetleri sektörü izledi. Yıllık gayrisafi yurt içi hasılda en düşük pay hane halklarının işverenler olarak faaliyetleri için gerçekleşti.

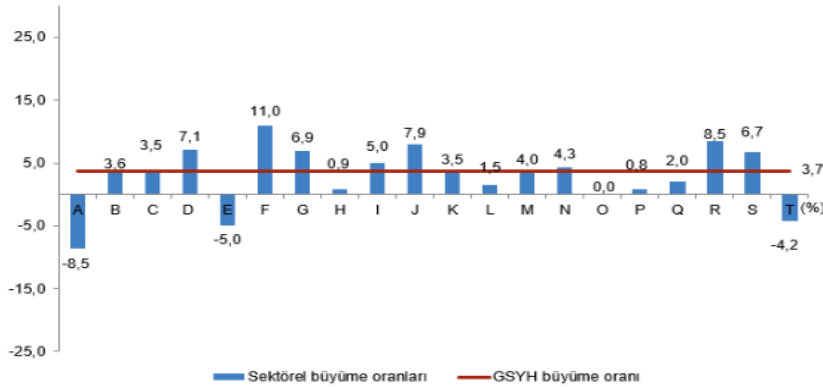
Kişi başına gayrisafi yurt içi hasıla 2025 yılında 714 bin 682 TL oldu Kişi başına GSYH, 2025 yılında cari fiyatlarla 714 bin 682 TL, ABD doları cinsinden 18 bin 103 dolar oldu.

Üretim yöntemine göre GSYH hesabında sektörlerin payları, cari fiyatlarla, 2024, 2025



İnşaat %11,0 ile en çok büyüyen sektör oldu

Sektörel büyüme oranları, zincirlenmiş hacim endeks değişim oranları, 2025



Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıla göre %4,2 arttı

Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre %4,2 arttı. Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamalarının cari değerlerle GSYH içindeki payı %54,4 oldu. Hane halkı harcamalarında en yüksek payı alan harcama grupları sırasıyla, %21,4 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %18,0 ile konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar ve %15,0 ile ulaşırma oldu

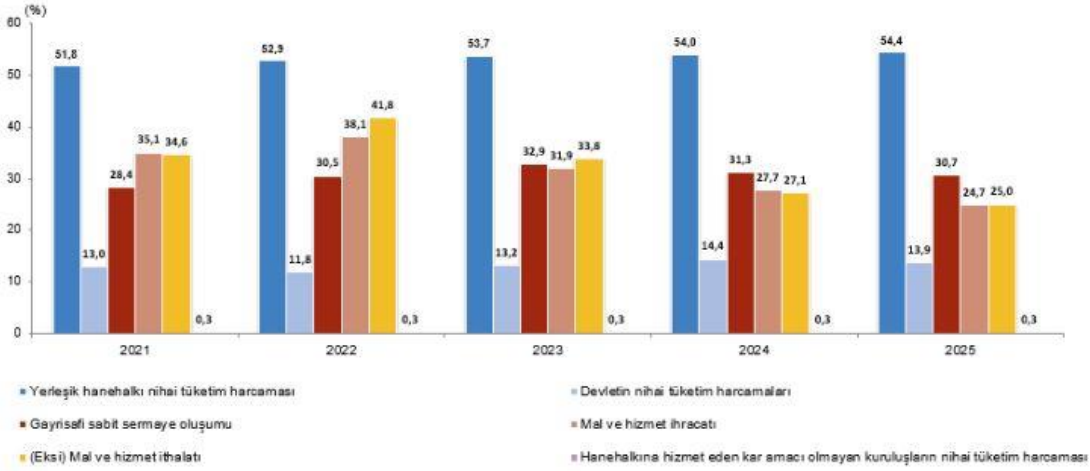
Devletin nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıla göre %1,0 arttı

Devletin nihai tüketim harcamalarının GSYH içindeki payı 2025 yılında %13,9 olurken, gayrisafi sabit sermaye oluşumunun payı %30,7 olarak gerçekleşti. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre, devletin nihai tüketim harcamaları %1,0 artarken, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %7,3 arttı.

Mal ve hizmet ihracatı 2025 yılında %0,6 azalırken ithalatı %4,6 arttı

Mal ve hizmet ihracatı 2025 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,6 azalırken, ithalatı ise %4,6 arttı. Harcama yöntemine göre cari GSYH ana bileşenleri içerisinde toplam mal ve hizmet ihracatının payı %24,7, ithalatının payı ise %25,0 olarak gerçekleşti.

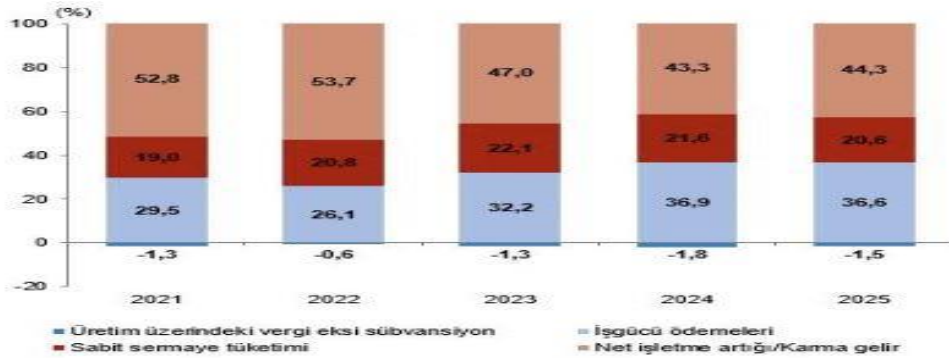
Harcama yöntemiyle GSYH ana bileşenlerinin payları, 2021-2025



İşgücü ödemeleri 2025 yılında %40,0 arttı

Gelir yöntemiyle gayrisafi yurt içi hasıla hesaplamalarına göre işgücü ödemeleri, 2025 yılında bir önceki yıla göre %40,0 artarken, brüt işletme artışı/karma gelir %41,3 arttı.

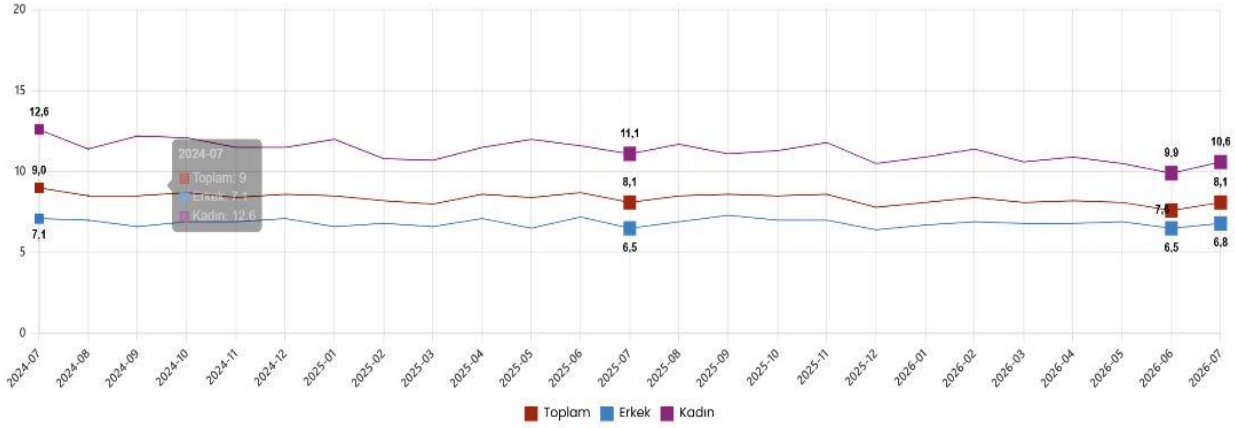
Gelir yöntemiyle gayrisafi katma değer ana bileşenleri, 2021-2025



İşgücü İstatistikleri, Temmuz 2026

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,1 seviyesinde gerçekleşti

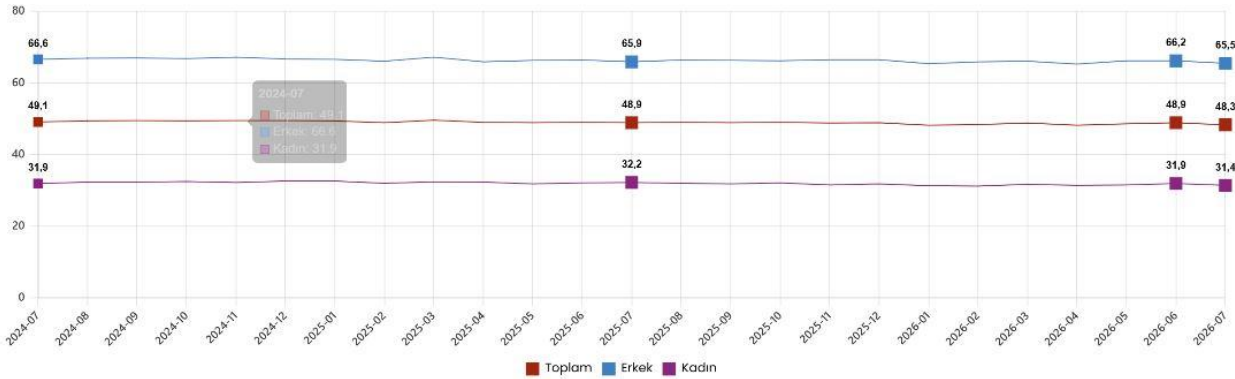
Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı, Temmuz 2024 - Temmuz 2026
(%)



Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %48,3 oldu

İstihdam edilenlerin sayısı 2026 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre 388 bin kişi azalarak 32 milyon 362 bin kişi, istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,3 oldu. Bu oran erkeklerde %65,5 iken kadınlarda %31,4 olarak gerçekleşti.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı, Temmuz 2024 - Temmuz 2026
(%)



Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı %52,5 olarak gerçekleşti

İşgücü, 2026 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre 238 bin kişi azalarak 35 milyon 222 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,4 puan azalarak %52,5 olarak gerçekleşti. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %70,3 iken kadınlarda %35,2 oldu.

