



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ,
YENİBOSNA MAHALLESİ, 62 ADA, 11 PARSELDE
YER ALAN "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2025-OZL-1

17.04.2025

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	31.01.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.02.2025
DEĞERLEME TARİHİ	15.04.2025
RAPOR TARİH / NO	16.04.2025– 2025/HGYO/1
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parselde yer alan “Arsa” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/4 fıkrasında yer alan “Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin Kurulca nitelikleri belirlenen kurum ve kuruluşlara yaptırılması” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	Malik bilgileri raporun 3.1 Gayrimenkul Mülkiyet Bilgileri başlığı altında verilmiştir.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere ve 04.12.2024 tarihli imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 28.03.2022 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar planı kapsamında, Ayrık Nizam, Yençok: Z+6 Kat, Kaks:2,05, “Ticaret + Konut Alanı” lejantından kalmaktadır. Ruhsat alıp inşaat yapılmasına engel bir durum olmadığı öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir durum bulunmamaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı
GAYRİMENKUL 17.04.2025 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TAM HİSSE DEĞERİ	1.476.000.000.-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ETHEM AKUKLU 405017
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM 404959
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN 402750

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	6
BÖLÜM 1.....	8
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	8
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	8
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
1.4 RAPORUN KAPSAMI	8
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	9
1.6 RAPOR BİLGİLERİ	9
BÖLÜM 2.....	11
2.1 TÜRKİYEYE AİT GENEL VERİLER	11
2.2 SEKTÖREL VERİLER.....	12
2.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	12
BÖLÜM 3.....	16
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	16
3.2 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI BİLGİLERİ	16
3.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM VE TERKİN İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİ	18
3.4 GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİSİ	18
3.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ.....	18
3.6 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	18
3.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	18
3.8 İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
3.9 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASINA İLİŞKİN BİLGİ.....	19
3.10 PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN İLE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	19
BÖLÜM 4.....	21
4.1 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
BÖLÜM 5.....	23
5.1 ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	23
5.2 VARSA MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYİ İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	23
5.3 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21’NCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	23
BÖLÜM 6.....	25
6.1 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	25
6.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ VE BU YAKLAŞIMLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	26
BÖLÜM 7.....	37

7.1	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
-----	--	----

BÖLÜM 8.....39

8.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	39
8.2	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
8.3	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	39
8.4	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	39
8.5	NİHAİ DEĞERLEME YÖNTEMİNİN TERCİH AÇIKLAMASI	39
8.6	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1

DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

BÖLÜM 1

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL
Ticaret sicil : 372903
Telefon : 0 312 442 9 444
e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr
Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4 No:13-14-15-16
Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirket, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi :3.680.000.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 0216 600 10 00

e-posta: info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 1 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 04.09.2024 – 2024/HGYO/16

1.6 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 17.04.2025 – 2025/HGYO/1

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Ethem Akuklu (Spk Lisans No: 405017)

: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

: Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 15.04.2025 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 05.02.2025

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

BÖLÜM 2

2.1 TÜRKİYEYE AİT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

2.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye’de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları

2.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul, Türkiye’de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa’da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye’nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç’i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa’daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya’daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç’in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul’un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.[20] Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Bahçelievler, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan, merkezi konumu ve ulaşım olanaklarıyla öne çıkan bir ilçedir. Geniş bir nüfus yoğunluğuna sahip olan Bahçelievler, konut ve ticari kullanım açısından çeşitlilik sunmaktadır. Atatürk Havalimanı'na yakınlığı, E-5 Karayolu ve metro hatlarına erişim gibi avantajları, bölgeyi hem yatırım hem de yaşam için cazip hale getirmektedir. Eğitim kurumları, alışveriş merkezleri ve sağlık tesisleriyle gelişmiş bir altyapıya sahip olan ilçe, dinamik ve modern yapısıyla dikkat çekmektedir. Ayrıca, yeşil alanları ve sosyal olanakları, Bahçelievler'i aileler için de tercih edilen bir bölge yapmaktadır.



BÖLÜM 3

MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 3

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	: 133479790
İl	: İstanbul
İlçe	: Bahçelievler
Mahalle	: Yenibosna
Ada	: 62
Parsel	: 11
Ana Taşınmaz Nitelik	: Arsa
Yüzölçüm	: 9.840,34
Cilt No	: -
Sayfa No	: -
Malik	Haber Yapi İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (88857/984034) Münir Yazıcı (8935/984034) Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (1723/984034 – : 179189/492017)

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydı Bilgileri

Değerleme konusu hisselerle ait 15.04.2025 tarihli kayıtlar incelenmiştir.

