

İSTANBUL İLİ
ZEYTİNBURNU İLÇESİ
SÜMER MAHALLESİ
1782 ADA / 47 PARSEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
“KAT KARŞILIĞI İNŞAAT PROJESİ”



04.06.2026
RAPOR NO: 2026-OZL-065

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	10
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	10
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	10
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	11
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	20
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	22
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	26
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	27
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçeleri Halinde)	27
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	31
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	31
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	32
7. SONUÇ	33
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.b. Nihai Değer Takdiri	33
8. RAPOR EKLERİ.....	34
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	34
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	34
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	34

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Sümer Mahallesi, 1782 Ada 47 Parselin pazar değeri ile gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesi için pazar koşullarına uygun paylaşım oranının belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Sümer Mahallesi, Turan Güneş Cad., 1782 Ada 47 Parsel Zeytinburnu – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	NBG ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V – TAM
Değerleme Tarihi	22.05.2026
Rapor Tarih ve Numarası	04.06.2026 / 2026-OZL-065
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)

Gayrimenkul Pazar Değeri	3.900.000.000,00 TL	85.339.168,00 USD	73.543.277,00 EUR
(*) 22.05.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 45,70 TL, 1,-EUR = 53,03 TL			

PAZAR KOŞULLARINA UYGUN PAYLAŞIM ORANI

Yüklenici	%50
Arsa Sahibi	%50

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

04.06.2026

1.b. Rapor Numarası

2026-OZL-065

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Gayrimenkul Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

22.05.2026

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, **xx.xx.2026** tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

SPK mevzuatı çerçevesinde tarafımızca daha önce hazırlanan rapor yoktur.						
Tarih	-	-	-	-	-	-
Rapor No	-	-	-	-	-	-
Değer	-	-	-	-	-	-
İmza	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağlar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, Dünya Ticaret Merkezi, EGS Business Park,
B3 Blok, Zemin Kat, No: 12/10
Bakırköy-İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon: 0 (212) 465 44 34
Web: www.luxera.com.tr E-mail: yatirimci.iliskileri@luxera.com.tr
Ödenmiş Sermayesi : 330.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Sümer Mahallesi, **1782 Ada, 47 Parselin pazar değeri ile gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesi için pazar koşullarına uygun paylaşım oranının belirlenmesi için Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.**

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**Pazar Değeri**”; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmaz; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Sümer Mahallesi, **1782 Ada 47 Parselde** bulunan **“Arsa”** nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazın içinde yer aldığı bölge turizm ve ticaret ağırlıklı olarak gelişmiştir. Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda otel, alışveriş merkezi, plaza, kafe, restoran ve mağaza gibi tesisler bulunmaktadır.

• Taşınmaza Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmaz Turan Güneş Caddesine cephelidir. Mövenpick Hotel konumundan Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde batı istikametinde yaklaşık 1.300 m ilerlendikten sonra sağa dönülerek Turan Güneş Caddesi'ne, girilir. Turan Güneş Caddesi üzerinde güney istikametinde 800 m ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Turan Güneş Caddesi : 0 m
- Zübeyde Hanım Caddesi : 800 m
- Zeytinburnu Sahili : 950 m
- Radisson Blue Hotel : 850 m
- Mövenpick Hotel : 1.250 m
- Marmara Forum AVM : 1,14 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ	
İl	İstanbul
İlçe	Zeytinburnu
Mahalle	Sümer
Mevkii	--
Kimlik No	138888875
Pafta No	-
Ada No	1782
Parsel No	47
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	14.083,13 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse Oranı	NBG ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V – TAM
Cilt / Sayfa No	272/28061

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur Beyanı) Tarih / Yevmiye: 02.08.2017 / 9015
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: (SN:8373033) NBG ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Tevhit İşlemi Tarih / Yevmiye: 17.02.2026 / 5141

