



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2025.EKGYO.64

ARALIK, 2025

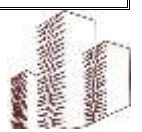


Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2025
Rapor Numarası	2025.EKGYO.64
Raporun Konusu	İstanbul, Zeytinburnu, Zeytinburnu Mahallesi, 774 Ada 73-83 Parseller
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Zeytinburnu, Zeytinburnu Mahallesi, 774 Ada 73-83 Parseller olan 2 Adet Arsa Üzerindeki Projede Yer Alan 123 Adet Bağımsız Bölümün Satış Değer Tespiti - İş bu rapor, Yüzseksendört (184) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, 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.



İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	11
3.1.3. Tanımı:.....	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	21
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	21
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	22
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	22
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama.....	24
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	24
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.	24
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	24
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	25
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	25
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	27
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	27
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	27



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	38
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	38
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	39
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	39
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	39
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	40
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	40
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	40
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	40
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	40
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	40
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	40
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	41
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	41
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	41
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	43
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	43
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	45
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	45
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	45
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	45
6. SONUÇ	48
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	48
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması,	48
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	48
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.EKGYO.64 / 31.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Zeytinburnu Mahallesi, 774 Ada 73-83 Parseller, Büyük Yalı Projesi Zeytinburnu / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul, Zeytinburnu, Zeytinburnu Mahallesi, 774 Ada 73-83 Parseller
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Proje
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz olan 774 Ada 73-83 Parseller mer-i imar planına göre “Konut+Ticaret” lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, E:2.20 ve Hmax: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	7.543.495.549,95 ₺ (Yedimilyar Beşyüzkırküçmilyon Dörtüyüzdoksanbeşbin Beşyüzkırkdokuz Türk Lirası Doksanbeş Kuruş)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	9.052.194.659,93 ₺ (Dokuzmilyar Elliikimilyon Yüzdoksandörtbin Altıyüzyüzelli dokuz Türk Lirası Doksanüç Kuruş)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar olan 774 Ada 73-83 Parseller üzerinde mahallen Büyükyalı İstanbul projesi bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



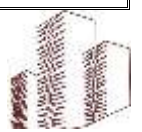
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.EKGYO.64

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2025 ile 27.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

15.11.2025 / 2025.EKGYO.64

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu, Zeytinburnu Mahallesi, 774 Ada 73-74 Parsel olan "Ofis" vasıflı, "İşyeri" vasıflı, "Bodrum Katlı İşyeri" vasıflı, "2 Katlı İşyeri" vasıflı ile "Bodrum Katlı Asma Katlı İşyeri" olan 123 adet taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

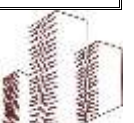
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı 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.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Zeytinburnu, Zeytinburnu Mahallesi, 774 Ada 73-74 Parsel olan "Ofis" vasıflı, "İşyeri" vasıflı, "Bodrum Katlı İşyeri" vasıflı, "2 Katlı İşyeri" vasıflı ile "Bodrum Katlı Asma Katlı İşyeri" Vasıflı 123 Adet Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



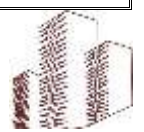
İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazi, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazi ve Çanakkale Boğazi, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyılı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi



kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

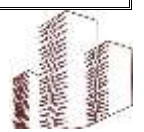
Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmıştır. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmıştır.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin



uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozaik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç, yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek



havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Zeytinburnu İlçesi:

Zeytinburnu İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan; sanayi geçmişi, dönüşüm odaklı kentsel gelişimi ve merkezi ulaşım bağlantıları ile öne çıkan, olgun bir kentsel yerleşim alanıdır. İlçe, son yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte konut, ticaret ve karma kullanım fonksiyonlarının dengeli şekilde yeniden yapılandığı bir gelişim süreci içerisinde.

Konumsal Özellikler: Zeytinburnu, İstanbul'un tarihi yarımadasının batısında konumlanmakta olup; Fatih, Bayrampaşa, Güngören ve Bakırköy ilçeleri ile çevrilidir. Marmara Denizi'ne olan kıyısı, sahil yolu ve E-5 (D-100) Karayolu'na yakınlığı ilçenin erişilebilirliğini artıran başlıca unsurlardır. İlçe, merkezi konumu sayesinde İstanbul'un ana iş ve ticaret bölgelerine kısa sürede ulaşım imkânı sunmaktadır.

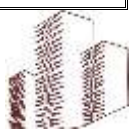
Tarihî Gelişim: Zeytinburnu'nun yerleşim süreci, Bizans dönemine kadar uzanmakta olup, Osmanlı döneminde sanayi ve üretim faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir alan olarak gelişmiştir. Cumhuriyet döneminde sanayileşme ile birlikte hızlı yapılaşma sürecine giren ilçe, zamanla yoğun konut ve sanayi alanlarının iç içe geçtiği bir kentsel doku kazanmıştır. Son yıllarda ise sanayi alanlarının dönüşümü ile modern konut ve karma kullanım projeleri ön plana çıkmıştır.

Ekonomik Yapı: İlçe ekonomisi tarihsel olarak sanayi ve imalat faaliyetlerine dayansa da, günümüzde hizmet sektörü, ticaret ve gayrimenkul yatırımları ağırlık kazanmıştır. Tekstil, lojistik ve küçük ölçekli üretim birimleri hâlen varlığını sürdürmekte; ana ulaşım aksları boyunca ofis, perakende ve ticari kullanımlar yoğunlaşmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Zeytinburnu, tarihî mirası, sahil düzenlemeleri, kültür merkezleri ve sosyal tesisleri ile gelişen bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. İlçe genelinde parklar, rekreasyon alanları ve sahil bandı, sosyal yaşamın odak noktalarını oluşturmaktadır. Farklı kültürel grupların bir arada yaşadığı ilçe, çok kültürlü bir sosyal yapıya sahiptir.

Demografik Özellikler: İlçe nüfusu, İstanbul ortalamasına yakın yoğunlukta olup, yerleşik ve göçmen nüfusun birlikte yaşadığı heterojen bir demografik yapıya sahiptir. Çalışan nüfus oranı yüksek olup, konut ve istihdam alanlarının yakınlığı nedeniyle nüfus hareketliliği süreklilik göstermektedir.

Ulaşım ve Altyapı: Zeytinburnu İlçesi, metro, tramvay, metrobüs ve otobüs hatları ile İstanbul'un ana ulaşım ağına entegre durumdadır. Sahil yolu, E-5 Karayolu ve bağlantı arterleri, ilçe genelinde erişimi kolaylaştırmaktadır. Altyapı hizmetleri büyük ölçüde tamamlanmış olup, kentsel dönüşüm alanlarında altyapı ve üstyapı iyileştirme çalışmaları eş zamanlı olarak sürdürülmektedir.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



- İstanbul İli, Zeytinburnu, Zeytinburnu, 774 Ada 73 Parsel Olan “K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apartotel Ofis İşyeri M Blok 8 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri N Blok 22 Katlı Betonarme Apart Otel Ofis Ve İşyeri P Blok 22 Katlı Betonarme Apartotel O Blok 5 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri S Blok 21 Katlı Betonarme apart Otel Ve Arsası” nitelikli parsel üzerinde olan Büyükyalı İstanbul projesidir.
- İstanbul İli, Zeytinburnu, Zeytinburnu, 774 Ada 83 Parsel Olan “I. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası A-B Blok 22Katlı Betonarme Mesken C Blok 11KatlıBetonarme Ofis İşyeri D Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri E Blok 16Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri F Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri G Blok 17Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri J Blok 23Katlı Betonarme Mesken H Blok 23Katlı Betonarme Ofis İşyeri J Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri T1Blok 1Katlı Betonarme Kamu Eğlence Binaları T2Blok 2Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” nitelikli parsel üzerinde olan Büyükyalı İstanbul projesidir.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, konut + ticari ünitelerinin oluşturduğu Büyükyalı İstanbul projesidir.

Projedeki bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul; 33.409,63 m² yüzölçümüne sahip 774 ada 73 parsel üzerinde 5/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda inşa edilmiş 7 adet bloktan (K, L, M, N, O, P ve S) meydana gelmiştir.

Projedeki bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul; 68.132,32 m² yüzölçümüne sahip 774 ada 73 parsel üzerinde 5/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda inşa edilmiş 13 adet bloktan (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, T1, T2 ve T3) meydana gelmiştir.

Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlere ilişkin olarak; **blok numarası, kat bilgisi, cephe yönelimi, kullanım amacı, net ve brüt alan büyüklükleri ile bağımsız bölüm tiplerine ait teknik nitelikler rapor ekleri bölümünde** sunulmuştur.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ	
İL	İstanbul
İLÇE	Zeytinburnu
MAHALLE	Zeytinburnu
MEVKİİ	-
ADA/PARSEL	774/73

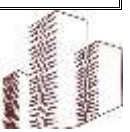


ANA TAŞINMAZ NİTELİK	K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apartotel Ofis İşyeri M Blok 8 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri N Blok 22 Katlı Betonarme Apart Otel Ofis Ve İşyeri P Blok 22 Katlı Betonarme Apartotel O Blok 5 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri S Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel Ve Arsası			
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
HİSSE PAY/PAYDA	1/1			
YÜZÖLÇÜM	33.409,63 m ²			
TARİH	5.10.2023			
YEVİMİYE	19608			
SIRA	BLOK	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO
1	K	221	ZEMİN KAT	2 KATLI İŞYERİ
2	K	222	ZEMİN KAT	OFİS
3	K	223	ZEMİN KAT	OFİS
4	K	224	1.BODRUM KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
5	L	106	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
6	L	107	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
7	L	108	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
8	L	109	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
9	L	110	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
10	L	111	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
11	L	112	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
12	L	113	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
13	L	114	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
14	L	115	1.BODRUM KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
15	L	116	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
16	L	117	ZEMİN KAT	İŞYERİ
17	L	118	ZEMİN KAT	İŞYERİ
18	L	119	ZEMİN KAT	İŞYERİ
19	L	120	ZEMİN KAT	İŞYERİ
20	L	121	ZEMİN KAT	İŞYERİ
21	L	122	ZEMİN KAT	İŞYERİ
22	L	123	ZEMİN KAT	İŞYERİ
23	L	124	ZEMİN KAT	İŞYERİ
24	M	1	1.KAT	OFİS
25	M	2	1.KAT	OFİS
26	M	3	1.KAT	OFİS
27	M	4	1.KAT	OFİS
28	M	5	1.KAT	OFİS
29	M	6	2.KAT	OFİS
30	M	7	2.KAT	OFİS
31	M	8	2.KAT	OFİS
32	M	9	2.KAT	OFİS
33	M	10	2.KAT	OFİS
34	M	11	3.KAT	OFİS
35	M	12	3.KAT	OFİS
36	M	13	3.KAT	OFİS
37	M	14	3.KAT	OFİS
38	M	15	3.KAT	OFİS
39	M	16	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
40	M	17	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
41	M	18	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
42	M	19	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
43	M	20	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
44	M	21	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
45	M	22	ZEMİN KAT	İŞYERİ
46	M	23	ZEMİN KAT	İŞYERİ
47	M	24	ZEMİN KAT	İŞYERİ
48	M	25	ZEMİN KAT	İŞYERİ
49	M	26	ZEMİN KAT	İŞYERİ
50	M	27	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ



51	N	99	ZEMİN KAT	İŞYERİ
52	N	100	ZEMİN KAT	İŞYERİ
53	N	101	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
54	O	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ
55	O	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ
56	O	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ
57	O	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ
58	O	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ
59	O	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ
60	O	7	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
61	O	8	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
62	O	9	2.BODRUM KAT	İŞYERİ

TAPU BİLGİLERİ				
İL	İstanbul			
İLÇE	Zeytinburnu			
MAHALLE	Zeytinburnu			
MEVKİİ	-			
ADA/PARSEL	774/83			
ANA TAŞINMAZ NİTELİK	I. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası A-B Blok 22Katlı Betonarme Mesken C Blok 11KatlıBetonarme Ofis İşyeri D Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri E Blok 16Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri F Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri G Blok 17Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri J Blok 23Katlı Betonarme Mesken H Blok 23Katlı Betonarme Ofis İşyeri J Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri T1Blok 1Katlı Betonarme Kamu Eğlence Binaları T2Blok 2Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası			
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
HİSSE PAY/PAYDA	1/1			
YÜZÖLÇÜM	68.132,32 m ²			
TARİH	5.10.2023			
YEVMIYE	19608			
SIRA	BLOK	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO
1	D	73	1.KAT	İŞYERİ
2	D	74	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
3	D	75	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
4	D	76	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
5	D	77	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
6	D	78	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
7	E	72	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
8	E	73	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
9	E	74	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
10	E	75	1.KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
11	F	159	ZEMİN KAT	İŞYERİ
12	F	160	ZEMİN KAT	İŞYERİ
13	F	161	ZEMİN KAT	İŞYERİ
14	F	162	ZEMİN KAT	İŞYERİ
15	F	163	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
16	F	164	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
17	F	165	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
18	F	166	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
19	F	167	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
20	F	168	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
21	F	169	ZEMİN KAT	İŞYERİ
22	F	170	ZEMİN KAT	İŞYERİ
23	F	171	ZEMİN KAT	İŞYERİ
24	G	72	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
25	G	73	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
26	G	74	ZEMİN KAT	İŞYERİ
27	G	75	ZEMİN KAT	İŞYERİ
28	G	76	ZEMİN KAT	İŞYERİ
29	G	77	ZEMİN KAT	İŞYERİ



30	G	78	ZEMİN KAT	İŞYERİ
31	H	106	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
32	H	107	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
33	H	108	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
34	I	109	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
35	I	110	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
36	I	111	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
37	I	112	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
38	I	113	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
39	I	114	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
40	T2	3	ZEMİN KAT	2 KATLI İŞYERİ
41	T2	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ
42	T2	17	ZEMİN KAT	2 KATLI OFİS
43	T2	28	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
44	T2	29	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
45	T2	30	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
46	T2	31	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
47	T2	32	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
48	T2	33	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
49	T2	34	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
50	T2	35	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
51	T2	36	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
52	T2	37	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
53	T2	38	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
54	T2	39	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
55	T2	40	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
56	T2	41	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
57	T2	42	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
58	T2	43	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
59	T2	44	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
60	T2	45	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
61	T2	46	1.BODRUM KAT	İŞYERİ

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

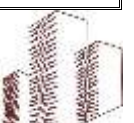
Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Zeytinburnu Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

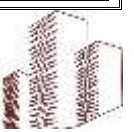
E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

774/73 YENİ YAPI RUHSATLARI											
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	OTEL ALAN	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
1	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	5087	A	94	17.861,10 m ²	0,00 m ²	33.065,60 m ²	50.926,70 m ²
3	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	18.03.2016	22424	B	22	2.912,16 m ²	0,00 m ²	4.213,83 m ²	7.125,99 m ²
4	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	5086	C	123	13.330,22 m ²	0,00 m ²	25.344,52 m ²	38.674,74 m ²
5	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	18.03.2016	22424	D	21	0,00 m ²	2.761,46 m ²	4.114,09 m ²	6.875,55 m ²
6	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	5091	E	1	15.261,20 m ²	0,00 m ²	28.414,48 m ²	43.675,68 m ²
7	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	18.03.2016	22424	F	20	0,00 m ²	2.938,44 m ²	3.512,44 m ²	6.450,88 m ²
8	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	5093	G	155	0,00 m ²	15.890,69 m ²	29.301,15 m ²	45.191,84 m ²
9	774	73	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	5094	H	159	0,00 m ²	15.844,79 m ²	30.366,96 m ²	46.211,75 m ²