• Beyanlar Hanesi

- İş bu taşınmaz üzerinde UYGULANACAK İMAR KANUNUNUN 18.MAD. UYGULAMASI İÇİN İST. 3.NOLU İDARE MAH. 2003/1452 VE 2002/402 SAYILI DOSYALARI İLE YÜRÜTMİYİ DURDURMA DAVASI AÇMIŞTIR. 12.2.2004 TRH. GELİŞ SAY.199(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (Bütün hisseler üzerinde yer almaktadır. Söz konusu kayıttan daha sonra yürürlüğe giren imar planı olması sebebi ile değerlendirilme aşamasında dikkate alınmamıştır)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (6 Adet) (Bütün hisseler üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu parsel arsa değerlendirilme kapsamında değerlendirilmiş olması sebebi ile bu kayıt dikkate alınmamıştır).
- Bahçelievler belediye başkanlığı imar ve şehircilik müdürlüğü nün yazı ekinde yer alan çevre ve şehircilik bakanlığı istanbul altyapı ve kentsel dönüşüm müdürlüğünün 09/12/2013 tarih ve 18252 sayılı yazısı gereğince 6306 sayılı kanun kapsamında taşınmazın riskli yapı olarak değerlendirilemeyeceği konusunda yazı dosyasındadır. Tarih: 02/12/2015 sayı: 25954(şablon: diğer)(03.12.2015 – 31448) (Bütün hisseler üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu parsel arsa değerlendirilme kapsamında değerlendirilmiş olması sebebi ile bu kayıt dikkate alınmamıştır).
- (A) harfle gösterilen bina yola 51.00 metrekare ve (b) harfle gösterilen bina yola 8.90 metrekare tecavüzlüdür. (10.10.1990 – 8787) (Bütün hisseler üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu

parsel arsa değerlemesi kapsamında değerlendirilmiş olması sebebi ile bu kayıt dikkate alınmamıştır).

- Diğer (Konusu: İSTANBUL 3.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ NİN 23/10/2014 TARİH, 2014/191 ESAS, 2014/297 KARARLARI VE 30/09/2014 TARİHLİ BİLİRKİŞİ RAPORU GEREĞİNCE HABER YAPI İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA AYNİ SERMAYE KONULMASI TAAHHÜDÜ VARDIR.) Tarih: 12/05/2015 Sayı: 13017 (Söz konusu kayıt Münir Yazıcı hissesi üzerinde olup kayıta geçen Haber Yapı İnşaat da değerlendirme kapsamındaki hisselerden biri olması sebebi ile olumsuz bir kayıt olarak dikkate alınmamıştır.)

- **Şerhler Hanesi**

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 17000 TL . (ZEKİ MAHMUTOĞLU nun 1/1 hissesinin yarısına(1/2)yönelik satış vaadi şerhi. (26.09.2023 – 23668) (Söz konusu satış vaadi Doğ-Yap İnşaat hissesi üzerinde olup, kaydın lehdarı rapora konu hisselerden biri olan Haber Yapı İnşaat olması sebebi ile olumsuz bir kayıt olarak dikkate alınmamıştır)

- **İpotekler Hanesi**

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

- **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi**

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu kayıtlarının tamamı 10.06.2024 tarih ve 20578 sayılı imar uygulaması sebebi ile oluşmuştur.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgisi

Plan Adı	:	Bahçelievler Revizyon UİP
Plan Ölçeği	:	1/1000
Plan Onay Tarihi	:	28.03.2022
Lejand	:	Ticaret + Konut
Açıklamalar	:	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel KAKS:2.05, Hmaks: Z+6 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre söz konusu parsel ile ilgili imar planının daha önce bölge mahkemesi tarafından iptal edildiği ancak bu iptal kararının iptal edildiği yapılaşmaya engel bir durum bulunmadığı gerek mahkeme evrakları gerekse de ilgili resmi kurumdan öğrenilmiştir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Ruhsat ve Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış herhangi ruhsat proje vs. bulunmamaktadır.