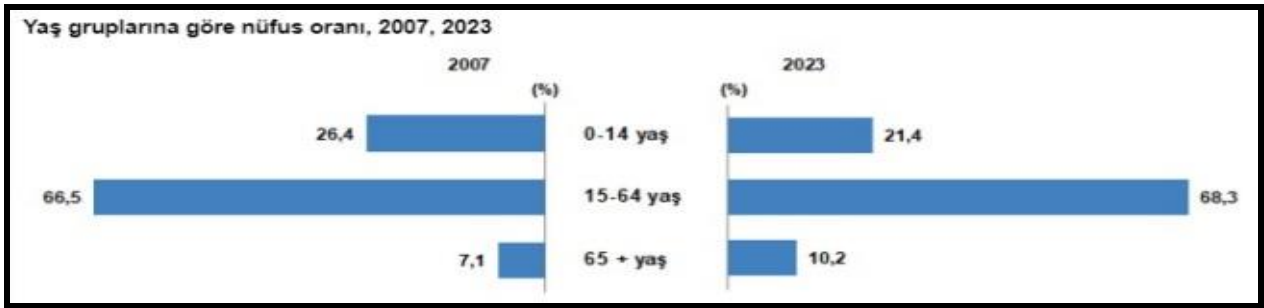
Genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %14,5 oldu

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı bir önceki aya göre 1,5 puan artarak %14,5 oldu. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %11,3, kadınlarda ise %20,3 olarak tahmin edildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış temel işgücü göstergeleri, 15+ yaş, Temmuz 2026

	Temmuz 2026			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	67 043	33 140	33 903	66 983	33 112	33 871	60	28	32
İşgücü	35 222	23 295	11 928	35 460	23 459	12 001	- 238	- 164	- 73
İstihdam	32 362	21 704	10 658	32 750	21 932	10 818	- 388	- 228	- 160
İşsiz	2 860	1 591	1 269	2 710	1 527	1 183	150	64	86
İşgücüne dahil olmayanlar	31 821	9 845	21 976	31 523	9 653	21 870	298	192	106
(%)									
İşgücüne katılma oranı	52,5	70,3	35,2	52,9	70,8	35,4	-0,4	-0,5	-0,2
İstihdam oranı	48,3	65,5	31,4	48,9	66,2	31,9	-0,6	-0,7	-0,5
İşsizlik oranı	8,1	6,8	10,6	7,6	6,5	9,9	0,5	0,3	0,7
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	14,5	11,3	20,3	13,0	10,5	17,6	1,5	0,8	2,7

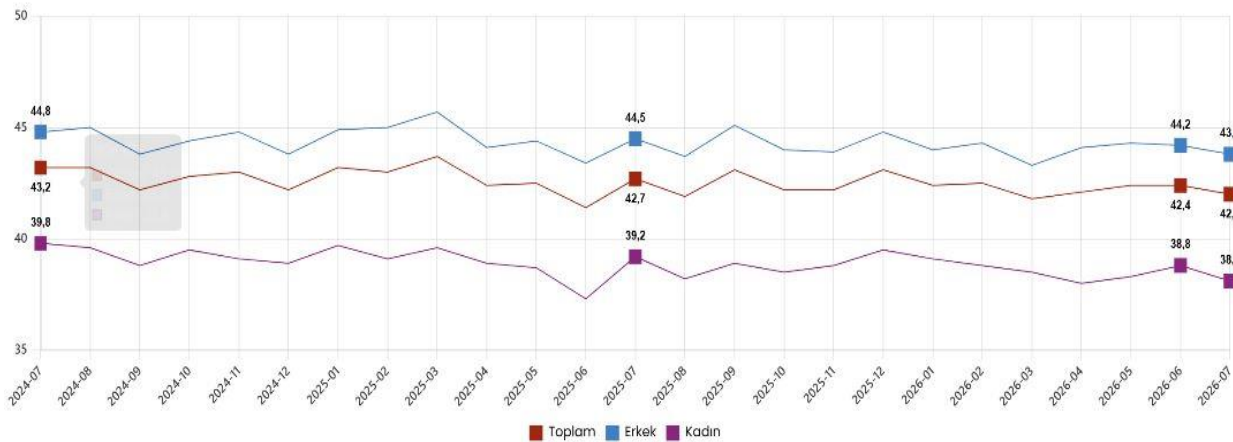
Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir. Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır



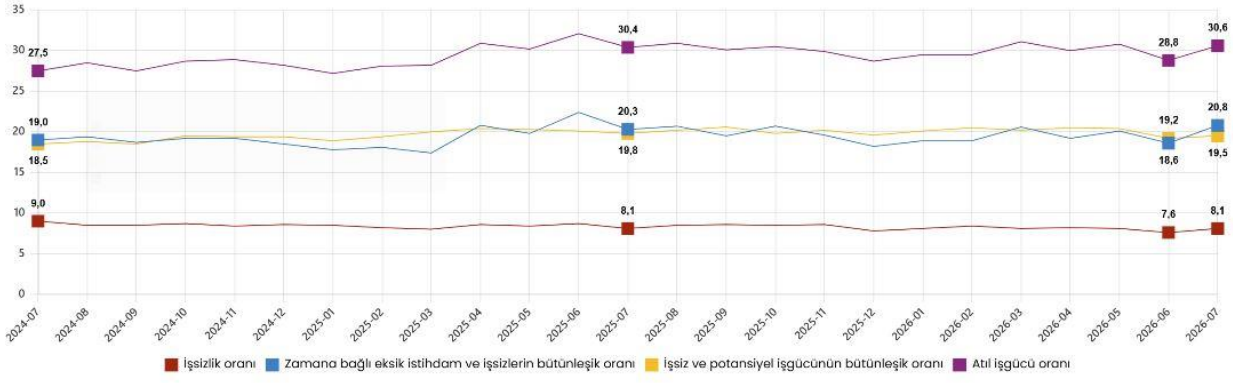
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 42,0 saat oldu

İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2026 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre 0,4 saat azalarak 42,0 saat olarak gerçekleşti.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi, Temmuz 2024 - Temmuz 2026 (Saat)



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış işgücüne ilişkin tamamlayıcı göstergeler, Temmuz 2024 - Temmuz 2026 (%)



Tüketici Fiyat Endeksi, Ağustos 2026

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %31,51 arttı, aylık %1,84 arttı

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,07 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,51 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,79 artış olarak gerçekleşti.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2026

TÜFE değişim oranları (%), Ağustos 2026

	Ağustos 2026	Ağustos 2025	Ağustos 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,84	2,04	2,47
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	22,07	21,50	31,94
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,51	32,95	51,97
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	31,79	39,62	64,91

TÜFE gıda ve alkolsüz içeceklerde yıllık %33,79 arttı

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %33,79 artış, ulaşırmada %35,08 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %39,77 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,12, ulaşırmada 5,94 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 5,01 yüzde puan oldu.

TÜFE ana harcama gruplarının yıllık değişim oranları ve genel endeks değişimine katkıları, Ağustos 2026



TÜFE gıda ve alkolsüz içeceklerde aylık %0,22 arttı

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,22 artış, ulaşırmada %4,82 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %2,26 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 0,06, ulaşırmada 0,82 ve konutta 0,27 yüzde puan oldu. (Ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'de, ana harcama gruplarının genel endekste aylık ve yıllık değişime olan katkıları Ek Tablo-3'tedir).

TÜFE ana harcama gruplarının aylık değişim oranları ve genel endeks değişimine katkıları (%), Ağustos 2026



Endekste kapsanan 174 alt sınıftan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 2018 5'li Düzey) 2026 yılı Ağustos ayı itibarıyla, 35 alt sınıfın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 alt sınıfın endeksinde değişim olmadı. 134 alt sınıfın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %30,68 arttı, aylık %1,84 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,97 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,68 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,12 artış olarak gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Ağustos 2026

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Ağustos 2026

Grup	Kapsam	Değişim oranları (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,80	23,64	32,98	33,39	137,28
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	1,84	20,97	30,68	31,12	133,99
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	1,81	20,81	30,07	30,47	133,34
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	2,18	21,94	31,25	31,65	135,07
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	1,71	22,01	31,57	31,82	134,61
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	1,72	20,38	29,96	30,67	132,73

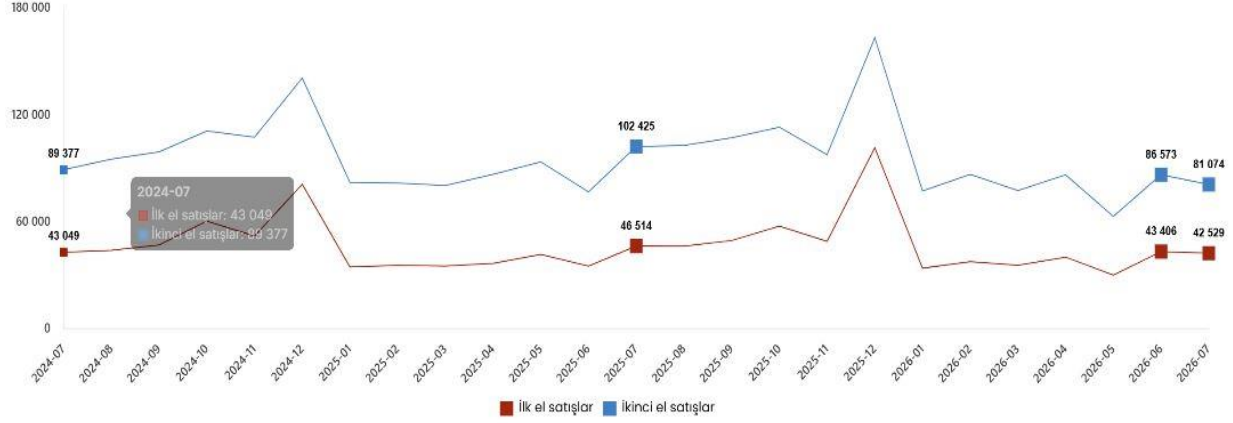
Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Temmuz 2026

İlk el konut satışları 42 bin 529, ikinci el konut satışları 81 bin 74 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6 oranında azalarak 42 bin 529 oldu. İkinci el konut satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,8 oranında azalarak 81 bin 74 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %34,4, ikinci el konut satışlarının payı %65,6 oldu

Satış durumuna göre konut satışı, Temmuz 2026

(Adet)

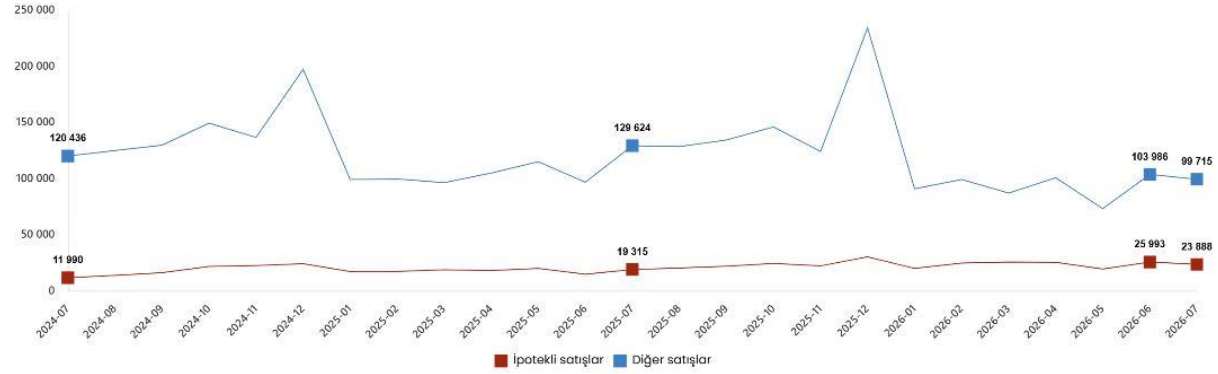


İpotekli konut satışları 23 bin 888, diğer konut satışları 99 bin 715 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,7 oranında artarak 23 bin 888 oldu. Diğer konut satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında azalarak 99 bin 715 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,3 diğer satışların payı %80,7 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Temmuz 2026

(Adet)