774/73 İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI											
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	OTEL ALAN	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
1	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.02.2017	9228	A	94	17.861,10 m ²	0,00 m ²	33.065,60 m ²	50.926,70 m ²
2	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.02.2017	9227	B	22	2.912,16 m ²	0,00 m ²	4.213,83 m ²	7.125,99 m ²
3	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.02.2017	9229	C	123	13.330,22 m ²	0,00 m ²	25.344,52 m ²	38.674,74 m ²
4	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.02.2017	9230	D	21	0,00 m ²	2.761,46 m ²	4.114,09 m ²	6.875,55 m ²
5	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.02.2017	9231	E	1	15.261,20 m ²	0,00 m ²	28.414,48 m ²	43.675,68 m ²
6	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.02.2017	9232	F	20	0,00 m ²	2.938,44 m ²	3.512,44 m ²	6.450,88 m ²
7	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	23.12.2016	83275	G	264	0,00 m ²	17.434,14 m ²	18.501,64 m ²	35.935,78 m ²
8	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.02.2017	9221	H	159	0,00 m ²	15.844,79 m ²	30.366,96 m ²	46.211,75 m ²
9	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	52666	A	94	17.861,10 m ²	0,00 m ²	33.065,60 m ²	50.926,70 m ²
10	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	52665	B	22	2.912,16 m ²	0,00 m ²	4.213,83 m ²	7.125,99 m ²
11	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	52661	C	123	1.330,22 m ²	0,00 m ²	25.344,52 m ²	26.674,74 m ²
12	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	9230	D	21	0,00 m ²	2.761,46 m ²	4.114,09 m ²	6.875,55 m ²
13	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	52682	E	1	15.261,20 m ²	0,00 m ²	28.414,48 m ²	43.675,68 m ²
14	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	52682	F	1	15.261,20 m ²	0,00 m ²	28.414,48 m ²	43.675,68 m ²
15	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	9232	G	20	0,00 m ²	2.938,44 m ²	3.512,44 m ²	6.450,88 m ²
16	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.09.2017	9221	H	159	0,00 m ²	15.844,79 m ²	30.366,96 m ²	46.211,75 m ²
17	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	19.01.2018	3817	F	20	0,00 m ²	2.938,44 m ²	3.512,44 m ²	6.450,88 m ²
18	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	19.01.2018	3818	G	264	0,00 m ²	17.434,14 m ²	18.501,64 m ²	35.935,78 m ²
19	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40411	K	263	0,00 m ²	17.248,52 m ²	18.683,67 m ²	35.932,19 m ²
20	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40409	L	111	14.691,75 m ²	1.785,78 m ²	25.129,16 m ²	41.606,69 m ²
21	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40408	M	25	0,00 m ²	3.187,12 m ²	4.563,47 m ²	7.750,59 m ²
22	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40407	N	99	18.855,13 m ²	680,15 m ²	21.423,81 m ²	40.959,09 m ²
23	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.10.2019	40759	O	2	0,00 m ²	1.302,12 m ²	4.273,43 m ²	5.575,55 m ²
24	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40410	P	87	19.049,58 m ²	0,00 m ²	23.969,36 m ²	43.018,94 m ²
25	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40415	R	1	0,00 m ²	334,50 m ²	8.280,52 m ²	8.615,02 m ²
26	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40406	S	94	19.990,47 m ²	0,00 m ²	21.605,57 m ²	41.596,04 m ²
27	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40411	K	263	0,00 m ²	17.248,52 m ²	18.683,67 m ²	35.932,19 m ²
28	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40409	L	111	14.691,75 m ²	1.785,78 m ²	25.129,16 m ²	41.606,69 m ²
29	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40408	M	25	0,00 m ²	3.187,12 m ²	4.563,47 m ²	7.750,59 m ²
30	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40407	N	99	18.855,13 m ²	680,15 m ²	21.423,81 m ²	40.959,09 m ²
31	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	10.10.2019	40759	O	2	0,00 m ²	1.302,12 m ²	4.273,43 m ²	5.575,55 m ²
32	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40410	P	87	19.049,58 m ²	0,00 m ²	23.969,36 m ²	43.018,94 m ²
33	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40415	R	1	0,00 m ²	334,50 m ²	8.280,52 m ²	8.615,02 m ²
34	774	73	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.10.2019	40406	S	94	19.990,47 m ²	0,00 m ²	21.605,57 m ²	41.596,04 m ²

774/73 TADİLAT RUHSATLARI											
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	OTEL ALAN	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
1	774	73	TADİLAT RUHSATI	19.01.2018	3816	E	20	0,00 m ²	2.938,44 m ²	3.512,44 m ²	6.450,88 m ²
2	774	73	TADİLAT RUHSATI	19.01.2018	3815	H	108	13.616,83 m ²	2.789,54 m ²	25.203,93 m ²	41.610,30 m ²
3	774	73	TADİLAT RUHSATI	6.08.2018	46701	A	103	19.774,98 m ²	0,00 m ²	21.663,32 m ²	41.438,30 m ²
4	774	73	TADİLAT RUHSATI	6.08.2018	46700	B	1	334,50 m ²	0,00 m ²	8.280,52 m ²	8.615,02 m ²
5	774	73	TADİLAT RUHSATI	6.08.2018	46669	C	104	18.845,97 m ²	0,00 m ²	24.192,66 m ²	43.038,63 m ²
6	774	73	TADİLAT RUHSATI	31.12.2018	67662	P	87	19.049,58 m ²	0,00 m ²	23.969,36 m ²	43.018,94 m ²
7	774	73	TADİLAT RUHSATI	31.12.2018	67661	R	1	334,50 m ²	0,00 m ²	8.280,52 m ²	8.615,02 m ²
8	774	73	TADİLAT RUHSATI	31.12.2018	67663	S	94	19.990,47 m ²	0,00 m ²	21.605,57 m ²	41.596,04 m ²
9	774	73	TADİLAT RUHSATI	21.03.2019	12621	K	263	0,00 m ²	17.248,52 m ²	18.683,67 m ²	35.932,19 m ²
10	774	73	TADİLAT RUHSATI	21.03.2019	12622	L	111	14.691,75 m ²	1.785,78 m ²	25.129,16 m ²	41.606,69 m ²
11	774	73	TADİLAT RUHSATI	21.03.2019	12623	M	25	0,00 m ²	3.187,12 m ²	4.563,47 m ²	7.750,59 m ²
12	774	73	TADİLAT RUHSATI	21.03.2019	12625	N	99	18.855,13 m ²	680,15 m ²	21.423,81 m ²	40.959,09 m ²
13	774	73	TADİLAT RUHSATI	18.03.2019	12632	O	2	0,00 m ²	1.302,12 m ²	4.273,43 m ²	5.575,55 m ²
14	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43344	K	224	0,00 m ²	20.289,63 m ²	25.082,69 m ²	45.372,32 m ²
15	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43360	L	115	14.491,97 m ²	3.062,94 m ²	20.793,31 m ²	38.348,22 m ²
16	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43361	M	27	0,00 m ²	3.860,29 m ²	4.772,21 m ²	8.632,50 m ²
17	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43362	N	101	18.678,87 m ²	481,10 m ²	22.838,11 m ²	41.998,08 m ²
18	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43342	O	5	0,00 m ²	2.493,70 m ²	3.082,79 m ²	5.576,49 m ²
19	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43343	P	87	18.625,48 m ²	0,00 m ²	22.485,68 m ²	41.111,16 m ²
20	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43345	R	1	0,00 m ²	606,35 m ²	0,00 m ²	606,35 m ²
21	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43346	S	94	19.807,75 m ²	0,00 m ²	23.673,53 m ²	43.481,28 m ²
22	774	73	TADİLAT RUHSATI	25.02.2020	11378	L	124	14.491,97 m ²	3.030,49 m ²	20.825,76 m ²	38.348,22 m ²
23	774	73	TADİLAT RUHSATI	25.02.2020	11379	O	5	0,00 m ²	2.842,34 m ²	2.787,78 m ²	5.630,12 m ²
24	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43344	K	224	0,00 m ²	20.289,63 m ²	25.082,69 m ²	45.372,32 m ²
25	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43360	L	115	14.491,97 m ²	3.062,94 m ²	20.793,31 m ²	38.348,22 m ²



26	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43361	M	27	3.860,29 m ²	4.772,21 m ²	8.632,50 m ²
27	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43362	N	101	18.678,87 m ²	481,10 m ²	22.838,11 m ²
28	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43342	O	5	0,00 m ²	2.493,70 m ²	3.082,79 m ²
29	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43343	P	87	18.625,48 m ²	0,00 m ²	22.485,68 m ²
30	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43345	R	1	0,00 m ²	606,35 m ²	606,35 m ²
31	774	73	TADİLAT RUHSATI	23.10.2019	43346	S	94	19.807,75 m ²	0,00 m ²	23.673,53 m ²

774/73 YAPI KULANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	OTEL ALAN	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
27	774	73	İSKAN	22.05.2020	21628	K	224	0,00 m ²	20.289,63 m ²	25.082,69 m ²	45.372,32 m ²
28	774	73	İSKAN	1.02.2021	4535	M	27	0,00 m ²	3.860,29 m ²	4.772,21 m ²	8.632,50 m ²
29	774	73	İSKAN	12.03.2021	11152	N	101	481,10 m ²	18.678,87 m ²	22.838,11 m ²	41.998,08 m ²
30	774	73	İSKAN	24.03.2021	12766	O	9	0,00 m ²	2.842,34 m ²	2.787,78 m ²	5.630,12 m ²
31	774	73	İSKAN	12.03.2021	11165	P	87	18.625,48 m ²	0,00 m ²	22.485,68 m ²	41.111,16 m ²
32	774	73	İSKAN	16.04.2021	11165	S	94	19.807,75 m ²	0,00 m ²	23.673,53 m ²	43.481,28 m ²
24	774	73	İSKAN	2.07.2020	27489	L	124	14.491,97 m ²	3.030,49 m ²	20.825,76 m ²	38.348,22 m ²