- **Mimari Proje**

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

- **Yapı Ruhsatı**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaz için alınmış olan herhangi bir yıkım veya durdurma kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması tarihi itibari ile söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planı ile ilgili yürütmenin durdurulması kararı var iken söz konusu kararın kaldırıldığı yapılaşmaya engel bir durum olmadığı öğrenilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ile Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması tarihi itibari ile arsa vasıflı taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ

BÖLÜM 4

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazın açık adresi: Yenibosna Merkez Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, Bahçelievler/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Merkez Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde konumlu boş arsa olarak kullanılan taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden D100 karayolu üzerinde Şirinevler Yenibosna yönünde ilerlerken Yenibosna Kavşağından sağa girilir yaklaşık 200 m. ilerlenir konu mülk solda konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Yıldırım Beyazıt caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup, kurumsal firmaların çokça yer aldığı, zemin katların AVM'lerde dükkan, ticari binalar ofis ve lobi olarak kullanıldığı, normal katların daha çok ofis, kısmen az sayıda konut niteliğinde rezidansların olduğu gözlemlenmiştir.



Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, AVM'lerin ve önemli ticari binaların konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarından biridir. Yakın çevresinde Koçtaş AVM, Airport AVM ve birçok ticari bina bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

BÖLÜM 5

5.1 Ana Taşınmazın Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 62 ada 11 parsel üzerinde yer alan, 9.840,34 m² yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkuldür. Değerleme Tarihi itibari ile parsel boş durumdadır. Söz konusu parselin Yıldırım Beyazıt Caddesine yaklaşık 207 m, Çalışlar Sokağına Yaklaşık 73 m cephesi bulunmaktadır. Parsel batı cephesinde Yıldırım Beyazıt Caddesi cepheli, kuzey cephesinde Çalışlar Sokak, Güney Cephesi Park ve D100 karayolu olup, diğer cepheden komşu parsel cephelidir. Parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

5.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışması tarihi itibari ile söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ruhsat alıp inşaat yapılmasında sakınca olmadığı Bahçelievler Belediyesinden öğrenilmiştir.

5.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa olup yapı ruhsatı alması konusunda değerleme tarihi itibari ile alakalı herhangi bir engel olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

BÖLÜM 6

6.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olması sebebi ile değerlendirme çalışması Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri ile sonuçlandırılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda emsal teşkil edebilecek emsaller aşağıda listelenmiştir.

Konut ve Dükkan Emsalleri Satış

Emsal No	Açıklama	Alan (m2)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m2)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yaklaşık yeni sitede yer alan, 3+1 kullanım şeklinde ve 110 m2 alanlı mesken 12.250.000.-TL bedelle satılıktır. Söz konusu emsal taşınmaza göre daha avantajlı konumda yer almaktadır.	110	12.250.000	111.363
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yaklaşık yeni sitede yer alan, 3+1 kullanım şeklinde ve 119 m2 alanlı mesken 11.5000.000.-TL bedelle satılıktır.	119	11.500.000	96.638
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Nish İstanbul projesi içerisinde yer alan, 2+1 kullanım şeklinde ve 95 m2 alanlı mesken 9.950.000.-TL bedelle satılıktır.	95	9.950.000	104.736
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sitede yer alan, 170 m2 alanlı dükkan 27.500.000.-TL bedelle satılıktır.	170	27.500.000	161.764
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sitede Zemin kata yer alan, 150 m2 alanlı dükkan 24.500.000.-TL bedelle satılıktır.	150	24.500.000	163.333

Değerlendirme

Değerlendirme konusu taşınmazla yakın konumda yapılan emsal araştırmalarında elde edilen sonuçlara göre ve değerleme konusu taşınmazın konum ve şerefiyesine göre yapılan indirgemeler sonrasında benzer kullanım özelliklerine sahip meskenlerin birim satış değerlerinin 90.000 – 95.000.-TL/m² mertebelerinde, dükkan nitelikli taşınmazların 170.000 – 175.000.-TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Krokisi



Arsa Emsaller

Emsal No	Açıklama	Alan (m2)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m2)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede basın ekspres cepeli 4600 m2 alanlı Emsal: 1,50, ticari imarlı arsa 650.000.000 TL bedelle satılıktır.	4600	650.000.000	141.304
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede düşük şerefiyeli 1.327 m2 alanlı, emsal:2,0 Ticari imarlı arsa 110.000.000 TL bedelle satılıktır.	1327	110.000.000	82.893
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 9.400 m2 alanlı, emsal:2,30 Ticari+ konut imarlı arsa 795.000.000 TL bedelle satılıktır.	9.400	795.000.000	84.574
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 18.592 m2 alanlı, emsal:2,00 Ticari+ konut imarlı arsa 1.950.000.000 TL bedelle satılıktır.	18.592	1.950.000.000.000	104.883
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 5.300 m2 alanlı, emsal:2,00 Ticari imarlı arsa 397.500.000 TL bedelle satılıktır.	5.300	397.500.000	75.000