Konut satış sayısı, Temmuz 2026

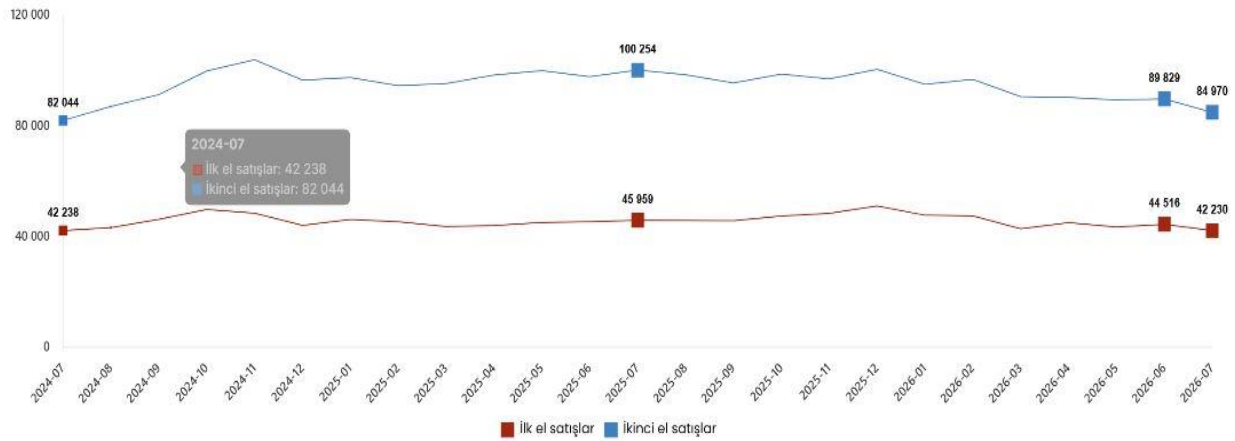
	Temmuz			Ocak-Temmuz		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	123 603	148 939	-17,0	823 119	870 767	-5,5
İlk el satış	42 529	46 514	-8,6	264 016	266 175	-0,8
İkinci el satış	81 074	102 425	-20,8	559 103	604 592	-7,5
Satış şekline göre toplam satış	123 603	148 939	-17,0	823 119	870 767	-5,5
İpotekli satış	23 888	19 315	23,7	166 682	127 299	30,9
Diğer satış	99 715	129 624	-23,1	656 437	743 468	-11,7

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Temmuz ayında %8,6 azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %8,6 azaldı; ikinci el konut satışları %20,9 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,1 azaldı; ikinci el konut satışları %5,4 azaldı

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Temmuz 2026

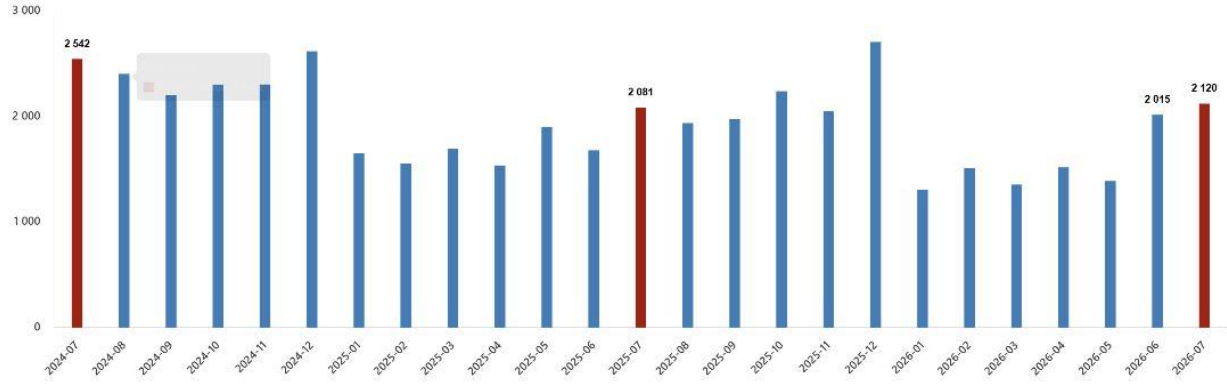
(Adet)



Yabancılar Temmuz ayında 2 bin 120 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artarak 2 bin 120 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,3 oranında azalarak 11 bin 203 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 394 ile Rusya Federasyonu, 189 ile İran ve 145 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

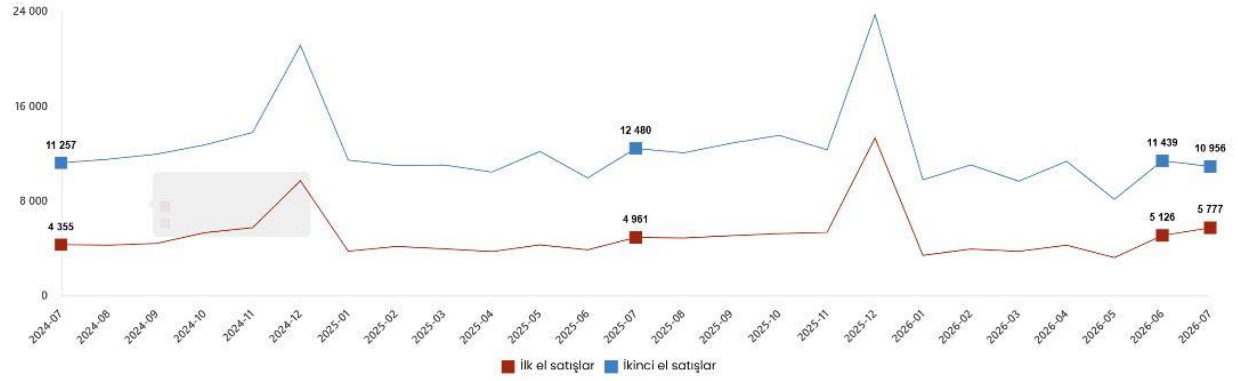
Yabancılarla yapılan konut satışı, Temmuz 2026
(Adet)



İlk el iş yeri satışları 5 bin 777, ikinci el iş yeri satışları 10 bin 956 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,4 oranında artarak 5 bin 777 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 oranında azalarak 10 bin 956 oldu.

Satış durumuna göre iş yeri satışı, Temmuz 2026
(Adet)



İpotekli iş yeri satışları 695, diğer iş yeri satışları 16 bin 38 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,6 oranında artarak 695 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında azalarak 16 bin 38 oldu.

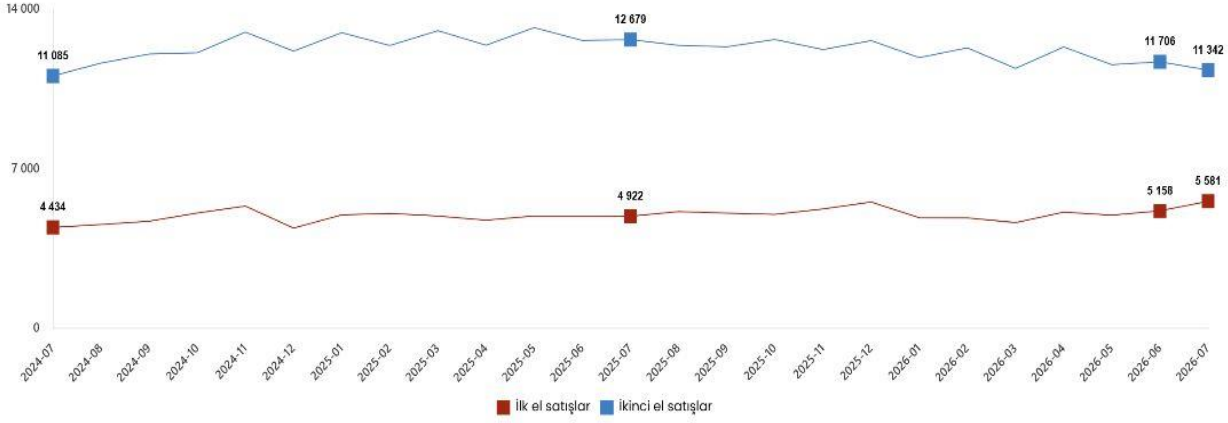
İş yeri satış sayısı, Temmuz 2026

	Temmuz			Ocak-Temmuz		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	16 733	17 441	-4,1	102 261	107 747	-5,1
İlk el satış	5 777	4 961	16,4	29 671	28 972	2,4
İkinci el satış	10 956	12 480	-12,2	72 590	78 775	-7,9
Satış şekline göre toplam satış	16 733	17 441	-4,1	102 261	107 747	-5,1
İpotekli satış	695	441	57,6	4 700	2 845	65,2
Diğer satış	16 038	17 000	-5,7	97 561	104 902	-7,0

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Temmuz ayında %16,5 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %16,5 arttı; ikinci el iş yeri satışları %12,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %8,2 arttı; ikinci el iş yeri satışları %3,1 azaldı

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Temmuz 2026



Gelir Dağılımı İstatistikleri, 2025

En yüksek gelir grubunun toplam gelirden aldığı pay %48,0 oldu

Gelir Dağılımı İstatistiklerinin hesaplandığı Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2025 yılı sonuçlarına ilişkin gelir bilgileri, bir önceki takvim yılı olan 2024 yılını referans almaktadır. Gelir hesaplamalarında hane halkı gelirleri; hane halkı büyüklüğü ve kompozisyonu dikkate alınarak eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert gelirine dönüştürülmektedir. Son yapılan araştırma sonuçlarına göre; en yüksek eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert gelirine sahip %20'lik grubun toplam gelirden aldığı pay bir önceki yıla göre 0,1 puan azalarak %48,0 olurken en düşük gelire sahip %20'lik grubun aldığı pay ise 0,1 puan artarak %6,4 oldu

Sıralı %20'lik gruplar itibarıyla yıllık eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirinin dağılımı (%), 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
İlk %20 (En düşük)	6,2	6,3	6,1	6,2	5,9	6,1	6,0	6,1	6,3	6,4
İkinci %20	10,6	10,7	10,6	10,9	10,6	10,8	10,4	10,2	10,4	10,4
Üçüncü %20	15,0	14,8	14,8	15,2	14,9	15,1	14,7	14,3	14,6	14,6
Dördüncü %20	21,1	20,9	20,9	21,4	21,1	21,3	20,9	20,6	20,7	20,7
Son %20 (En yüksek)	47,2	47,4	47,6	46,3	47,5	46,7	48,0	48,7	48,1	48,0

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Gini katsayısı 0,410 olarak tahmin edildi

Gelir dağılımı eşitsizliği ölçütlerinden olan Gini katsayısı, sıfıra yaklaştıkça gelir dağılımında eşitliği, bire yaklaştıkça gelir dağılımında bozulmayı ifade etmektedir. Gini katsayısı hesabında hanenin ve fertlerin elde ettiği yıllık gelirlerin toplamından, gelir referans döneminde ödenen vergiler ve diğer hane veya kişilere yapılan düzenli transferler düşüldükten sonra bulunan han ehalkı kullanılabilir geliri kullanılmaktadır. Daha önceki yıllardan farklı olarak 2025 yılı sonuçları ile birlikte, idari kayıtlardan elde edilen vergi ve sosyal güvenlik priminin net kullanılabilir gelire dahil edilmesi ile elde edilen brüt gelir için Gini katsayısı hesaplandı. En son yapılan araştırma sonuçlarına ilişkin Gini katsayısı bir önceki yıla göre 0,003 puan azalış ile 0,410 olarak tahmin edildi. Tüm sosyal transferler hariç tutulduğunda Gini katsayısı 0,473, emekli ve dul yetim maaşı dahil diğer tüm sosyal transfer gelirleri hariç tutulduğunda ise 0,420 olarak tahmin edildi. Brüt gelir üzerinden hesaplanan Gini katsayısı ise 0,422 oldu

Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre gelir dağılımı göstergeleri, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
P80/P20 oranı	7,7	7,5	7,8	7,4	8,0	7,6	7,9	7,9	7,7	7,5
P90/P10 oranı	13,6	13,4	13,7	13,0	14,6	13,7	14,2	13,8	13,3	12,9
Gini katsayısı	0,404	0,405	0,408	0,395	0,410	0,401	0,415	0,420	0,413	0,410
Gini katsayısı (Brüt)	-	-	-	-	-	-	-	0,428	0,422	0,422
Gini katsayısı (Sosyal transferler hariç)	0,465	0,468	0,473	0,463	0,470	0,482	0,487	0,488	0,476	0,473
Gini katsayısı (Emekli ve dul-yetim maaşı dahil diğer tüm sosyal transfer gelirleri hariç)	0,412	0,414	0,417	0,405	0,420	0,419	0,423	0,431	0,423	0,420

Toplumun en yüksek gelir elde eden %20'sinin elde ettiği payın en düşük gelir elde eden %20'sinin elde ettiği paya oranı şeklinde hesaplanan P80/P20 oranı bir önceki yıla göre 0,2 puan azalarak 7,5, gelirden en fazla pay alan %10'unun elde ettiği gelirin en az pay alan %10'unun elde ettiği gelire oranı şeklinde hesaplanan P90/P10 oranı ise 0,4 puan azalarak 12,9 olarak gerçekleşti

Yıllık ortalama hane halkı kullanılabilir geliri 662 bin 414 TL oldu

Türkiye'de yıllık ortalama hane halkı kullanılabilir geliri bir önceki yıla göre %76,7 artarak 662 bin 414 TL oldu

Yıllık ortalama hanehalkı kullanılabilir geliri ve bir önceki yıla göre değişim, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllık ortalama hanehalkı geliri (TL)	41 399	46 131	51 374	59 873	69 349	76 733	98 416	181 200	374 899	662 414
Bir önceki yıla göre değişim (%)	14,9	11,4	11,4	16,5	15,8	10,6	28,3	84,1	106,9	76,7

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 332 bin 882 TL oldu

Türkiye'de yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri bir önceki yıla göre %77,3 artarak 187 bin 728 TL'den 332 bin 882 TL'ye yükseldi.

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri ve bir önceki yıla göre değişim, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı fert geliri (TL)	19 139	21 577	24 199	28 522	33 428	37 400	48 642	90 116	187 728	332 882
Bir önceki yıla göre değişim (%)	15,9	12,7	12,2	17,9	17,2	11,9	30,1	85,3	108,3	77,3

Tek kişilik hanehalklarında yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir geliri 418 025 TL oldu

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirlerinde en yüksek gelir, geçen yıla göre 194 bin 166 TL artarak 418 bin 025 TL ile tek kişilik hanehalklarının oldu. Çekirdek aile bulunmayan birden fazla kişiden oluşan hanehalklarının yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 386 bin 713 TL iken tek çekirdek aileden oluşan hanehalklarında bu değer 338 bin 164 TL oldu. En düşük yıllık ortalama eşdeğer kullanılabilir hanehalkı fert gelirine sahip hanehalkı tipi ise 264 bin 413 TL ile en az bir çekirdek aile ve diğer kişilerden oluşan hanehalkları oldu

Hanehalkı tipine göre yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri (TL), 2024, 2025

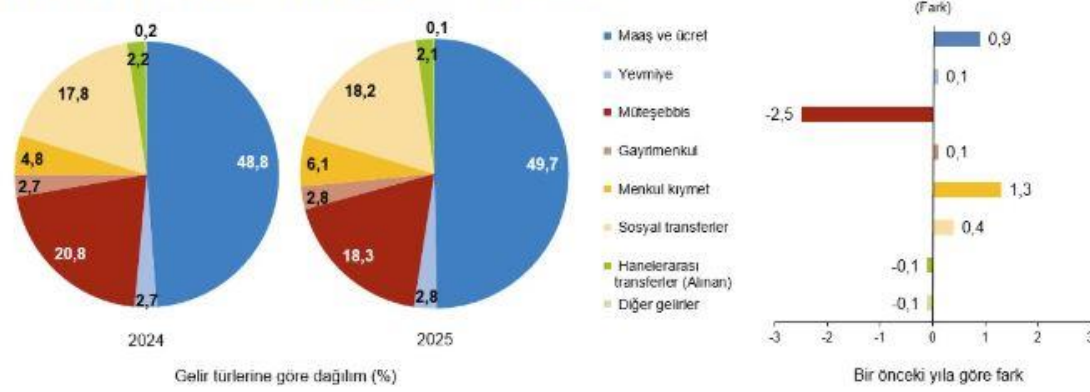


Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

Toplam gelirden en yüksek payı %49,7 ile maaş ve ücret geliri aldı

Toplam gelir içerisinde en yüksek payı, %49,7 ile bir önceki yıla göre 0,9 puan artan maaş ve ücret geliri aldı. İkinci sırayı %18,3 ile önceki yıla göre 2,5 puan azalan müteşebbis geliri alırken üçüncü sırayı %18,2 ile önceki yıla göre 0,4 puanlık artış gösteren sosyal transfer geliri oluşturdu. Tarım gelirinin müteşebbis geliri içindeki payı %15,6 olurken, emekli ve dul-yetim aylıklarının sosyal transferler içindeki payı ise %89,3 olarak gerçekleşti

Gelir türlerine göre dağılım (%) ve geçen yıla göre fark, 2024, 2025



Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yıllık ortalama esas iş geliri 566 bin 839 TL ile yükseköğretim mezunlarının oldu

Eğitim durumuna göre yıllık ortalama esas iş gelirleri sırasıyla yükseköğretim mezunlarında 566 bin 839 TL, lise ve dengi okul mezunlarında 376 bin 932 TL, lise altı eğitimlilerde 290 bin 323 TL, bir okul bitirmeyenlerde 183 bin 900 TL olarak hesaplandı. Geçen yıla göre yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %83,0 ile yükseköğretim, en düşük artış ise %56,7 ile lise ve dengi okul mezunlarında oldu.

Eğitim durumuna göre yıllık ortalama esas iş gelirleri (TL), 2024, 2025

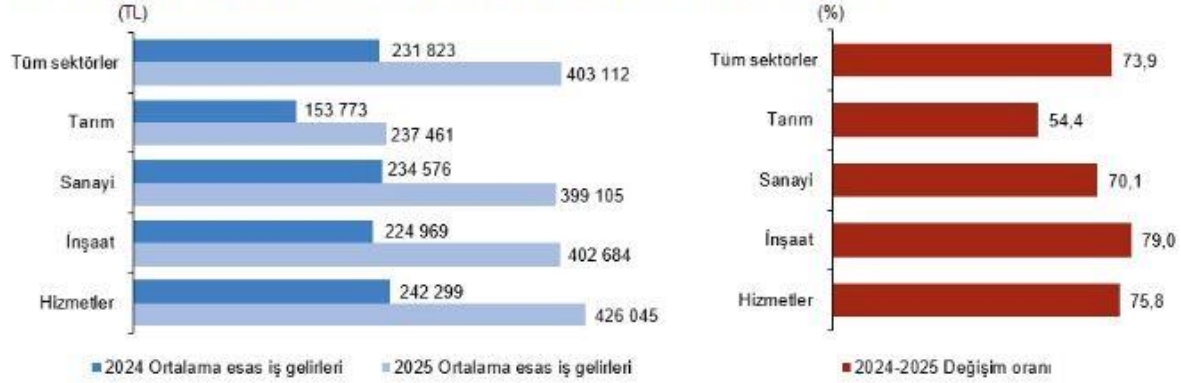
Eğitim durumu	Toplam			Erkek			Kadın		
	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)
Tüm eğitim düzeyleri	231 823	403 112	73,9	251 050	431 555	71,9	183 153	332 316	81,4
Bir okul bitirmeyen	106 478	183 900	72,7	133 841	229 118	71,2	68 918	126 794	84,0
Lise altı eğitilmiş	168 407	290 323	72,4	182 523	315 009	72,6	111 455	191 244	71,6
Lise ve dengi okul	240 470	376 932	56,7	268 394	414 809	54,6	145 046	253 199	74,6
Yükseköğretim	309 721	566 839	83,0	348 658	634 988	82,1	251 923	465 848	84,9

Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

Yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %79,0 ile inşaat sektöründe oldu

Esas iş gelirleri sektörel ayırmada incelendiğinde; en yüksek yıllık ortalama gelirin 426 bin 045 TL ile hizmet sektöründe, en düşük yıllık ortalama gelirin ise 237 bin 461 TL ile tarım sektöründe olduğu görüldü. Bir önceki yıla göre; yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %79,0 ile inşaat sektöründe gözlenirken, bunu %75,8 ile hizmet sektörü izledi. Diğer taraftan sanayi sektöründe %70,1, tarım sektöründe ise %54,4 artış gözlemlendi.

Sektörlere göre yıllık ortalama esas iş gelirleri ve geçen yıla göre değişim, 2024, 2025



Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

En yüksek yıllık ortalama esas iş geliri 1 milyon 204 bin 791 TL ile işverenlerin oldu

İşteki duruma göre yıllık ortalama esas iş gelirleri sırasıyla işverenlerde 1 milyon 204 bin 791 TL, ücretli maaşlılarda 379 bin 047 TL, kendi hesabına çalışanlarda 348 bin 045 TL ve yevmiyelilerde 186 bin 682 TL olarak hesaplandı. Geçen yıla göre en yüksek artış %80,7 ile ücretli ve maaşlılarda, en düşük artış ise %49,7 ile işverenlerde oldu.