774/83 YENİ YAPI RUHSATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
1	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	18.03.2016	22425	A	103	21.465,09 m ²	0,00 m ²	32.311,35 m ²	53.776,44 m ²
2	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	4929	A	103	17.264,10 m ²	0,00 m ²	36.512,34 m ²	53.776,44 m ²
3	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	21.04.2017	23692	B	98	21.418,40 m ²	0,00 m ²	14.645,71 m ²	36.064,11 m ²
4	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	4928	C	12	1.804,29 m ²	74,29 m ²	4.997,00 m ²	6.875,58 m ²
5	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	18.03.2016	22425	D	89	15.303,17 m ²	1.934,54 m ²	23.209,63 m ²	40.447,34 m ²
6	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	4926	E	56	7.027,75 m ²	1.356,02 m ²	17.372,39 m ²	25.756,16 m ²
7	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	18.03.2016	22425	F	158	16.644,85 m ²	961,20 m ²	25.730,20 m ²	43.336,25 m ²
8	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	4924	G	64	7.406,90 m ²	0,00 m ²	16.047,33 m ²	23.454,23 m ²
9	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	4922	H	95	11.224,37 m ²	804,09 m ²	26.383,63 m ²	38.412,09 m ²
10	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	4923	I	100	11.306,74 m ²	2.460,00 m ²	29.205,40 m ²	42.972,14 m ²
11	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	25.01.2016	4921	J	150	11.922,46 m ²	0,00 m ²	27.243,25 m ²	39.165,71 m ²
12	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	22.04.2017	23693	T2	41	0,00 m ²	14.920,66 m ²	1.445,70 m ²	16.366,36 m ²
13	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	22.09.2017	52277	T3	1	0,00 m ²	6.635,13 m ²	3.289,95 m ²	9.925,08 m ²
14	774	83	YENİ YAPI RUHSATI	22.09.2017	52275	T4	1	0,00 m ²	769,26 m ²	0,00 m ²	769,26 m ²

774/83 İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
1	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83630	A	98	21.453,61 m ²	0,00 m ²	18.943,92 m ²	40.397,53 m ²
2	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83687	C	12	1.804,29 m ²	74,29 m ²	4.997,02 m ²	6.875,60 m ²
3	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83593	D	77	14.547,27 m ²	629,80 m ²	21.143,81 m ²	36.320,88 m ²
4	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83588	E	56	7.027,75 m ²	1.356,02 m ²	17.372,39 m ²	25.756,16 m ²
5	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83588	F	176	16.276,28 m ²	1.294,94 m ²	18.453,21 m ²	36.024,43 m ²
6	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83590	G	64	7.406,90 m ²	0,00 m ²	16.047,33 m ²	23.454,23 m ²
7	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83591	H	95	11.224,37 m ²	804,09 m ²	26.383,63 m ²	38.412,09 m ²
8	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83633	I	114	15.788,09 m ²	2.469,36 m ²	38.883,72 m ²	57.141,17 m ²
9	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	27.12.2016	83592	J	117	18.672,53 m ²	0,00 m ²	23.118,51 m ²	41.791,04 m ²
10	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58580	A	98	21.541,46 m ²	0,00 m ²	18.856,07 m ²	40.397,53 m ²
11	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58580	B	113	20.179,63 m ²	0,00 m ²	14.127,51 m ²	34.307,14 m ²
12	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58579	E	75	11.071,01 m ²	909,50 m ²	9.478,09 m ²	21.458,60 m ²
13	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58576	F	168	16.440,24 m ²	1.050,96 m ²	18.541,76 m ²	36.032,96 m ²
14	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	8.11.2018	59359	G	73	11.961,03 m ²	145,85 m ²	8.279,85 m ²	20.386,73 m ²
15	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58575	H	108	16.766,08 m ²	1.567,79 m ²	20.980,83 m ²	39.314,70 m ²
16	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58574	I	114	15.788,09 m ²	2.469,36 m ²	38.883,72 m ²	57.141,17 m ²
17	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58572	J	117	18.672,53 m ²	0,00 m ²	23.118,51 m ²	41.791,04 m ²
18	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58578	T3	1	0,00 m ²	6.635,13 m ²	3.289,95 m ²	9.925,08 m ²
19	774	83	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	2.11.2018	58573	T4	1	0,00 m ²	769,26 m ²	0,00 m ²	769,26 m ²

774/83 TADİLAT RUHSATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
1	774	83	TADİLAT RUHSATI	11.05.2016	37435	A	98	21.453,61 m ²	0,00 m ²	18.943,92 m ²	40.397,53 m ²
2	774	83	TADİLAT RUHSATI	11.05.2016	37435	D	77	14.547,27 m ²	629,80 m ²	21.143,81 m ²	36.320,88 m ²
3	774	83	TADİLAT RUHSATI	11.05.2016	37435	F	176	16.276,28 m ²	1.294,94 m ²	18.453,21 m ²	36.024,43 m ²
4	774	83	TADİLAT RUHSATI	11.05.2016	37435	J	117	18.672,53 m ²	0,00 m ²	23.118,51 m ²	41.791,04 m ²



5	774	83	TADİLAT RUHSATI	2.08.2017	42739	A	98	21.541,46 m ²	0,00 m ²	18.856,07 m ²	40.397,53 m ²
6	774	83	TADİLAT RUHSATI	7.08.2017	43354	B	118	20.179,63 m ²	0,00 m ²	14.127,51 m ²	34.307,14 m ²
7	774	83	TADİLAT RUHSATI	18.01.2018	3255	B	113	20.160,87 m ²	0,00 m ²	14.146,27 m ²	34.307,14 m ²
8	774	83	TADİLAT RUHSATI	31.10.2017	59529	C	18	2.573,46 m ²	350,51 m ²	6.909,63 m ²	9.833,60 m ²
9	774	83	TADİLAT RUHSATI	28.07.2017	41867	D	77	14.547,27 m ²	629,80 m ²	21.063,20 m ²	36.240,27 m ²
10	774	83	TADİLAT RUHSATI	13.02.2017	9572	E	75	11.071,01 m ²	909,50 m ²	9.478,09 m ²	21.458,60 m ²
11	774	83	TADİLAT RUHSATI	28.07.2017	41866	F	175	16.276,28 m ²	1.143,45 m ²	18.613,23 m ²	36.032,96 m ²
12	774	83	TADİLAT RUHSATI	18.01.2018	3265	F	168	16.440,24 m ²	1.050,96 m ²	18.541,76 m ²	36.032,96 m ²
13	774	83	TADİLAT RUHSATI	13.02.2017	9573	G	73	11.961,03 m ²	145,85 m ²	8.279,85 m ²	20.386,73 m ²
14	774	83	TADİLAT RUHSATI	7.08.2017	43353	H	108	16.766,08 m ²	1.567,79 m ²	20.980,83 m ²	39.314,70 m ²
15	774	83	TADİLAT RUHSATI	9.08.2016	61481	I	114	15.788,09 m ²	2.469,36 m ²	38.883,72 m ²	57.141,17 m ²
16	774	83	TADİLAT RUHSATI	31.12.2018	67664	C	8	0,00 m ²	4.021,50 m ²	6.371,45 m ²	10.392,95 m ²
17	774	83	TADİLAT RUHSATI	19.09.2019	37304	A	98	21.213,65 m ²	0,00 m ²	21.677,63 m ²	42.891,28 m ²
18	774	83	TADİLAT RUHSATI	19.09.2019	37334	B	113	19.750,38 m ²	0,00 m ²	20.021,50 m ²	39.771,88 m ²
19	774	83	TADİLAT RUHSATI	19.09.2019	37333	C	8	0,00 m ²	3.934,05 m ²	4.154,44 m ²	8.088,49 m ²
20	774	83	TADİLAT RUHSATI	19.09.2019	37331	D	78	14.488,75 m ²	687,46 m ²	15.494,16 m ²	30.670,37 m ²
21	774	83	TADİLAT RUHSATI	20.09.2019	37328	E	75	10.833,50 m ²	1.040,39 m ²	12.014,23 m ²	23.888,12 m ²
22	774	83	TADİLAT RUHSATI	20.09.2019	37320	F	171	16.295,55 m ²	1.262,09 m ²	17.373,28 m ²	34.930,92 m ²
23	774	83	TADİLAT RUHSATI	20.09.2019	37308	G	78	11.780,86 m ²	154,90 m ²	12.079,57 m ²	24.015,33 m ²
24	774	83	TADİLAT RUHSATI	20.09.2019	37310	H	108	16.489,15 m ²	1.682,34 m ²	18.413,30 m ²	36.584,79 m ²
25	774	83	TADİLAT RUHSATI	20.09.2019	37312	I	114	15.469,62 m ²	2.651,69 m ²	18.338,13 m ²	36.459,44 m ²
26	774	83	TADİLAT RUHSATI	20.09.2019	37313	J	117	18.528,13 m ²	0,00 m ²	18.701,21 m ²	37.229,34 m ²
27	774	83	TADİLAT RUHSATI	3.10.2019	39577	T2	28	0,00 m ²	15.004,52 m ²	15.544,15 m ²	30.548,67 m ²
28	774	83	TADİLAT RUHSATI	19.09.2019	37302	T3	1	0,00 m ²	9.811,86 m ²	10.361,53 m ²	20.173,39 m ²
37	774	83	TADİLAT RUHSATI	25.02.2020	11378	L	124	14.491,97 m ²	3.030,49 m ²	20825,76	38348,22
38	774	83	TADİLAT RUHSATI	25.02.2020	11379	O	5	0,00 m ²	2.842,34 m ²	2787,78	5630,12
39	774	83	TADİLAT RUHSATI	3.07.2020	27510	T1	1	0,00 m ²	764,10 m ²	0,00 m ²	764,10 m ²
40	774	83	TADİLAT RUHSATI	3.07.2020	27509	T2	46	0,00 m ²	15.015,56 m ²	15.643,37 m ²	30.658,93 m ²
41	774	83	TADİLAT RUHSATI	3.07.2020	27508	T3	1	0,00 m ²	9.811,86 m ²	10.361,53 m ²	20.173,39 m ²