Değerlendirme

Değerlendirme konusu taşınmazla yakın konumda yapılan emsal araştırmalarında elde edilen sonuçlara göre benzer kullanım özelliklerine sahip arsaların birim değerlerinin 82.000-140.000-TL/m² mertebelerinde olabileceği kanaatine varılmıştır

Emsal Krokisi



EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Faktörler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Fiyatı (TL/m2)	141.304,00	82.893,00	84.574,00	104.883,00	75.000,00
Pazarlık Payı	25%	10%	10%	10%	10%
Mülkiyet Durumu	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	5%	-25%	-25%	-10%	-25%
İmar Hakkı	-25%	-15%	-10%	-10%	-10%
Yüzölçüm	0%	10%	0%	-5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer	176.188,43	135.125,95	146.524,46	167.899,85	123.440,63
ORTALAMA BİRİM DEĞER	149.835,86				

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA - BAĞIMSIZ BÖLÜM)					
Faktörler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Fiyatı (TL/m2)	111.363,00	96.638,00	104.736,00	161.764,00	163.333,00
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	0%	-5%	-5%	-15%	-10%
Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 100.226,70	₺ 91.322,91	₺ 98.975,52	₺ 167.425,74	₺ 185.954,62
ORTALAMA BİRİM DEĞER	(Konut İçin 96.841.-TL/m2) (Dükkan İçin 176.690.-TL/m2)				

Değerleme uzmanının profesyonel takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı kullanılırken değerlendirme konusu parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan gayrimenkul projesinin potansiyel gelirleri ve giderleri hesaplanarak yıllara yaygın bir projeksiyon yapılmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda 2 adet gelir yaklaşımı modeli uygulanmıştır. İlk model “Varsayımlar 1” olarak adlandırılmış, mevcut yapılaşma koşullarına göre elde edilen kapalı alan bilgilerine göre oluşturulmuş ve raporun değerlendirme aşamasında değerlendirme yöntemlerinden bir tanesi olarak kullanılmıştır.

İkinci ve üçüncü gelir modelleri ise “Varsayımlar 2” ve “Varsayımlar 3” olarak adlandırılmıştır ve müşterinin tarafımıza iletmış olduğu satılabilir alanlar üzerinden uygulanmıştır. Söz konusu varsayımlar tamamen bilgi amaçlı olarak rapor içerisine konulmuş olup raporun değerlendirme aşamasında kullanılmamıştır.

Varsayımlar 1;

- Parsel bünyesinde 1 tanesi kot farkından dolayı ticari ünite olmak üzere 3 bodrum kat, 1 zemin kat ve 5 dokuz normal kat inşaa edileceği,
- 8.742 m2 (kat brütü) dükkan hacmi, 21.855 m2 (kat brütü) konut hacmi ve toplam 39.339 m2 inşaat alanı,
- Dükkan hacimlerinin ortalama 175.000.-TL/m2 ve konutların ortalama 96.000.-TL/m2 bedelle satılacağı,
- Ortalama inşaat maliyetinin ~25.000.-TL/m2 olacağı,
- Satışların ilk yıl %50, ikinci yıl %40 ve üçüncü yılda %10 oranında ve nakden yapıldığı,
- İnşaat çalışmalarının ilk yıl %40, ikinci yıl %40 ve üçüncü yıl %20 oranında gerçekleşeceği,
- Toplam hasılatı arsa sahibine %47 pay verileceği varsayılmıştır.
- Enflasyona bağlı artışlarında her sene %3 olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonun net bugünkü değerine ulaşmak için %9 risksiz getiri primi ve %3 risk primi ile toplam %11 indirgeme oranı kullanılmıştır.
- Dolar kuru 38,17.-TL olarak kabul edilmiştir.