Esas işteki durumlarına göre yıllık ortalama esas iş gelirleri (TL), 2024, 2025

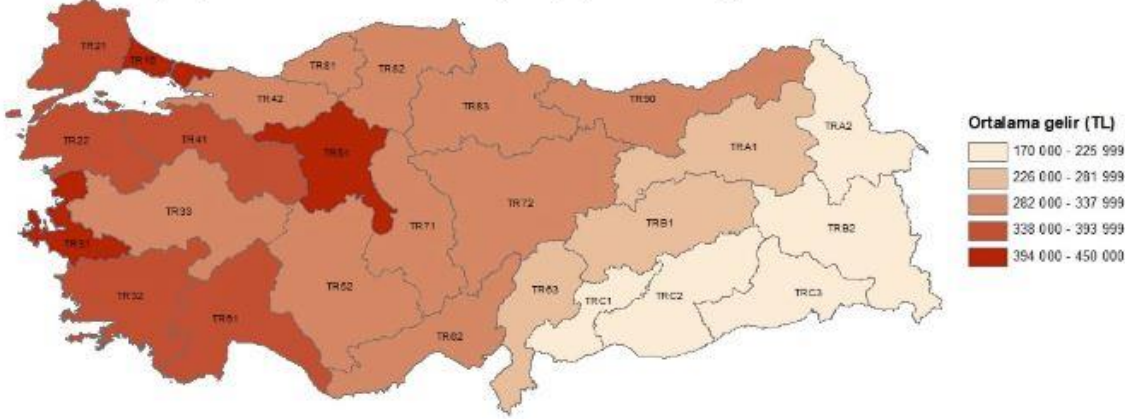
İşteki durum	Toplam			Erkek			Kadın		
	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)
Tüm çalışanlar	231 823	403 112	73,9	251 050	431 555	71,9	183 153	332 316	81,4
Ücretli, maaşlı	209 764	379 047	80,7	221 964	399 920	80,2	184 695	337 001	82,5
Yevmiyeli	105 712	186 682	76,6	117 059	205 994	76,0	61 014	109 145	78,9
İşveren	804 882	1 204 791	49,7	846 879	1 264 500	49,3	509 751	807 591	58,4
Kendi hesabına	210 679	348 045	65,2	221 720	362 311	63,4	147 792	264 987	79,3

Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

En düşük gelir TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgesinde gerçekleşti

Araştırma sonuçlarına göre 2025 yılında, Türkiye'de yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 332 bin 882 TL iken, İBBS 2. Düzey bölgeleri itibarıyla en yüksek olduğu bölge 449 bin 618 TL ile TR51 (Ankara) bölgesi oldu. Bu bölgeyi, 434 bin 929 TL ile TR10 (İstanbul) bölgesi ve 405 bin 896 TL ile TR31 (İzmir) bölgesi izledi. En düşük yıllık ortalama eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert geliri ise 172 bin 552 TL ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgesinde gerçekleşti.

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri (TL), İBBS 2. Düzey, 2025



Gelir eşitsizliği en fazla TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) bölgesinde oldu

Son yapılan araştırma sonuçlarına göre P80/P20 oranı Türkiye'de 7,5 iken, bu değer en düşük olduğu İBBS 2. Düzey bölgesi 4,6 ile TRB1 (Malatya, Elazığ, Bingöl, Tunceli) ve TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova) olurken bu bölgeyi 4,9 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) ve TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgeleri izledi. P80/P20 oranının en yüksek olduğu İBBS 2. Düzey bölgeleri ise 8,5 ile TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir), 8,3 ile TR61 (Antalya, Isparta, Burdur) ve 8,1 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) oldu.

Bir önceki yıla göre son %10'luk grupta olanların %68,1'i aynı gelir grubunda kaldı

Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre sıralı %10'luk gelir grupları itibarıyla fertlerin bir önceki yıla göre yüzdelik geçişleri incelendiğinde; bir önceki yılda ilk %10'luk grupta olan fertlerin 2025 yılında %58,9'unun, son %10'luk grupta olan fertlerin ise %68,1'inin gelir grubu değişmedi. Ayrıca 2024 yılında ilk %10'luk grupta olan fertlerin %19,8'i 2025 yılında bir gelir grubundan fazla yükseldi. Son %10'luk grupta olan fertlerin %11,4'ü ise bir gelir grubundan fazla düştü

Fertlerin bir önceki yıla göre %10'luk gelir gruplarındaki geçiş oranları (%), 2024, 2025

2024 yılındaki %10'luk gruplar	Toplam	2025 yılındaki %10'luk grup değişimleri				
		%10'luk gelir grubu bir gruptan fazla azalan	%10'luk gelir grubu bir grup azalan	%10'luk gelir grubu değişmeyen	%10'luk gelir grubu bir grup artan	%10'luk gelir grubu bir gruptan fazla artan
İlk %10 (En düşük)	100,0	-	-	58,9	21,2	19,8
İkinci %10	100,0	-	24,3	36,2	18,3	21,1
Üçüncü %10	100,0	8,4	21,7	30,5	18,6	20,9
Dördüncü %10	100,0	14,1	20,3	25,5	18,4	21,7
Beşinci %10	100,0	18,4	21,4	25,5	16,9	17,8
Altıncı %10	100,0	19,9	18,9	24,6	19,3	17,3
Yedinci %10	100,0	20,5	19,3	28,4	20,9	10,9
Sekizinci %10	100,0	19,0	19,3	33,1	22,6	6,1
Dokuzuncu %10	100,0	18,9	20,0	40,5	20,6	-
Son %10 (En yüksek)	100,0	11,4	20,5	68,1	-	-

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Bir önceki yılda işsiz olan fertlerin %38,7'si 2025 yılında çalışmaya başladı

Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması panel veriden elde edilen sonuçlara göre 2024 yılında işsiz olan fertlerin %38,7'si 2025 yılında çalışmaya başladı. Faaliyet durumu 2024 yılında çalışan olarak belirlenen fertlerin %90,3'ü 2025 yılında çalışma hayatına devam etti. Bir önceki yıl işgücüne dahil olmayan fertlerin ise %10,1'i işgücüne (çalışan+işsiz) katıldı.

Fertlerin bir önceki yıla göre faaliyet durumundaki değişimi (15-64 yaş) (%), 2024, 2025

2024 yılı faaliyet durumu	Toplam	2025 yılı faaliyet durumu		
		Çalışan	İşsiz	İşgücüne dahil olmayan
Çalışan	100,0	90,3	4,4	5,4
İşsiz	100,0	38,7	44,0	17,3
İşgücüne dahil olmayan	100,0	7,1	3,0	89,9

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmazların; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi, Metin Oktay Caddesi (0 Ada 2948 - 2949 -2950 – 2951 -2952 Parsel), açık adresinde yer alan taşınmazlardır.

Açık adres tarifi olarak ise bölgenin önemli ana arteri olan Riva Caddesi üzerinden Riva merkez istikametinde ilerlerken sol kolda yer alan Meral Celal Aras Spor Lisesinin önünden sağa Yeni Mahalle Caddesine dönülerek ilk soldan taşınmazın konumlu olduğu Metin Oktay Caddesine bağlanılır. Söz konusu taşınmazlar Metin Oktay Caddesi üzerinde yer alan 0 Ada 2948 -2949 -2950 -2951 ve 2952 parselleridir. Taşınmazların bulunduğu yakın çevrede konut amaçlı 2 ve 3 katlı müstakil yapılar ile, ağırlıklı olarak 2020 yılı sonrası yapım 2 ve 3 katlı blok nizam villa siteler ile boş arsalar yer almaktadır. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar Riva Merkezi üzerinden sağlanmaktadır.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

(*) Değerlemesi talep edilen tapu sicilinde tarla nitelikli taşınmaz İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Cayağzı (Riva) Mahallesi'nde 0 ada – 2948 parseldir. Parsel 36.036 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen bir forma sahip olup doğu yönünden Metin Oktay Caddesine cepheli olup diğer yönlerinde ise komşu parsel ile çevrilidir. Parselin Metin Oktay Caddesine 110 m cephesi bulunmakta olup ortalama derinliği ise 279 m dir. (Planlama Müdürlüğünden parsel ölçüleri yaklaşık olarak alınmıştır.) Parsel eğimli bir arazi yapısına sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta birlikte etrafı tecrit edilmemiştir.

*) Değerlemesi talep edilen tapu sicilinde tarla nitelikli taşınmaz İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Cayağzı(Riva) Mahallesi'nde 0 ada – 2949 parseldir. Parsel 24.274 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf bir forma sahip olup doğu yönünden Metin Oktay Caddesine cepheli olup diğer yönlerinde ise komşu parsel ile çevrilidir. Parselin Metin Oktay Caddesine 162 m cephesi bulunmakta olup ortalama derinliği ise 178 m dir. (Planlama Müdürlüğünden parsel ölçüleri yaklaşık olarak alınmıştır.) Parsel eğimli bir arazi yapısına sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta birlikte etrafı tecrit edilmemiştir.

(*) Değerlemesi talep edilen tapu sicilinde tarla nitelikli taşınmaz İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Cayağzı(Riva) Mahallesi'nde 0 ada – 2950 parseldir. Parsel 32.782 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen bir forma sahip olup doğu yönünden Metin Oktay Caddesine cepheli olup diğer yönlerinde ise komşu parsel ile çevrilidir. Parselin Metin Oktay Caddesine 121 m cephesi bulunmakta olup ortalama derinliği ise 291 m dir. (Planlama

Müdürlüğünden parsel ölçüleri yaklaşık olarak alınmıştır.) Parsel eğimli bir arazi yapısına sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta birlikte etrafi tecrit edilmemiştir.

(*) Değerlemesi talep edilen tapu sicilinde tarla nitelikli taşınmaz İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Cayağzı(Riva) Mahallesi'nde 0 ada – 2951 parseldir. Parsel 29.028 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen bir forma sahip olup doğu yönünden Metin Oktay Caddesine cepheli olup diğer yönlerinde ise komşu parsel ile çevrilidir. Parselin Metin Oktay Caddesine 105 m cephesi bulunmakta olup ortalama derinliği ise 270 m dir. (Planlama Müdürlüğünden parsel ölçüleri yaklaşık olarak alınmıştır.) Parsel eğimli bir arazi yapısına sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta birlikte etrafi tecrit edilmemiştir.

(*) Değerlemesi talep edilen tapu sicilinde tarla nitelikli taşınmaz İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Cayağzı(Riva) Mahallesi'nde 0 ada – 2952 parseldir. Parsel 24.274 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf bir forma sahip olup doğu yönünden Metin Oktay Caddesine cepheli olup diğer yönlerinde ise komşu parsel ile çevrilidir. Parselin Metin Oktay Caddesine 40 m cephesi bulunmakta olup ortalama derinliği ise 265 m dir. (Planlama Müdürlüğünden parsel ölçüleri yaklaşık olarak alınmıştır.) Parsel eğimli bir arazi yapısına sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta birlikte etrafi tecrit edilmemiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmazlar tarla niteliklidir. İmar planı sınırları içinde yer almaktadırlar

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

0 ADA 2948 PARSEL TAPU KAYDI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ
MAHALLESİ	:	ÇAYAĞZI(RİVA) Mah
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	1-5
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	2948
YÜZÖLÇÜMÜ	:	36.036 m ²
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
KAT	:	-
ARSA PAYI	:	1/1 (TAM)
YEVMIYE NO	:	20460
CİLT NO	:	30
SAHİFE NO	:	2948
TAŞINMAZ ID	:	25087113
EDİNİM TAR.	:	03-11-2025
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	BAĞIMSIZ MÜLKİYET

0 ADA 2949 PARSELTAPU KAYDI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ
MAHALLESİ	:	ÇAYAĞZI(RİVA) Mah
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	1-5
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	2949
YÜZÖLÇÜMÜ	:	24.274 m ²
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
KAT	:	-
ARSA PAYI	:	1/1 (TAM)
YEVMIYE NO	:	20460
CİLT NO	:	30
SAHİFE NO	:	2949
TAŞINMAZ ID	:	25087114
EDİNİM TAR.	:	03-11-2025
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	BAĞIMSIZ MÜLKİYET