774/83 YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI
1	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	20.03.2020	16505	A	98	21.213,65 m ²		21.677,63 m ²	42.891,28 m ²
2	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	22.05.2020	21625	B	113	19.750,38 m ²		20.021,50 m ²	39.771,88 m ²
3	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	12.11.2020	47879	C	8		3.934,05 m ²	4.154,44 m ²	8.088,49 m ²
4	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	20.03.2020	16507	D	78	14.488,75 m ²	687,46 m ²	15.494,16 m ²	30.670,37 m ²
5	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	27.05.2020	21889	E	75	10.833,50 m ²	1.040,39 m ²	12.014,23 m ²	23.888,12 m ²
6	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	22.05.2020	21626	F	171	16.295,55 m ²	1.262,09 m ²	17.373,28 m ²	34.930,92 m ²
7	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	27.05.2020	21890	G	78	11.780,86 m ²	154,90 m ²	12.079,57 m ²	24.015,33 m ²
8	10622	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	27.05.2020	21891	H	108	16.489,15 m ²	1.682,34 m ²	18.413,30 m ²	36.584,79 m ²

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar olan Zeytinburnu, Zeytinburnu, 774 Ada 73-83 Parseller taşınmazlar tamamlanmış proje olup, mevcut kullanım durumu projesine uygundur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu;

Taşınmazların tamamı 05.10.2023 tarih 19608 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle tescil olmuştur.



3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

774 Ada 73 Parsel

Beyanlar Hanesinde

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 - 195)
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. (29.11.1989 - 7282)
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 - 1624)
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 - 1624)
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 - 2658)
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 - 2658)
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 - 9309)
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. (27.09.2016 - 12243)
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (11.04.2013 - 4846)
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü (20.08.2015 - 10421)
- * Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. (18.09.2015 - 11702)
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 03.11.2015 - 13298)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (18.12.2015 - 15582)
- * Yönetim Planı Değişikliği: 06.04.2020
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (09.04.2013 - 4620)
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (09.04.2013 - 4620)

Şerhler Hanesinde:

- * 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26.04.2019 - 5772)
- * K ve L blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir.(23.09.2020 - 12726)
- * S blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir. (30.04.2021 - 8574)
- * P blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir. (26.04.2021 - 8212)



Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

774 Ada 83 Parsel

Beyanlar Hanesinde

* İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960 - 195)

* Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. (29.11.1989 - 7282)

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 1(4.02.1992 - 1624)

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992 - 1624)

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 - 2658)

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992 - 2658)

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006 - 9309)

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. (27.09.2016 - 12243)

* Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (11.04.2013 - 4846)

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (18.12.2015 - 15586)

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (18.12.2015 - 15603)

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (18.12.2015 - 15646)

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (09.04.2013 - 4620)

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (09.04.2013 - 4620)

* Diğer (Konusu: Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir.(Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü) (30.03.2020 - 5050)

*Yönetim planı 04.09.2020

Şerhler Hanesinde:

- * 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26/04/2019 tarih 5772 yev.) A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklarda; KM'ne çevrilmiştir. (28.12.2020 - 19128)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:



- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazlar mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, E:2.20 ve Hmax: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parsellerle ilgili olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.08.1991 tarihli ve 2915 sayılı kararına ekli vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapıların, korunması ve restorasyonlarının gerçekleştirilmesi, yerinde bulunmayan yapıların ise aslına uygun rekonstrüksiyonlarının yapılması koşuluyla, alanda uygulanacak tüm yapılaşma ve düzenlemelerin onaylı kentsel tasarım projesi doğrultusunda yürütülmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda, söz konusu parsellerde gerçekleştirilecek uygulamaların, koruma mevzuatı, kurul kararları ve ilgili kentsel tasarım hükümleri ile uyumlu olarak gerçekleştirilmesi esastır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının;

a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir."

b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."



c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

ç) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz."

30.maddesi 1.fıkrasının;

"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. "

bendi gereği taşınmazın "Bina" başlığı altında GYO portföyde bulundurulabilir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazlar yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Taşınmazlarda 774 ada 73 parselin üzerindeki projeye ait yapı denetim firması UCK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ olduğu belirlenmiştir.

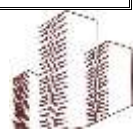
Taşınmazlarda 774 ada 83 parselin üzerindeki projeye ait yapı denetim firması KRE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ olduğu belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar olan 773 Ada 73-83 Parsellerde kat irtifakı tesis edilmiştir. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölümlere yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

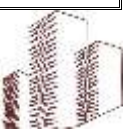
Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, konut + ticari ünitelerinin oluşturduğu Büyükyalı İstanbul projesidir. Büyükyalı Projesi'nin yer aldığı bölge, İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi sınırları içerisinde, Marmara Denizi kıyı hattına doğrudan cepheli konumda yer almakta olup, tarihî, kültürel ve kentsel dönüşüm odaklı gelişim süreciyle öne çıkan bir yerleşim alanıdır. Proje yakın çevresi, geçmişte sanayi ve askeri kullanımların yoğun olduğu bir alan iken, son yıllarda kentsel dönüşüm, karma kullanımlı nitelikli projeler ve prestijli konut yatırımları ile yeniden yapılandırılmaktadır. Bölge, Kennedy Caddesi (Sahil Yolu) başta olmak üzere ana ulaşım akslarına doğrudan erişim imkânına sahip olup, E-5 Karayolu, Avrasya Tüneli bağlantıları, Marmaray Zeytinburnu ve Kazlıçeşme istasyonları sayesinde İstanbul'un merkezi iş alanları ve diğer alt merkezleri ile güçlü ulaşım ilişkileri kurmaktadır. Toplu taşıma olanaklarının gelişmiş olması, bölgenin erişilebilirliğini ve kullanım potansiyelini artıran önemli bir faktördür.

Yakın çevrede, konut, rezidans, otel, ofis ve ticari birimlerden oluşan karma projeler, sahil düzenleme alanları, rekreasyon ve yeşil alanlar yer almakta olup, bölgenin üst ve orta-üst gelir grubuna hitap eden bir yerleşim karakterine evrildiği gözlemlenmektedir. Ayrıca, proje çevresinde bulunan tescilli kültür varlıkları, sur kalıntıları ve tarihî yapılar, bölgenin koruma odaklı planlama kararları çerçevesinde gelişmesini zorunlu kılmakta ve yapılaşma koşullarını sınırlandırmaktadır. Bu çerçevede, Büyükyalı Projesi'nin yakın çevresi; yüksek ulaşılabilirlik, sahil cepheli konum, kültürel miras unsurları ve nitelikli yeni projelerle desteklenen kentsel dönüşüm süreci sayesinde, konut ve karma kullanım projeleri açısından yüksek değer potansiyeline sahip bir gelişim bölgesi niteliğindedir.

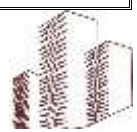
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD'de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

2025 yılının ilk yarısında ABD ve Çin arasında artan ticaret gerilimi, tarife artışları ve misilleme önlemleri, küresel ticaret sistemine yönelik belirsizlikleri derinleştirmiştir. ABD'nin ilan ettiği küresel ölçekte yaygın tarifelere başta Çin olmak üzere birçok ülke tarafından karşılık verilmiş, bu durum finansal piyasalarda da sert dalgalanmalara yol açmıştır. Tüm bu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme ivmesi baskılanmış ancak önden yüklemeli ticaret ve yatırım faaliyetleri bu dönemde büyümeyi desteklemiştir.

Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD'nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki riskler varlığını korumuştur. 2022 yılında zirveye ulaşan küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş seyretmektedir. Mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyonun üzerinde kalmaya devam etmektedir. Başlıca ekonomilerde görece yüksek seviyelerden gerilemesine rağmen enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi, faiz indirimlerini ötelemiştir. Manşet enflasyonun beklentilerle nispeten daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almıştır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

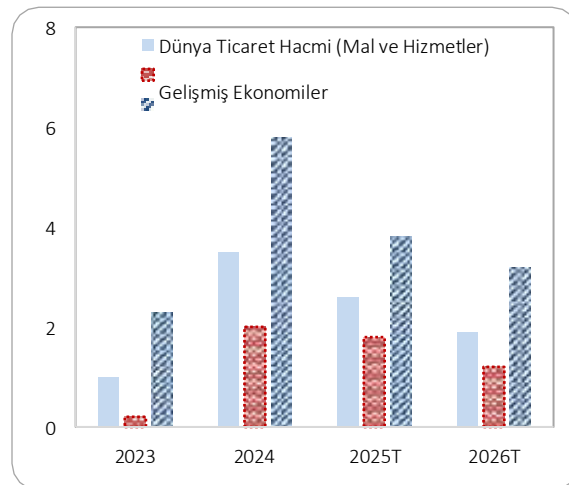
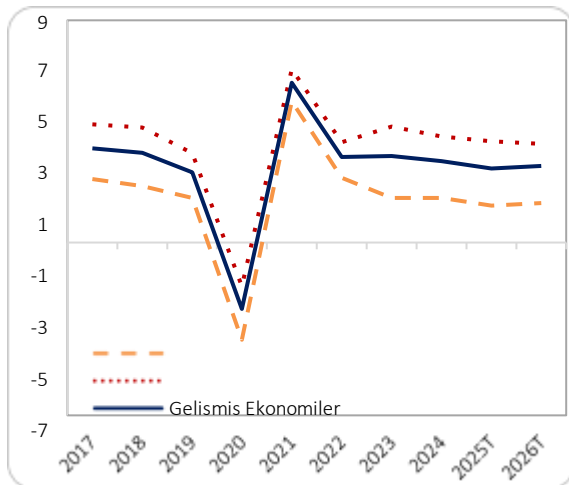


Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında bir önceki yılın da altında kalarak yüzde 3,0 oranında büyümesi, 2026 yılında benzer bir görünümle yüzde 3,1 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

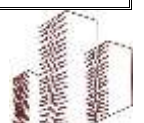
2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektöründeki kırılganlıklar gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.



Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

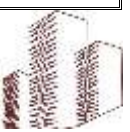
Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi Artışı (Yüzde)



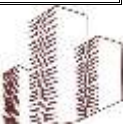
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)				
	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3	5,1	4,7
Çin	5,4	5,0	4,8	4,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	3,6	3,5	1,8	2,2
Orta Doğu ve Orta Asya	2,4	2,4	3,4	3,5
Sahra-Altı Afrika	3,6	4,0	4,0	4,3
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	1,0	3,5	2,6	1,9
Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
Emtia Fiyatları				
Petrol	-16,4	-1,8	-13,9	-5,7
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	-5,7	3,7	7,9	2,0
Tüketici Fiyatları	6,6	5,6	4,2	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	4,6	2,6	2,5	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,0	7,7	5,4	4,5
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin				

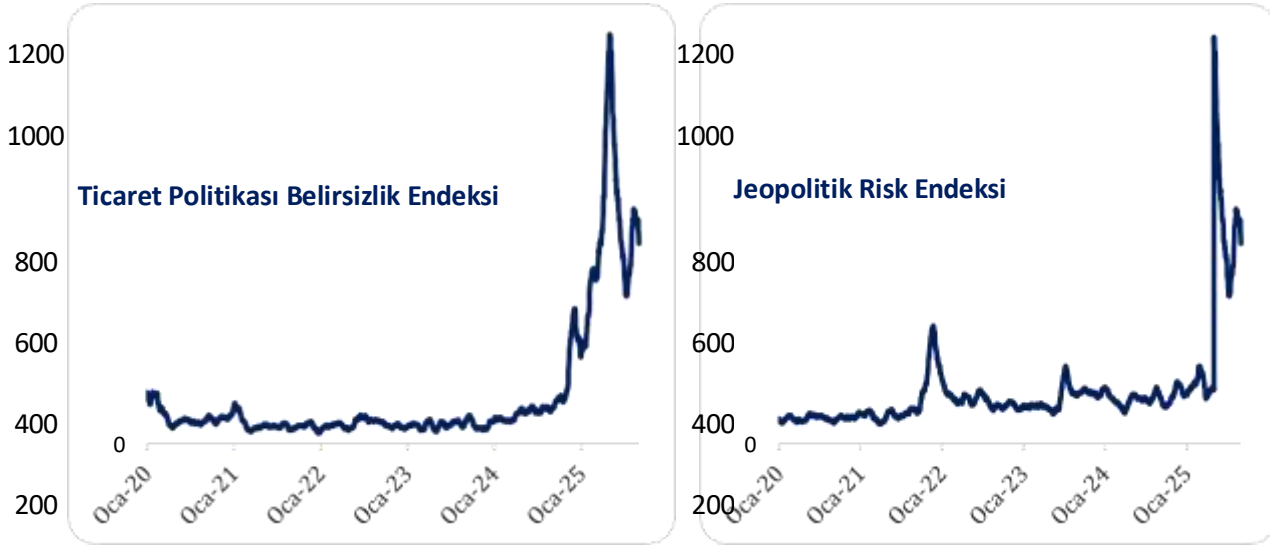
2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici



dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



Kaynak: Ticaret Politikası Belirsizliğinin Ekonomik Etkileri, Caldara vd. (2020); Jeopolitik Risk Endeksi

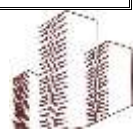
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır.

Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir. ABD Merkez Bankası yılın ilk yarısında politika faiz oranını sabit tutarak yılın ikinci yarısında kademeli faiz indirimi sinyali vermiş, Avrupa Merkez Bankası ise politika faizini sınırlı oranda düşürmüştür. Çin'de parasal gevşeme ve mali teşvikler devam ederken Japonya faiz artırımlarını kontrollü biçimde sürdürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimlerine dair adımlar büyük ölçüde sınırlı kalmıştır. Mevcut sıkı finansal koşullar ve politika belirsizlikleri altında, küresel enflasyonun 2024 yılına göre düşüş göstereceği ancak bazı ekonomilerde hedeflerin üzerinde kalmayı sürdüreceği öngörülmektedir. IMF'nin 2025 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,5 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,4 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 4,2 ve yüzde 3,6 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve ekonomi politikası belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı hâlen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir. Orta Vadeli Program (2026-2028)'in makroekonomik politika çerçevesi ortaya konulurken söz konusu aşağı ve yukarı yönlü riskler dikkate alınmış, hedefler belirlenirken ihtiyatlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın



giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında da devam edilmiştir. Böylece 2024 yılı boyunca inşaat yatırımları güçlü seyretmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

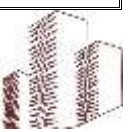
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2 oranlarında katma değer artışı göstermiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,3 puan ve 0,04 puan olmuştur. Ayrıca inşaat sektörü, beş yıllık daralmanın ardından deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle 2023 yılında yeniden canlanmış ve 2024 yılında ivme kazanarak yüzde 9,9 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü önceki yıldaki seyrinin aksine yıl genelinde yüzde 5,1 oranında artış kaydederek büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı oranda pozitif katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artış kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında büyümüştür. Bahse konu dönemde inşaat sektörü ile ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ise sırasıyla yüzde 8,9 oranında ve yüzde 3,6 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 6,4 oranında artarak milli gelir büyümesine 0,2 puan katkı sağlamıştır.