Ada	62
Parsel	11
Toplam Yüzölçüm (m2)	9.840,34
Parsel Terk Oranı	0%
Terk Sonrası Net Yüzölçüm (m2)	9.840
KAKS (Emsal)	2,05
Lejand	Ticaret + Konut
Emsal Dahil Alan	20.173
Emsal Harici Kat Sayısı	30%
Toplam Satılabilir Alan	30.597
Toplam İnşaat Alanı	39.339
Dükkan Birim Fiyat (USD/m2)	4.585
Konut Birim Fiyat (USD/m2)	2.515
Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	47%
Müteahhit Hasılat Paylaşım Oranı	53%

Lejand	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Birim Maliyet (USD/m2)	Maliyet (USD)
Dükkan	39.339	8.742	650	5.682.300
Konut		21.855	850	18.576.750
Otopark, Ortak Alanlar, Peyzaj Vs..		8.742	200	1.748.400
TOPLAM	39.339	39.339	-	26.007.450

Nakit Akışı				
Yıllar	8.04.2025	8.04.2026	8.04.2027	8.04.2028
Gerçekleşen Mesken Satış	50%	40%	10%	0%
Gerçekleşen Dükkan Satış	50%	40%	10%	0%
Toplam Hasılat	\$ -	\$ 48.949.016,24	\$ 39.159.212,99	\$ 9.789.803,25
Gerçekleşen Maliyet	\$ 0,40	\$ 0,40	\$ 0,20	\$ -
Toplam Maliyet	\$ -	\$ 10.715.069,40	\$ 10.715.069,40	\$ 5.357.534,70
Proje Nakit Akışı	\$ -	\$ 38.233.946,84	\$ 28.444.143,59	\$ 4.432.268,55
Arsa Sahibi Net Bugünkü Değer	\$ -	\$ 23.006.037,63	\$ 18.404.830,11	\$ 4.601.207,53
Müteahhit Nakit Akışı	\$ -	\$ 15.227.909,21	\$ 10.039.313,49	\$ -168.938,98

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	9,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	12,00%
Proje Toplam Bugünkü Değer	\$ 59.966.771,49
Proje Toplam Yaklaşık Bugünkü Değer	\$ 59.970.000,00
Arsa Değeri	\$ 38.487.354,83
Arsa Değeri Yaklaşık TL	₺ 1.469.060.000,00

Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı kullanılırken değerleme konusu taşınmazla benzer konum ve şerefiye unsurlarına sahip emsal taşınmazların birim metrekare değerleri dikkate alınır ve değerleme konusu taşınmazla kıyaslanarak nihai değere ulaşılır.

DEĞER TABLOSU					
Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	Yaklaşık Değer
62	11	9.840,34	150.000,00	1.476.051.000,00	1.476.050.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER					1.476.000.000,00

Varsayımlar 2;

** Aşağıda yer alan varsayım Halk GYO tarafından iletilen varsayımsal alanlar ile oluşturulmuş olup raporun yasal değerinde herhangi bir şekilde kullanılmamış olup sadece bilgi amaçlı olarak oluşturulmuştur.*

- 10.820 m2 (kat brütü) dükkan hacmi, 23.130 m2 (kat brütü) konut hacmi ve ortak alanlarla beraber toplam 51.163 m2 inşaat alanı,
- Dükkan hacimlerinin ortalama 175.000.-TL/m2 ve konutların ortalama 96.000.-TL/m2 bedelle satılacağı,
- Ortalama inşaat maliyetinin ~25.000.-TL/m2 olacağı,
- Satışların ilk yıl %50, ikinci yıl %40 ve üçüncü yılda %10 oranında ve nakden yapıldığı,
- İnşaat çalışmalarının ilk yıl %40, ikinci yıl %40 ve üçüncü yıl %20 oranında gerçekleşeceği,
- Toplam hasılatтан arsa sahibine %47 pay verileceği varsayılmıştır.
- Enflasyona bağlı artışlarında her sene %3 olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonun net bugünkü değerine ulaşmak için %9 risksiz getiri primi ve %3 risk primi ile toplam %11 indirgeme oranı kullanılmıştır.
- Dolar kuru 38,17.-TL olarak kabul edilmiştir.