- “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanının; riskli yapı tespiti yapıldığı aşamada, hiçbir malik itiraz etmeden ve itiraz süreleri kullanılmadan muvafakat edildiğini belirtmek üzere tapu müdürlüğü tarafından koyulduğu öğrenilmiştir.
- Tapu kayıtlarında taşınmazın devredilmesine engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına (GYO) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre; 17.02.2026 tarih ve 5141 yevmiye numarası ile değerlemeye konu taşınmazın NBG ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V adına tapu tescili yapılmış, son üç yıl içerisinde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesi, Zeytinburnu Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazın hukuki durumunda, tevhit işlemi nedeniyle NBG ZEYTİNBURNU İNŞAAT YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V adına tescili dışında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Zeytinburnu Belediyesi E-İmar uygulamasından alınan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde teyit edilen, örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan imar durumuna göre; değerlemeye konu taşınmazın üzerinde bulunduğu 1782 Ada 47 parsel; 22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 27.50 m, E=2.38 (emsal artışı uygulanmış), ayırık nizam yapılaşma koşullarında “Konut + Ticaret” alanında kalmaktadır.
- Plan notlarında;
 - Parsel büyüklüğünde 1000 m²'ye ulaşıldığında %5, 2000 m²'ye ulaşıldığında %10, 5000 m²'ye ulaşıldığında %15 ve 10000 m²'ye ulaşıldığında %20 emsal artışı sağlanacağı belirtilmektedir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesi ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmaz için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

--

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Raporumuzda gayrimenkul değeri “arsa” niteliği üzerinden yapılmış, planlanan kat karşılığı inşaat projesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranları ise Madde 5.d.4.1.’de sunulan taslak proje bilgileri esas alınarak tespit edilmiştir. Farklı bir proje uygulanması ya da mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen proje değerleri ve paylaşım oranları farklı olacaktır.

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 12 Mayıs 2025 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik gösterge/kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – World's Most Economically Influential Cities, 2025" raporuna göre 20. sırada yer almaktadır.¹ Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.²

¹ <https://ceoworld.biz/2025/05/12/ranked-worlds-most-economically-influential-cities-2025/>

² <https://worldpopulationreview.com/cities>

World's Most Economically Influential Cities, 2025

Rank	City	Country	Score
1	London	UK	85.498
2	New York	US	83.496
3	Tokyo	Japan	82.598
4	Paris	France	81.656
5	Singapore	Singapore	80.662
6	Berlin	Germany	79.908
7	Shanghai	China	79.168
8	Brussels	Belgium	77.782
9	New Delhi	India	77.058
10	Toronto	Canada	76.906
11	Washington DC	US	76.324
12	Moscow	Russia	75.946
13	Sydney	Australia	75.38
14	Dubai	United Arab Emirates	74.972
15	Riyadh	Saudi Arabia	74.546
16	Tel Aviv	Israel	74.336
17	Zurich	Switzerland	74.03
18	Sao Paulo	Brazil	73.558
19	Amsterdam	Netherlands	73.264
20	Istanbul	Turkey	72.982

Indices - Göstergeler

1. Economic Power (overall economic activity) – Ekonomik Güç
2. Financial Clout (strength of a city's finance and banking industries) – Finansal Etki
3. People and Political (political and demographic influence) – Politik ve Demografik Etki
4. Quality of Life (productivity, infrastructure, quality of life, equity and social inclusion and environmental sustainability) – Yaşam Kalitesi
5. Competitiveness (business activity, human capital, cultural experience, and political engagement) - Rekabet

Largest Cities by Population 2025

	RANK	CITY	COUNTRY	2025 POP. +	2024 POP.	ANNUAL CHANGE
	1	Tokyo	Japan	37,036,200	37,115,000	-0.21%
	2	Delhi	India	34,665,600	33,807,400	2.54%
	3	Shanghai	China	30,482,100	29,867,900	2.06%
	4	Dhaka	Bangladesh	24,652,900	23,935,700	3%
	5	Cairo	Egypt	23,074,200	22,623,900	1.99%
	6	Sao Paulo	Brazil	22,990,000	22,806,700	0.8%
	7	Mexico City	Mexico	22,752,400	22,505,300	1.1%
	8	Beijing	China	22,596,500	22,189,100	1.84%
	9	Mumbai	India	22,089,000	21,673,100	1.92%
	10	Osaka	Japan	18,921,600	18,967,500	-0.24%
	11	Chongqing	China	18,171,200	17,773,900	2.23%
	12	Karachi	Pakistan	18,076,800	17,648,600	2.43%
	13	Kinshasa	DR Congo	17,778,500	17,032,300	4.38%
	14	Lagos	Nigeria	17,156,400	16,536,000	3.75%
	15	Istanbul	Turkey	16,236,700	16,047,400	1.18%