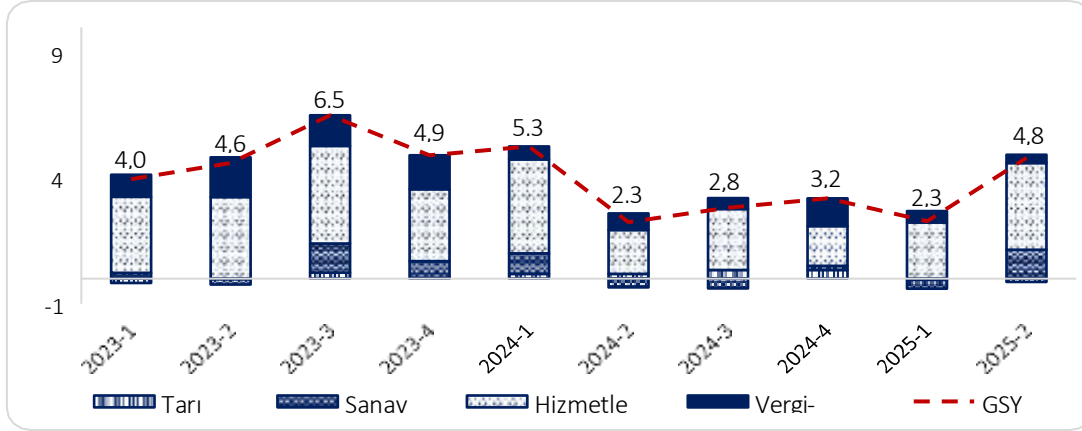
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü ise yüzde 0,6 oranında sınırlı bir daralma kaydetmiş ve büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektöründe büyüme hız kazanarak yüzde 10,9 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının büyüme üzerindeki olumlu etkisi sürmüştür. Tarım sektörü ise aynı dönemde ivme kazanarak yüzde 4,7 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 2,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyet ılımlı seyretmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü yüzde 3,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, sanayi katma değeri bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7 oranında daralmıştır. Tarım sektörü ise iklim koşulları nedeniyle yüzde 2,1 oranında daralarak artış eğilimini sonlandırmıştır.

2025 yılının ikinci çeyreğinde ise GSYH yüzde 4,8 oranında büyüme kaydederek bir miktar ivme kazanmıştır. Bu dönemde sanayi sektörü yüzde 6,1 oranında artış kaydederek büyümeye yüzde 1,2 puan katkıda bulunurken, inşaat dâhil hizmetler sektörü katma değeri yüzde 5,2 oranında artarak büyümeye 3,4 puan katkı sunmuştur. Tarım sektörü ise baz etkisi ve olumsuz iklim koşulları nedeniyle yüzde 3,5'lik daralma ile büyümeye 0,1 puan negatif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.



Grafik 3: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları



Harcamalar yöntemiyle milli gelir incelendiğinde, 2024 yılında özel tüketim bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmiş olsa da ekonomik büyümenin ana sürükleyicisi olmaya devam etmiştir. Yüzde 4,3 oranındaki artışla büyümeye 3,0 puan katkı yapan özel tüketim, hanehalkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne işaret etmiştir. Sabit sermaye yatırımları yüzde 2,7 oranında artarak büyümeye 0,7 puan katkı sağlarken bu gelişmede özellikle inşaat yatırımlarındaki toparlanma etkili olmuştur. Kamu tüketimi ise yüzde 0,8’lik düşüşle büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatı 1,0 puanlık pozitif katkısıyla dış talebin büyümeye destek verdiği bir kompozisyon ortaya koymuştur.

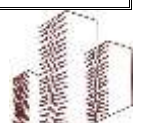
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrekte büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6’lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

2025 yılının ilk çeyreğinde, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların devamıyla büyüme kompozisyonunda iç talep dengelenmiş olmakla birlikte belirleyici olmayı sürdürmüştür. Bu dönemde özel tüketim harcamaları yıllık bazda yüzde 1,6 artarak büyümeye 1,1 puan katkı sağlamış, sabit sermaye yatırımlarındaki yüzde 1,8’lik artış ise 0,5 puanlık katkıyla iç talep kaynaklı toparlanmayı desteklemiştir. Böylece toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açısından değerlendirildiğinde, küresel ticaret politikalarındaki belirsizliğe bağlı olarak ihracattaki sınırlı artış ve ithalattaki ivmelenme ile birlikte net mal ve hizmet ihracatı büyümeye 0,5 puan negatif etkide bulunmuştur.

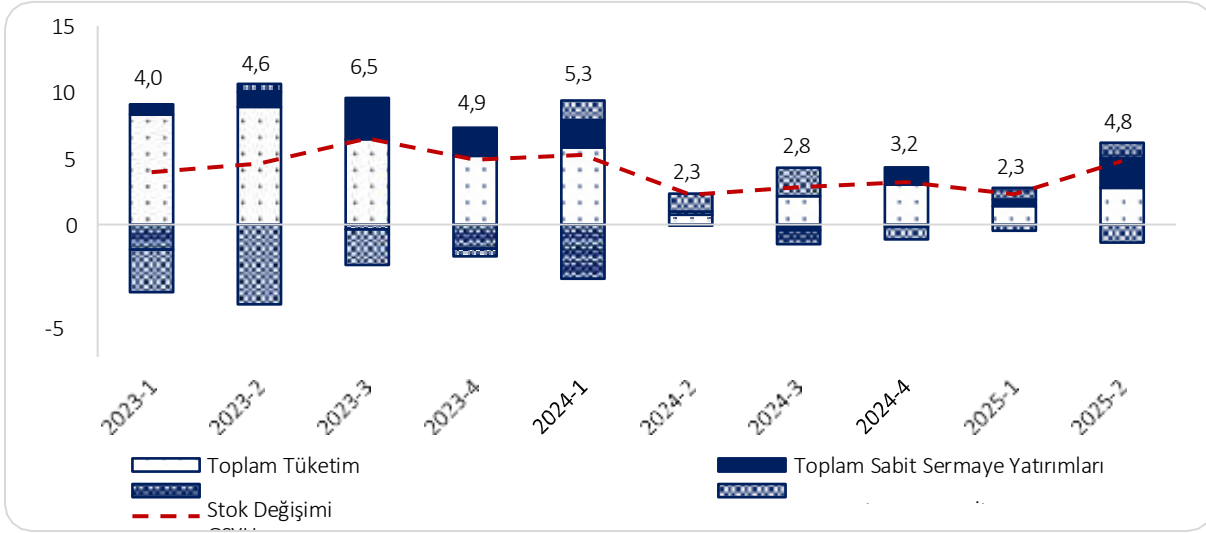
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı



parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Grafik 4: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)



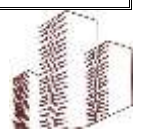
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Üretim faktörlerinin büyümeye katkısı incelendiğinde, 2024 yılında yüzde 3,3 oranında gerçekleşen büyümeye en büyük katkının sermaye stoku ve istihdamdan sağlandığı görülmektedir. 2025 yılında ise büyümenin temel belirleyicilerinin toplam faktör verimliliği ve sermaye stoku artışı olması beklenmektedir. 2025 yılında gerçekleşecek yüzde 3,3 büyümeye sermaye stoku ve toplam faktör verimliliğinin sırasıyla 1,3 puan ve 2,0 puan katkı vermesi beklenmektedir.

Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet



enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

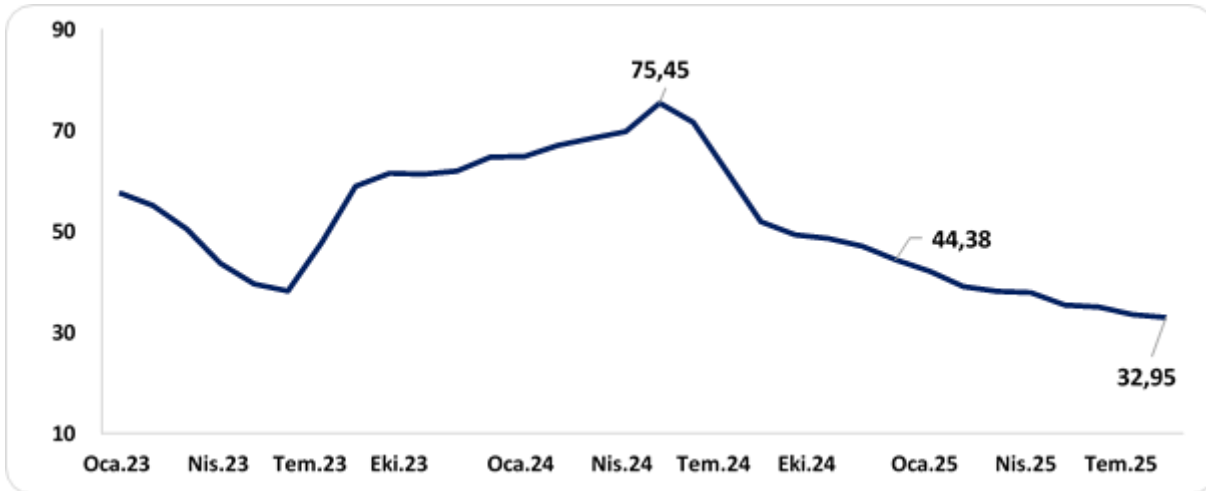
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

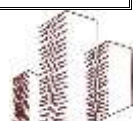
2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur.

Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.



Grafik 6: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK



Para politikasında sürdürülen kararlı duruş, maliye politikasının güçlü desteği ve arz yönlü politikaların etkisiyle, yurt içi talebin dengelenmesi, döviz kurundaki istikrarlı görünüm ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devam etmesi sonucunda, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında da sürmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 28,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılında küresel ticarete gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır.