Ada	62
Parsel	11
Toplam Yüzölçüm (m2)	9.840,34
Parsel Terk Oranı	0%
Terk Sonrası Net Yüzölçüm (m2)	9.840
KAKS (Emsal)	2,05
Lejand	Ticaret + Konut
Emsale Dahil Alan	15.351
Emsal Harici Kat Sayısı	30%
Toplam Satılabilir Alan	33.950
Toplam İnşaat Alanı	51.163
Dükkan Birim Fiyat (USD/m2)	4.585
Konut Birim Fiyat (USD/m2)	2.515
Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	47%
Müteahhit Hasılat Paylaşım Oranı	53%

Lejand	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Birim Maliyet (USD/m2)	Maliyet (USD)
Dükkan	51.163	10.820	750	8.115.000
Konut		23.130	950	21.973.500
Otopark, Ortak Alanlar, Peyzaj Vs..		17.213	200	3.442.600
TOPLAM	51.163	51.163	-	33.531.100
Nakit Akışı				
Yıllar	8.04.2025	8.04.2026	8.04.2027	8.04.2028
Gerçekleşen Mesken Satış	50%	40%	10%	0%
Gerçekleşen Dükkan Satış	50%	40%	10%	0%
Toplam Hasılat	\$ -	\$ 55.506.934,77	\$ 44.405.547,81	\$ 11.101.386,95
Gerçekleşen Maliyet	40%	40%	20%	0%
Toplam Maliyet	\$ -	\$ 13.814.813,20	\$ 13.814.813,20	\$ 6.907.406,60
Proje Nakit Akışı	\$ -	\$ 41.692.121,57	\$ 30.590.734,61	\$ 4.193.980,35
Arsa Sahibi Net Bugünkü Değer	\$ -	\$ 26.088.259,34	\$ 20.870.607,47	\$ 5.217.651,87
Müteahhit Nakit Akışı	\$ -	\$ 15.603.862,23	\$ 9.720.127,14	\$ -1.023.671,51

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	9,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	12,00%
Proje Toplam Bugünkü Değer	\$ 64.596.120,53
Proje Toplam Yaklaşık Bugünkü Değer	\$ 64.600.000,00
Arsa Değeri	\$ 43.643.677,81
Arsa Değeri Yaklaşık TL	₺ 1.665.880.000,00

Varsayımlar 3;

** Aşağıda yer alan varsayım Halk GYO tarafından iletilen varsayımsal alanlar ile oluşturulmuş olup raporun yasal değerinde herhangi bir şekilde kullanılmamış olup sadece bilgi amaçlı olarak oluşturulmuştur.*

- 10.820 m2 (kat brütü) dükkan hacmi, 23.130 m2 (kat brütü) konut hacmi ve ortak alanlarla beraber toplam 51.163 m2 inşaat alanı,
- Dükkan hacimlerinin ortalama 175.000.-TL/m2 ve konutların ortalama 130.000.-TL/m2 bedelle satılacağı,
- Ortalama inşaat maliyetinin ~25.000.-TL/m2 olacağı,
- Satışların ilk yıl %50, ikinci yıl %40 ve üçüncü yılda %10 oranında ve nakden yapıldığı,
- İnşaat çalışmalarının ilk yıl %40, ikinci yıl %40 ve üçüncü yıl %20 oranında gerçekleşeceği,
- Toplam hasılatlardan arsa sahibine %47 pay verileceği varsayılmıştır.
- Enflasyona bağlı artışlarında her sene %3 olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonun net bugünkü değerine ulaşmak için %9 risksiz getiri primi ve %3 risk primi ile toplam %11 indirgeme oranı kullanılmıştır.
- Dolar kuru 38,17.-TL olarak kabul edilmiştir.

Ada	62
Parsel	11
Toplam Yüzölçüm (m2)	9.840,34
Parsel Terk Oranı	0%
Terk Sonrası Net Yüzölçüm (m2)	9.840
KAKS (Emsal)	2,05
Lejand	Ticaret + Konut
Emsale Dahil Alan	15.351
Emsal Harici Kat Sayısı	30%
Toplam Satılabilir Alan	33.950
Toplam İnşaat Alanı	51.163
Dükkan Birim Fiyat (USD/m2)	4.585
Konut Birim Fiyat (USD/m2)	3.406
Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	47%
Müteahhit Hasılat Paylaşım Oranı	53%

Lejand	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Birim Maliyet (USD/m2)	Maliyet (USD)
Dükkan	51.163	10.820	750	8.115.000
Konut		23.130	950	21.973.500
Otopark, Ortak Alanlar, Peyzaj Vs..		17.213	200	3.442.600
TOPLAM	51.163	51.163	-	33.531.100