4.a.3. Zeytinburnu İlçesi



İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan Zeytinburnu, yaklaşık 11,42 km² yüzölçümüne sahip olup 280.896 kişilik nüfusuyla kentin önemli ilçelerinden biridir. Denize paralel uzanan düz topografyası sayesinde tarih boyunca önemli ulaşım ve ticaret güzergâhları üzerinde yer almış, bu özelliği bölgenin gelişiminde belirleyici rol oynamıştır.³

Zeytinburnu'nun tarihi, Antik Çağ'a kadar uzanmaktadır. Roma İmparatorluğu döneminde Adriyatik Denizi'ni Konstantinopolis'e bağlayan ve yaklaşık 1.200 kilometre uzunluğa sahip olan Egnatia Yolu ilçenin sınırlarından geçmekteydi. Bu stratejik güzergâh, bölgenin ticari ve askerî önemini artırmış, Osmanlı döneminde de kullanılmaya devam etmiştir.

Bizans döneminde Zeytinburnu, özellikle 5. yüzyıldan itibaren önemli bir yerleşim merkezi hâline gelmiştir. İmparator I. Leo tarafından yaptırılan Panayia Kilisesi ve Balıklı Ayazması, bölgenin Hristiyanlık açısından kutsal kabul edilen merkezlerinden biri olmuştur. Daha sonraki dönemlerde yapılan ilave yapılar ve saraylar sayesinde çevre, hem dini hem de sosyal açıdan cazibe merkezi niteliği kazanmıştır.

³ <https://zeytinburnu.istanbul/zeytinburnu-kurumsal/tarihce/>

İstanbul'un fethinin ardından Fatih Sultan Mehmed, kara surlarını güçlendirmek amacıyla Yedikule Hisarı'nı inşa ettirmiştir. Bu dönemde ortaya çıkan ve temiz su kaynağının bulunmasına dayanan rivayet sonucunda bölge "Kazlıçeşme" adıyla anılmaya başlanmıştır. 15. yüzyıldan itibaren Kazlıçeşme, tabakhaneler, mezbahalar ve mumhanelerin yoğunlaştığı önemli bir üretim merkezi hâline gelmiş; böylece ekonomik faaliyetler hızla gelişmiştir. Kara surları boyunca uzanan verimli bostanlarda yetiştirilen sebzeler, uzun yıllar İstanbul'un gıda ihtiyacının önemli bir bölümünü karşılamıştır. Ayrıca bölge, fetih şehitlerinden başlayarak zamanla genişleyen mezarlıklarıyla da dikkat çekmiştir.

19. yüzyılda Osmanlı Devleti'nin sanayileşme sürecine paralel olarak Zeytinburnu'nda demir-çelik, silah, dokuma ve kimya alanlarında çeşitli fabrikalar kurulmuştur. Cumhuriyet döneminde ise sanayi faaliyetleri daha da artmış ve bölge 1947 yılında Kazlıçeşme Organize Sanayi Bölgesi olarak planlanmıştır. Sanayileşme ile birlikte kırsal kesimlerden yoğun göç alan ilçe, artan nüfus ve gelişen ekonomik yapının etkisiyle, 1957 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. 2000'li yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, ulaşım yatırımları, çevre düzenlemeleri ve altyapı çalışmaları sayesinde Zeytinburnu modern bir kent görünümüne kavuşmuştur.

Günümüzde Zeytinburnu; Balıklı Ayazması, Yedikule Hisarı, Kazlıçeşme ve diğer tarihî değerleriyle İstanbul'un önde gelen kültür ve inanç turizmi merkezlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Tarihi mirasını koruyarak modern kent yaşamıyla bütünleştiren ilçe, İstanbul'un önemli yerleşim alanlarından biri olmayı sürdürmektedir.⁴