0 ADA 2950 PARSEL TAPU KAYDI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ
MAHALLESİ	:	ÇAYAĞZI(RİVA) Mah
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	1-5
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	2950
YÜZÖLÇÜMÜ	:	32.782 m ²
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
KAT	:	-
ARSA PAYI	:	1/1 (TAM)
YEVMIYE NO	:	20460
CİLT NO	:	30
SAHİFE NO	:	2950
TAŞINMAZ ID	:	25087115
EDİNİM TAR.	:	03-11-2025
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	BAĞIMSIZ MÜLKİYET

0 ADA 2951 PARSEL TAPU KAYDI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ
MAHALLESİ	:	ÇAYAĞZI(RİVA) Mah
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	1-5
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	2951
YÜZÖLÇÜMÜ	:	29.028 m ²
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
KAT	:	-
ARSA PAYI	:	1/1 (TAM)
YEVMIYE NO	:	20460
CİLT NO	:	30
SAHİFE NO	:	2951
TAŞINMAZ ID	:	25087119
EDİNİM TAR.	:	03-12-2025
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	BAĞIMSIZ MÜLKİYET

0 ADA 2952 PARSEL TAPU KAYDI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ
MAHALLESİ	:	ÇAYAĞZI(RİVA) Mah
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	1-5
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	2952
YÜZÖLÇÜMÜ	:	24.274 m²
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
KAT	:	-
ARSA PAYI	:	1/1 (TAM)
YEVMIYE NO	:	913
CİLT NO	:	30
SAHİFE NO	:	2952
TAŞINMAZ ID	:	25097463
EDİNİM TAR.	:	16-01-2026
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	BAĞIMSIZ MÜLKİYET

NOT: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi tapu sicilinde 0 Ada – 2948 -2949- 2950- 2951 -2952 Parsel üzerinde, yer alan “TARLA ” vasıflı taşınmazlarının mülkiyetinin (1/1) hissesi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistem üzerinden yapılan sorgulamada, 13/08/2026 itibarıyla alınan TAPU KAYIT ÖRNEĞİ Belgelerine göre konu taşınmazlarından aşağıdaki müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Taşınmazlarının satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazlarının satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazlarının satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmadığı görülmüştür.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

BEYANLAR HANESİNDE.

(*) Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI)
Tarih: -15.05.2024 Sayı: -12675462(Şablon: Diğer) (Tarih: 16-05-2024 Yev: 8336)

(*) 2979 PARSEL BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.
17/08/1978 YEV: 1700 (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (Tarih: 17-08-1978 Yev:1700) (2948 – 2949 -2950 -
2951 parseller üzerinde kayıtlıdır)

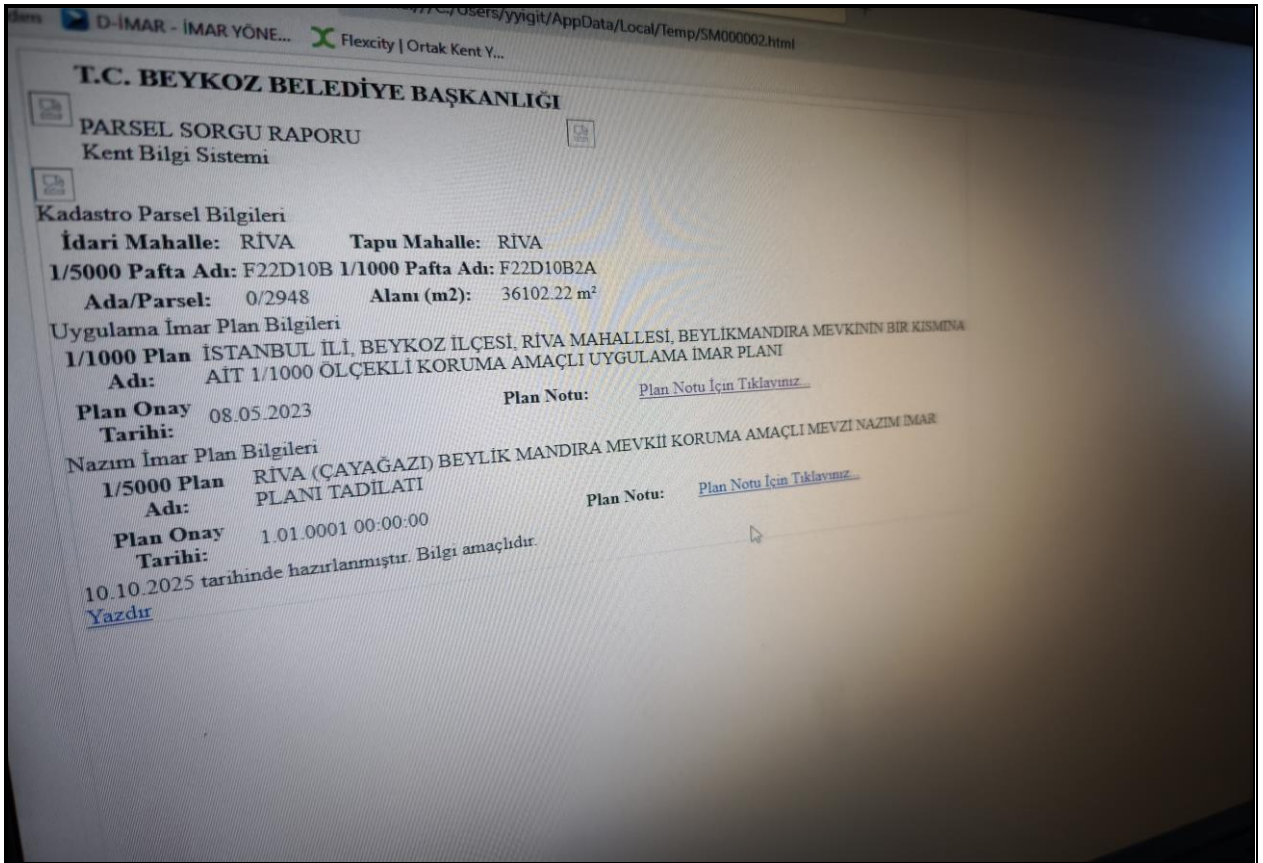
(*) 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMESİNDE YAZILI DİĞER
PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388 (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (Tarih: 26-
03-1974 Yev:388)

(*) Diğer (Konusu: Taşınmaz değer artışına tabidir. Taşınmazın ilk satışında bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı
aynı hak tesisi işleminde değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış
payının tamamının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payının tamamı ödenmedikçe
satış, devir, bağış, talep üzerine arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri yapılamaz, ruhsata esas belge ve yapı ruhsatı
düzenlenemez) (T: 22/07/2026 Y: 13765)

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

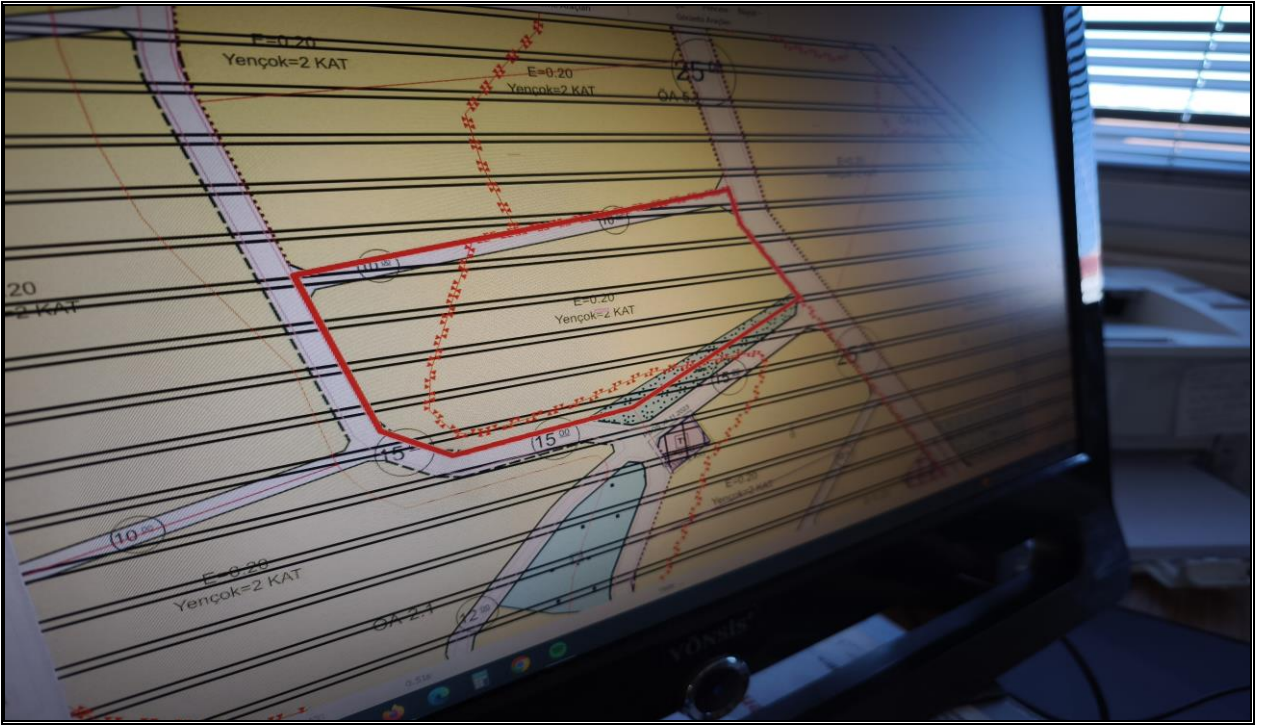
5.3.2.1. İMAR DURUMU

İlgili belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar, Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı 1/5000 Mevzi Nazım İmar Planı , 08.05.2023 Tasdik Tarihli İstanbul ili Beykoz İlçesi , Riva Mahallesi Beylik Mandıra Mevkinin Bir Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre konu taşınmazların yer aldığı parseller Emsal : 0.20 , Hmax 6.50 (Bodrum kat hariç 2 kat) Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsellerin terk miktarı ve yapılaşma lejantları şu şekildedir:





0 ADA 2948 PARSEL İMAR DURUMU



** Konut Lejantlı

** Hmax : 6.50

** Emsal: 0.20

** Parsel alanı 36.036 m² dir.

** Parselin Kuzey yönünden yola, güney yönünden ise parka toplamda takribi 4.486 m² terki bulunmaktadır.

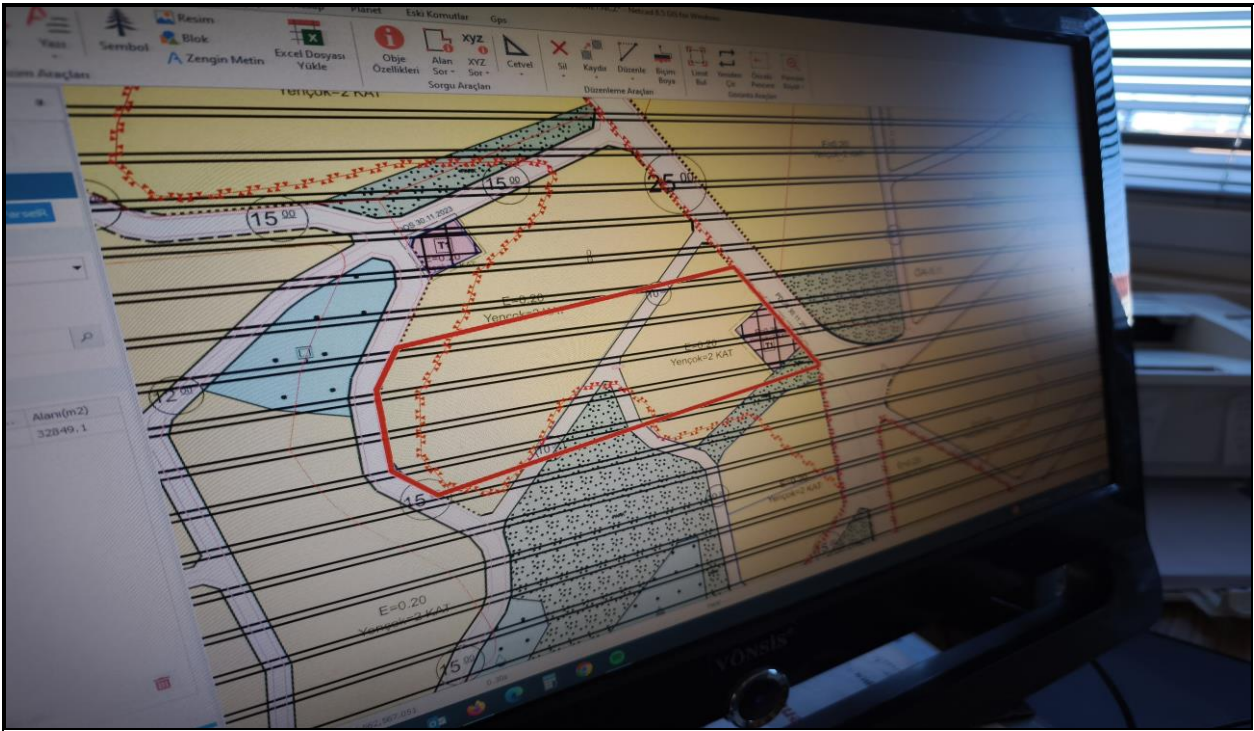
** Parselin terk miktarı ile birlikte takribi 31.550 m² net imar parseli kalmaktadır.

0 ADA 2949 PARSEL İMAR DURUMU



- ** Konut + Ticaret Lejantlı
- ** Hmax : 6.50
- ** Emsal: 0.20
- ** Parsel Alanı: 24.274 m² dir.
- ** Parselin Yola ve Parka toplamda takribi 6.523 m² terki bulunmaktadır.
- ** Parsel üzerinde iki adet yol geçmekte birlikte parselin kısmı bir alanı net imar parselinden ayrılmaktadır.
- ** Ticaret Lejantlı (T1) alan takribi 931 m², konut alanı toplamda takribi 16.820 m² dir.
- ** Parselin terk miktarı ile birlikte takribi 17.751 m² net imar parseli kalmaktadır.

0 ADA 2950 PARSEL İMAR DURUMU



** Konut + Ticaret Lejantlı

** Hmax : 6.50

** Emsal: 0.20

** Parsel Alanı: 32.782 m² dir.

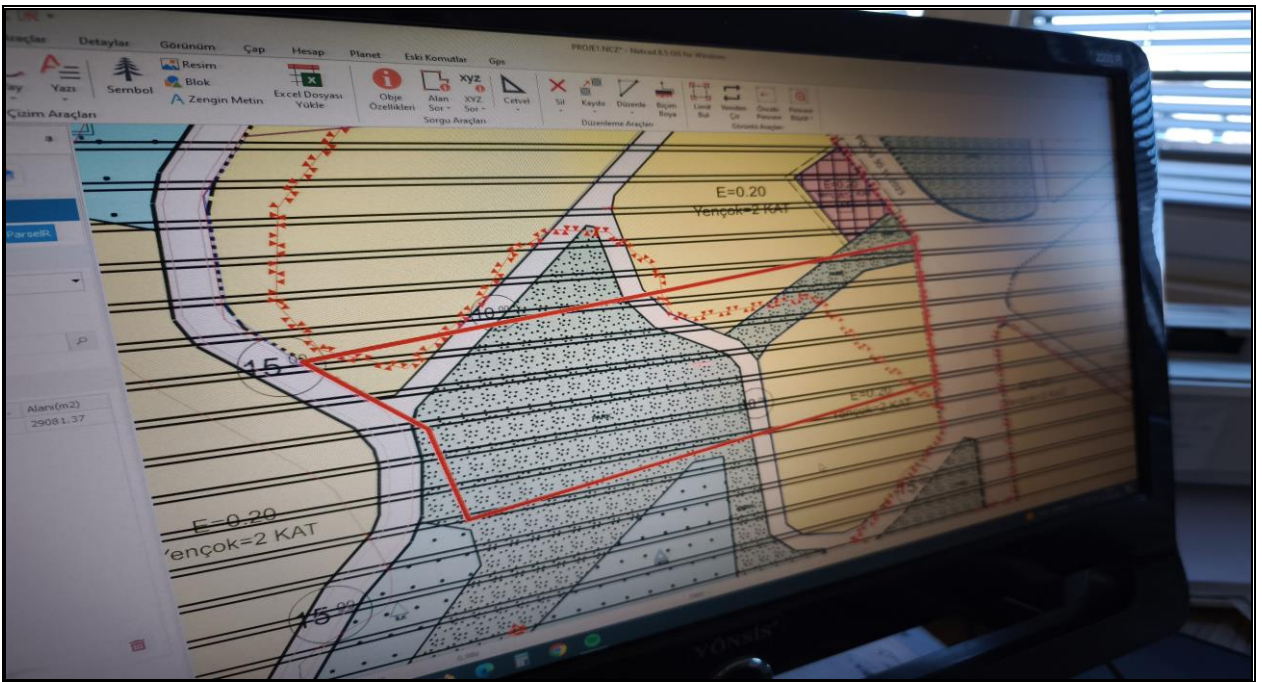
** Parselin Yola ve Parka toplamada takribi 4.891 m² terki bulunmaktadır.

** Parsel üzerinde iki adet yol geçmekte birlikte parsel ortadan ikiye ayrılmaktadır.

** Ticaret Lejantlı (T1) alan takribi 1861 m², Konut Alanı toplamda takribi 26.030 m² dir.

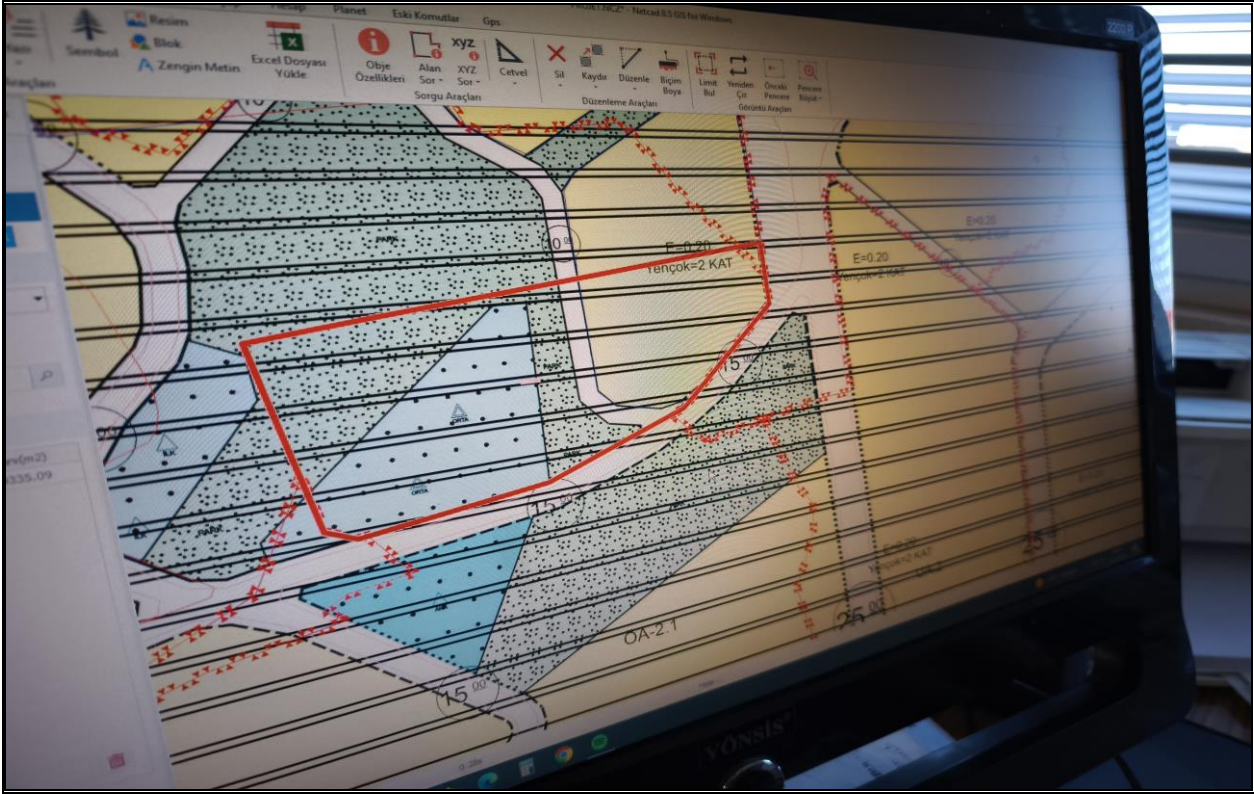
** Parselin terk miktarı ile birlikte takribi 27.891 m² net imar parseli kalmaktadır.

0 ADA 2951 PARSEL İMAR DURUMU



- ** Konut Lejanlı
- ** Hmax : 6.50
- ** Emsal:0.20
- ** Parsel Alanı: 29.028 m² dir.
- ** Parselin Yola ve Parka toplamada takribi 16.469 m² terki bulunmaktadır.
- ** Parsel üzerinde iki adet yol geçmekte birlikte parsel üç parçaya ayrılmaktadır.
- ** Parselin terk miktarı ile birlikte takribi 12.559 m² net imar parseli kalmaktadır.

0 ADA 2952 PARSEL İMAR DURUMU



- ** Konut Alanı
- ** Hmax : 6.50
- ** Parsel Alanı: 24.274 m² dir.
- ** Konut Lejantlı
- ** Parselin Yola, Parka ve Ortaokulu alanına toplamda takribi 16.474 m² terki bulunmaktadır.
- ** Parsel ortasından yol geçmekte birlikte parsel iki parçaya ayrılmaktadır.
- ** Parselin terk miktarı ile birlikte takribi 7.800 m² net imar parseli kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

(*) Taşınmazlarının üzerinde halihazırda yapı bulunmamakla beraber işlem dosyası olmadığı öğrenilmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

(*) Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde parsellere ait yapı tatil tutanağı ve encümen kararı gibi olumsuz bir evraka rastlanılmamıştır.