Nakit Akışı				
Yıllar	8.04.2025	8.04.2026	8.04.2027	8.04.2028
Gerçekleşen Mesken Satış	50%	40%	10%	0%
Gerçekleşen Dükkan Satış	50%	40%	10%	0%
Toplam Hasılat	\$ -	\$ 66.117.526,85	\$ 52.894.021,48	\$ 13.223.505,37
Gerçekleşen Maliyet	40%	40%	20%	0%
Toplam Maliyet	\$ -	\$ 13.814.813,20	\$ 13.814.813,20	\$ 6.907.406,60
Proje Nakit Akışı	\$ -	\$ 52.302.713,65	\$ 39.079.208,28	\$ 6.316.098,77
Arsa Sahibi Net Bugünkü Değer	\$ -	\$ 31.075.237,62	\$ 24.860.190,10	\$ 6.215.047,52
Müteahhit Nakit Akışı	\$ -	\$ 21.227.476,03	\$ 14.219.018,19	\$ 101.051,25

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	9,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	12,00%
Proje Toplam Bugünkü Değer	\$ 82.346.835,76
Proje Toplam Yaklaşık Bugünkü Değer	\$ 82.350.000,00
Arsa Değeri	\$ 51.986.513,97
Arsa Değeri Yaklaşık TL	₺ 1.984.330.000,00

Varsayımlar Özet Tablo			
	İmar Durumuna Göre	VarSayım 2	Varsayım 3
Proje Değeri	\$ 59.966.771,49	\$ 64.596.120,53	\$ 82.346.835,76
Arsa Değeri	\$ 38.487.354,83	\$ 43.643.677,81	\$ 51.986.513,97

BÖLÜM 7

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

BÖLÜM 7

7.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması
Değerleme konusu hisselerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar tapu devrine ilişkin sorun yaratacak türde kayıtlar değildir. Detaylandırma raporun 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydı Bilgileri başlığında verilmiştir.
- Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme
Değerleme konusu taşınmazla alakalı bütün yasal süreçler tamamlanmış olup portföye dahil edilmesi açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebi ile yapı denetimine tabi değildir.

Sonuç ve Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 62 ada 11 no.lu parselde dair, tarafımıza iletilmiş değerlendirme raporuna konu olan hisselerinin, yapılan araştırmalar ve incelenen tapu kayıtlarında herhangi bir olumsuz durum görülmemiş olması sebebi ile, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne, “Arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Değerleme süreci kapsamında, tarafımızca hazırlanan bu raporun içeriği incelenmiş, gayrimenkule ilişkin veriler ve analizler kontrol edilmiş ve tüm bilgilerin doğruluğu ve uygunluğu teyit edilmiştir.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden rapor içerisinde yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.3 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz arsa nitelikli olup üzerinde proje geliştirmesine yönelik herhangi bir tasarruf bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.5 Nihai Değerleme Yönteminin Tercih Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yeterli alım satım işlemine konu gayrimenkul olduğu görülmüş olup bu sebeple nihai değerlendirme yöntemi olarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den tarafından, değerlendirme konusu hisselerden Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan hissenin, toplam arsa hissesinin %23'üne denk gelen kısmının bedelinin ayrı ayrı gösterilmesi talep edilmiş olup bu bedeller ayrıca bilgi amaçlı olarak değerlendirme tablosunda ayrıca gösterilmiştir.

8.6 Nihai Değer Takdiri

17.04.2025 İTİBARI İLE DEĞER TABLOSU					
Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	Yaklaşık Değer
62	11	9.840,34	150.000,00	1.476.051.000,00	1.476.050.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (Arsanın Tam Hisse Değeri)					1.476.050.000,00
Değerleme Konusu Hisselerin Toplam Değeri					686.839.034,68
Doğ-Yap İnşaat Ait ~%23 Pay Değeri*					339.491.500,00
Haber Yapı - Münir Yazıcı Hisselerinin ve Doğ-Yap Hisselerinin %23 harici Kalan Toplam Değer **					347.347.534,68

(*) Doğ-Yap İnşaat Ait hissenin, toplam arsa payında %23'lük kısmına denk gelen hissenin satışının gerçekleştirileceği öğrenilmiş olup, bu alanda bu değer bilgilendirilmiştir.

(**) Doğ-Yap İnşaat Ait hissenin, toplam arsa payında %23'lük kısmına denk gelen hissenin ardından kalan hisse değeri, Haber Yapı'ya ait olan hisse değeri ve Münir Yazıcı'ya olan Hisse değerinin toplamı belirtilmiştir. Her iki değer de bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ethem Akuklu	Uygur ZAIM	Serdar Kadir ASLAN
405017	404959	402750