2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Söz konusu gelişmeler ışığında, cari işlemler açığının 2025 yılında OVP (2025-2027) tahminlerine göre daha düşük seviyede, 22,6 milyar dolar olarak kaydedilmesi öngörülmektedir. 2025 yılı cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,7 fazla vermesi öngörülmektedir.

Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makroihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı



yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetteki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır.

BDDK'nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR'sinde bir miktar gerilemeye neden olmuştur. Diğer taraftan, uzun süredir nakdi ticari kredilere uygulanmakta olan yüksek risk ağırlıklarına son verilmiş, kararın sektör SYR'si üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla söz konusu düzenlemelerin öncesinde yüzde 19,7 seviyesinde bulunan sektör SYR'si, Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yüzde 18,2 seviyesinde kaydedilmiştir. Söz konusu rasyo, Basel kriterlerine göre belirlenen yüzde 8'lik yasal alt sınırın ve BDDK'nın yüzde 12 olarak belirlediği hedef oranın üzerinde seyretmeye devam etmektedir.

KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü KKM bakiyesi Aralık 2024 tarihinde sıfırlanmış olup kalan bakiye yalnızca döviz dönüşümlü hesaplardan oluşmaktadır. TL mevduat tercihlerindeki artışla birlikte KKM'den YP mevduata geçişler sınırlı kalmış, TL cinsi mevduatın payı (KKM dâhil) yüzde 62,3'e yükselerek dolarizasyon eğiliminde azalış gözlenmiştir. 23 Ağustos 2025'te KKM hesaplarının açma ve yenileme işlemleri sonlandırılmıştır.

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır.

Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hanehalkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan



düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan ülkelerde reel sektör borcunun GSYH'ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artışta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

2024 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,3 puan artarak yüzde 5,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 4,6 puan azalış göstererek yüzde 24 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2025 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.

2024 yıl sonu TÜFE artış oranı %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomi yönetimince 2025 yıl sonu TÜFE artış oranının %28,5, 2026 yıl sonu TÜFE artış oranının %16, 2027 yıl sonu TÜFE artış oranının %9, 2028 yıl sonu TÜFE artış oranının %8 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

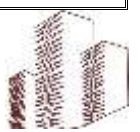
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2016	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,



- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut + Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 9
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların prestijli sitede yer alması
- Bölgede kamu kurumlarına yakın olması
- Yeni binada yer alması

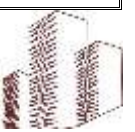
Olumsuz Etkenler:

- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

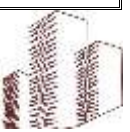
Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.



4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

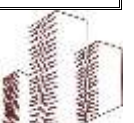
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır. Hesap detayı rapor eklerinde yer almaktadır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

İŞYERİ EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Kronos Real Estate	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede bulunan, binanın zemin ve asma katında yer alan, zemin katı 100 m ² ve asma katı 70 m ² brüt kullanım alanı bulunan asma katlı dükkan 49.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	49.500.000 ₺	44.000.000 ₺	170,00 m ²	258.823,53 ₺/m ²
	0212 741 42 41					
2	Kronos Real Estate	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede bulunan, binanın zemin ve asma katında yer alan, zemin katı 200 m ² ve asma katı 140 m ² brüt kullanım alanı bulunan asma katlı dükkan 97.250.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	97.250.000 ₺	87.500.000 ₺	340,00 m ²	257.352,94 ₺/m ²
	0212 741 42 41					
3	Oğuz Emlak	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin ve 1. katında yer alan, zemin katı 119 m ² ve 1. katı 119 m ² brüt kullanım alanı bulunan iki katlı dükkan 85.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	85.000.000 ₺	78.000.000 ₺	238,00 m ²	327.731,09 ₺/m ²
	0532 215 26 03					
4	AK Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin + 1. katında yer alan, bodrum katı 60 m ² , zemin katı 60 m ² ve asma katı 40 m ² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 20.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000 ₺	18.500.000 ₺	160,00 m ²	115.625,00 ₺/m ²
	0544 726 52 42					

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Kronos Real Estate	Kronos Real Estate	Oğuz Emlak	AK Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı
İLANA VEREN TELEFON NO	0212 741 42 41	0212 741 42 41	0532 215 26 03	0544 726 52 42
DÜKKAN TİPİ	ASMA KATLI	ASMA KATLI	İKİ KATLI DÜKKAN	ÜÇ KATLI DÜKKAN
SATIŞ FİYATI (₺)	49.500.000 ₺	97.250.000 ₺	85.000.000 ₺	20.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	13%	11%	9%	8%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	44.000.000 ₺	87.500.000 ₺	78.000.000 ₺	18.500.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	170,00 m ²	340,00 m ²	238,00 m ²	160,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/5)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	60,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	100,00 m ²	200,00 m ²	119,00 m ²	60,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	70,00 m ²	140,00 m ²	0,00 m ²	40,00 m ²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	119,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	123 m ²	247 m ²	159 m ²	85 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	356.756,76 ₺/m ²	354.729,73 ₺/m ²	491.596,64 ₺/m ²	216.796,88 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BAKIMLI	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	-15%	15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER



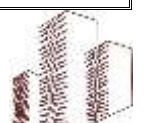
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	20%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	15%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	YOĞUN	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMEŞİ	0%	0%	-15%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	-30%	65%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	356.756,76 ₺/m ²	354.729,73 ₺/m ²	344.117,65 ₺/m ²	357.714,84 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	353.329,74 ₺/m ²			

OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Remax Mutlu 0532 355 95 58	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer projede konumlu 105 m ² alanlı ara kattaki içi yapılmış ofis 26.650.000,-₺ bedelle satılık olup, 25.500.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	26.650.000 ₺	25.500.000 ₺	105,00 m ²	242.857,14 ₺/m ²
2	Remax Mutlu 0532 355 95 58	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer projede konumlu 100 m ² alanlı ara kattaki içi yapılmış ofis 17.900.000,-₺ bedelle satılık olup, 17.500.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	17.900.000 ₺	17.500.000 ₺	100,00 m ²	175.000,00 ₺/m ²
3	Sahibinden 0533 465 58 80	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 35 m ² alanlı ara kattaki içi yapılmış ofis 10.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 10.000.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	10.500.000 ₺	10.000.000 ₺	35,00 m ²	285.714,29 ₺/m ²
4	Atlas Gayrimenkul Bakırköy 0533 450 39 33	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 70 m ² alanlı ara kattaki içi yapılmış ofis 14.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 13.500.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	14.000.000 ₺	13.500.000 ₺	70,00 m ²	192.857,14 ₺/m ²

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Mutlu	Remax Mutlu	Sahibinden	Atlas Gayrimenkul Bakırköy
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 355 95 58	0532 355 95 58	0533 465 58 80	0533 450 39 33
SATIŞ FİYATI (₺)	26.650.000 ₺	17.900.000 ₺	10.500.000 ₺	14.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	2%	5%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	25.500.000 ₺	17.500.000 ₺	10.000.000 ₺	13.500.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	105,00 m ²	100,00 m ²	35,00 m ²	70,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	242.857,14 ₺/m ²	175.000,00 ₺/m ²	285.714,29 ₺/m ²	192.857,14 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMEŞİ	0%	30%	0%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	-10%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	10%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMEŞİ	5%	15%	0%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	45%	-10%	35%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	255.000,00 ₺/m ²	253.750,00 ₺/m ²	257.142,86 ₺/m ²	260.357,14 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	256.562,50 ₺/m ²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.



4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

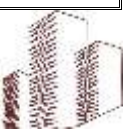
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazların yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazların büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmazlar, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazların konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazların özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.



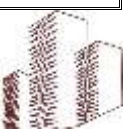
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde izin belgeleri alınmış yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının;

a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir."

b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

ç) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz."

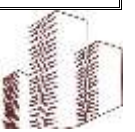
30.maddesi 1.fıkrasının;

"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı



olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. “

bendi gereği taşınmazın “Bina” başlığı altında GYO portföyde bulundurulabilir.

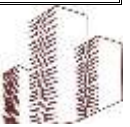


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazların satış kabiliyeti “SATILABİLİR” durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması

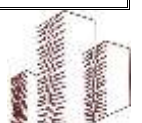
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

DÖVİZ BAZINDA DEĞER			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazların KDV Hariç Mevcut Durum Değeri	7.543.495.549,95 ₺	175.414.219,41 \$	149.022.332,13 €
Taşınmazların KDV Dahil Mevcut Durum Değeri	9.052.194.659,93 ₺	210.497.063,29 \$	178.826.798,55 €
Merkez bankasının 30.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		43,0039 ₺	50,6199 €

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2025 tarihinde 184 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