Taşınmazlarıyla ilgili olarak Beykoz Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde herhangi bir inşa çalışması bulunmamaktadır. Yapı Denetim Kanununa tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

Değerleme konusu taşınmazlarının güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Beş Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmazların son 5 yıl içinde 05-11-2020 tarihinde DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine satış işlemine konu edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmaz üzerinde ticari nitelikli proje gerçekleştirilmiş olup yakın zamanda herhangi bir farklı proje geliştirilmesi söz konusu değildir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

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

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

➤ PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

➤ GELİR YAKLAŞIMI:

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

➤ MALİYET YAKLAŞIMI:

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları;

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (İntifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (Geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk;

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- o Parsellerin imara açık olması
- o Bölgede markalı konut firmaların projelerinin başlaması
- o Parsellerin m² leri yüksek olması
- o Parsellerin geometrik formları düzgün olması

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- o Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- o Parsellerin yola ve parka terki bulunması , terk miktarından parsellerin ortadan bölünmesi
- o Parsellerin az eğimli bir arazi yapısına sahip olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazlarının imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazların üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

SATILIK ARSA EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 1:

ORJİN EMLAK – VEYSEL BEY – 0545 912 21 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 0 ada 1789 parselde kain, benzer imar şartlarına sahip 808 m² villa arsası 16.250.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

EMSAL 2:

RİVA NÜANS EMLAK – 0533 747 18 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 0 ada 2589 parselde kain, benzer imar şartlarına sahip 591 m² villa arsası 13.500.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

EMSAL 3:

AKLIMDAKİ EV GAYRİMENKUL – ZEKERİYA BEY – 0530 215 25 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 0 ada 2425 parselde kain, 664 m² alanlı arsa 16.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

EMSAL 4:

WOLF GAYRİMENKUL – SERKAN BEY – 0532 065 09 99

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 0 ada 2537 parselde kain, benzer imar özelliklerine sahip 1185 m² villa arsası 29.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

ARSA EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Düzeltilme Tablosu	Değer (TL)	Beyan Edilen Alan (m ²)	Tahmini Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Düzeltilmeler					Toplam Düzeltilme Miktarı	Düzeltilme Sonrası Birim Değer (TL/m ²)	Düzeltilme Sonrası Emsal Değeri (TL)
					Konum	İmar Şerefiyesi	Alan Şerefiyesi	Pazarlık	Diğer			
Emsal-1	₺16.250.000,00	808,00	808,00	20.111,39	-5,00%	0,00%	10,00%	5,00%	0,00%	10,00%	₺18.100,25	₺14.625.000,00
Emsal-2	₺13.500.000,00	591,00	591,00	22.842,64	0,00%	0,00%	10,00%	5,00%	0,00%	15,00%	₺19.416,24	₺11.475.000,00
Emsal-3	₺16.000.000,00	664,00	664,00	24.096,39	0,00%	0,00%	10,00%	5,00%	0,00%	15,00%	₺20.481,93	₺13.600.000,00
Emsal-4	₺29.000.000,00	1.185,00	1.185,00	24.472,57	0,00%	0,00%	8,00%	5,00%	0,00%	13,00%	₺21.291,14	₺25.230.000,00

SATILIK VİLLA EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 1:

ALTIN EMLAK HALKALI – TANJU BEY – 0554 885 57 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Emlak Konut tarafından inşa edilmiş Düşler Vadisi Sitesinde, 240 m² beyanlı, bahçeli, gerçekçi alanının 180 m² olduğu tahmin edilen içi 1. sınıf malzeme ile dekore edilmiş, 125 m² bahçe alanına sahip yeni villa 42.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

EMSAL 2:

TURYAP BAŞAKŞEHİR – MUSTAFA BEY – 0532 605 08 30

Yakın konumda, yaklaşık 785 m² arsa içine müstakil olarak inşa edilmiş, deniz manzaralı, 409 m² brüt, 365 m² net alanlı olarak beyan edilen, gerçekçi alanının da 365 m² olduğu düşünülen, 6+2, içi birinci sınıf malzeme ile dekore edilmiş, bahçe peyzajı tam ve bakımlı olan villa, 75.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

EMSAL 3

COLDWELL BANKER ZONE – TARKAN BEY – 0541 282 21 00

Yakın konumda, bölgenin prestijli sitelerinden Riva Konaklarında konumlu, içi 1. sınıf malzeme ile dekore edilmiş, 370 m² olarak beyan edilen, projesine göre 260 m² civarında olduğu düşünülen 5+1, 350 m² bahçe alanlı villa 56.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

EMSAL 4

SPACE İSTANBUL GAYRİMENKUL – BÜLENT BEY – 0532 560 16 75

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Düşler Vadisi projesi içinde, 434 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, projesine göre yaklaşık 300 m² civarı olduğu düşünülen ancak 1100 m² bahçe alanına sahip, içi 1. Sınıf malzeme ile dekore edilmiş villa 74.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

VİLLA EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Düzeltilme Tablosu	Değer (TL)	Beyan Edilen Alan (m2)	Tahmini Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilmeler					Toplam Düzeltilme Miktarı	Düzeltilme Sonrası Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilme Sonrası Emsal Değeri (TL)
					Konum	Kat	İç Dekorasyon / Alan Büyüklüğü	Pazarlık	Cephe			
Emsal-1	₺42.000.000,00	240,00	180,00	₺233.333,33	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	₺210.000,00	₺37.800.000,00
Emsal-2	₺75.000.000,00	409,00	365,00	₺205.479,45	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	20,00%	₺164.383,56	₺60.000.000,00
Emsal-3	₺56.000.000,00	370,00	260,00	₺215.384,62	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	₺193.846,15	₺50.400.000,00
Emsal-4	₺74.000.000,00	434,00	300,00	₺246.666,67	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	₺222.000,00	₺66.600.000,00

Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazlarının konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, bina yası ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaza;

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlarına maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmazların hali hazırda boş arsa niteliklidir. Kira kabiliyeti bulunmadığı düşünülmektedir.

KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımını arsa olarak değerlendirilmiştir.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti arsaların tamamına yapılmıştır.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazlarının emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir.

Yaklaşım	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Toplam Yasal Piyasa Değeri)	2.600.000.000 TL

DEĞERLEME TABLOSU							
ADA	PARSEL	BRÜT ALAN (m ²)	TERK MİKTARI (m ²)	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN ÜZERİNDEN BİRİM m ² DEĞER (TL/m ²)	NET ALAN ÜZERİNDEN BİRİM m ² DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
0	2948	36.036	4.486	31.550	₺23.726,27	₺27.099,84	₺855.000.000,00
0	2949	24.274	6523	17.751	₺19.156,30	₺26.195,71	₺465.000.000,00
0	2950	32.782	4891	27.891	₺22.268,32	₺26.173,32	₺730.000.000,00
0	2951	29.028	16469	12.559	₺12.057,32	₺27.868,46	₺350.000.000,00
0	2952	24.274	16474	7.800	₺8.239,27	₺25.641,03	₺200.000.000,00
TOPLAM		146.394	48.843	97.551			₺2.600.000.000,00

Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerleme işleminde; Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazlarının yakın çevresinde taşınmazlarına doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;

Taşınmazların mevcut hali ile kira kabiliyetine konu olmaması sebebiyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Ancak mevcut imar koşullarından ve bölgede yer alan villa emsallerinden yola çıkılarak proje geliştirme yöntemi de uygulanmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m2)	97.551,00 m²			
Net Arsa Alanı (m2)	97.551,00 m²			
İmar planına göre Arsanın Lejanti	KONUT			
İnşaat Emsali (KAKS)	0,20			
İnşa edilebilecek kapalı alan	23.412 m²			
Ortak alan (KAKS x %)	8.194 m²	35%		
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	31.607 m²			
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet	
Satılabilir alan maliyeti	23.412 m²	65.000 TL	1.521.795.600 TL	
Ortak alan maliyeti	8.194 m²	65.000 TL	532.628.460 TL	
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	31.607	65.000 TL/m²	2.054.424.060 TL	
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m²)	Ciro
İnşa edilebilecek konut alanı	31.607 m²	12,5%	220.000 TL/m²	7.388.136.250 TL
İnşa edilebilecek işyeri alanı	0 m²	12,5%	0 TL/m²	0 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			7.388.136.250 TL	
Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri				
Kat karşılığı oranı	43%			
Arsa Sahibine Kalan Ciro	3.176.898.588 TL			
Yıllık indirim oranı	16,00%			
Aylık indirim oranı	1,333%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve	24,0 Ay			
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	2.311.785.089 TL			
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	23.698 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	2.312.000.000 TL			

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK mevzuatı uyarınca G.Y.O portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmazların yasal ve fiili kullanımı arasında farklılık bulunmadığı tespit edilmiştir.

SONUÇ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içerisinde değerlendirme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımdan yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(*) Taşınmazlarının toplam piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefiyesi doğrultusunda düzeltilerek 2.600.000.000 TL (İki Milyar Altı Yüz Milyon Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

(*) HALK GYO A.Ş tarafından değerlemesi talep edilen 0 ada 2948 -2949-2950-2951 ve 2952 parseller için Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğünden aldığımız şifahi imar durumunda ve rapor içerisinde imar bölümünde kısmında da belirttiğimiz açıklamada parsellerin imara açık olduğu ancak mevcut parsellerin yola /parka / orta okulu alanına olmak üzere ayrı ayrı terkleri bulunmaktadır. Parsellerin tamamı mahallinde birbirlerine sınır olmasına rağmen yapılacak terkler birlikte hem kendi içlerinde hem de sınır olduğu parseller arasında bölümler olduğu görülmüştür. Parsellerin tamamı 146.394 m² olmasına karşın kamu alanına ayrılacak toplamda 48.843 m² bulunmaktadır. Yapılacak olan terkle birlikte 94.754 m² konut alanı + 2.793 m² ticari ünite (Ticari üniteler 2949 parsel ile 2950 parsellerde) olmak üzere 97.551 m² net imar parseli kalmaktadır.

(*) Parseller için aldığımız imar durumu şifahi olup resmi imar durumu başvuru yapılmasında fayda bulunmaktadır.

(*) Değerleme konusu taşınmazlara benzer yapılaşma koşullarına haiz satılık arsalar konumu ve yapılaşma şerefiyelerine göre 21.000 TL/m² ile 23.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca emsallerin tamamının net imar parseli olup kamu alanına terk olmadığı teyidi sağlanmıştır.

(*) Değerleme ekspertiz konusu taşınmazların TL/m² değerine proje geliştirme tablosu ile de ulaşılmaya çalışılmıştır. Proje geliştirme tablosu eklerde paylaşılmıştır. Proje geliştirme için 0 Ada 2948 parsel referans alınmıştır. Konu taşınmaz 36.036 m² alanına sahip olup yola ve parka toplamda 4.486 m² terki bulunmakta olup 31.550 m² net imar parseline sahiptir. Parselin yapılaşma koşulu Hmax : 6.50 , Emsal : 0.20 dir. Bölge ağırlıklı olarak villa siteleri olması parselin emsal oranının düşük olması sebebiyle parsel üzerinde geliştirilecek projesinin villa sitesi olacağı muhakkaktır. Bölgede satılık villaların 195.000 TL/m² ile 230.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu görülmüştür.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

30/09/2026 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARININ TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ

(KDV Hariç)

2.600.000.000.-TL

52.980.348 -USD

30/09/2026 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARININ TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ

(KDV Dahil)

2.860.000.000.-TL

58.278.383 -USD

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 USD= 49,0748.-TL (29/09/2026 TCMB 1.-USD efektif satış kuru) kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
HÜSEYİN ELGÜN MELİH ŞENTÜRK MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK