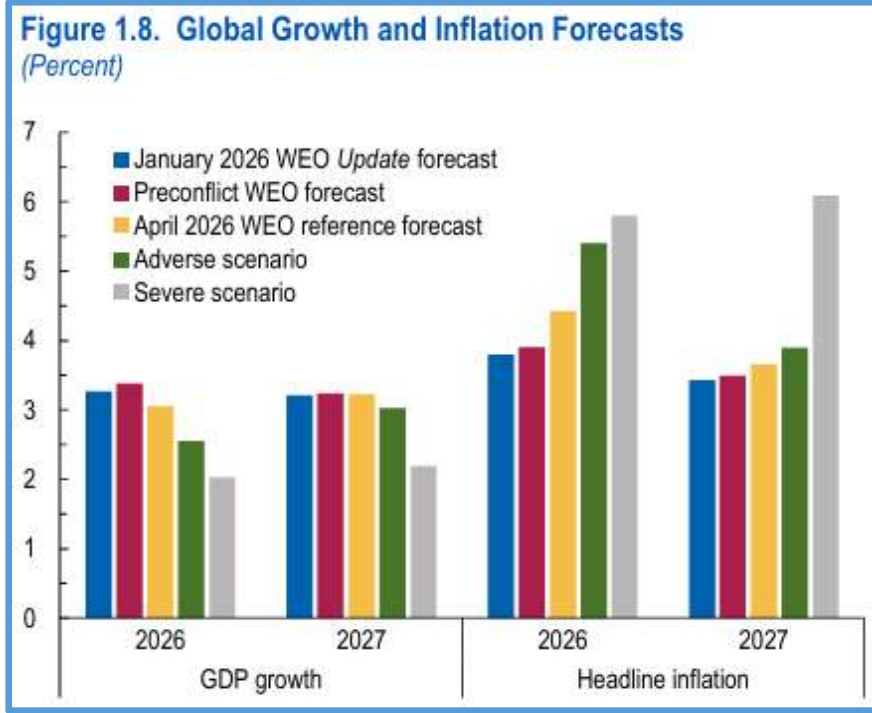
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

- Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımları kısmen gevşetilmekle birlikte, yükselen ticaret bariyerleri ve çatışmaların büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.
- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Nisan 2026'da "Global Economy in the Shadow of War – Savaşın Gölgesinde Küresel Ekonomi" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda⁵;
 - Küresel ekonominin, Orta Doğuda patlak veren savaş nedeniyle önemli bir sınama ile karşı karşıya kaldığını belirterek, küresel büyüme tahminini; çatışmanın sınırlı kalacağı varsayımı altında sırasıyla 2026 ve 2027 yılları için; %3,1 ve %3,2 olarak açıklanmış, aşağı yönlü risklerin ekonomik görünümü domine ettiğini, daha uzun ya da daha geniş çaplı çatışmalar ve ticari gerilimler gibi faktörlerin büyümeyi önemli ölçüde zayıflatabileceği ve finansal piyasaları istikrarsızlaştırabileceğini belirtmiştir.
 - Ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen büyüme oranı, 2026 yılı için; %2,0, 2027 yılı için; %2,1, Türkiye için öngörülen büyüme oranı ise; 2026 yılı için %3,4, 2027 yılı için %3,5 olarak açıklanmış, yüksek petrol ve doğalgaz fiyatlarına vurgu yapılmıştır.
 - Raporun enflasyon öngörülerine yer verilen bölümünde küresel enflasyonda daha önce yaşanan düşüş trendinin yavaşlayacağı belirtilerek, 2026 yılında %4,4'e yükseleceği, ardından 2027 yılında %3,7'ye gerileyeceği öngörülmüştür. 2026 yılında beklenen önemli ölçüdeki artış yüksek enerji ve gıda fiyatlarının etkisini yansıtmaktadır.
 - Ülke bazında enflasyon öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen enflasyon oranı, 2026 yılı için; %10,5, 2027 yılı için; %8,2, Türkiye için öngörülen enflasyon oranı ise; 2026 yılı için %28,6, 2027 yılı için %21,4 olarak açıklanmıştır.
 - Raporda büyüme ve enflasyon öngörülerine ilişkin alternatif senaryolara yer verilmiş, bu alternatif senaryolar da daha çok olumsuz yönde gelişmelere işaret etmiştir.

⁴ <https://zeytinburnu.istanbul/zeytinburnu-kurumsal/tarihce/>

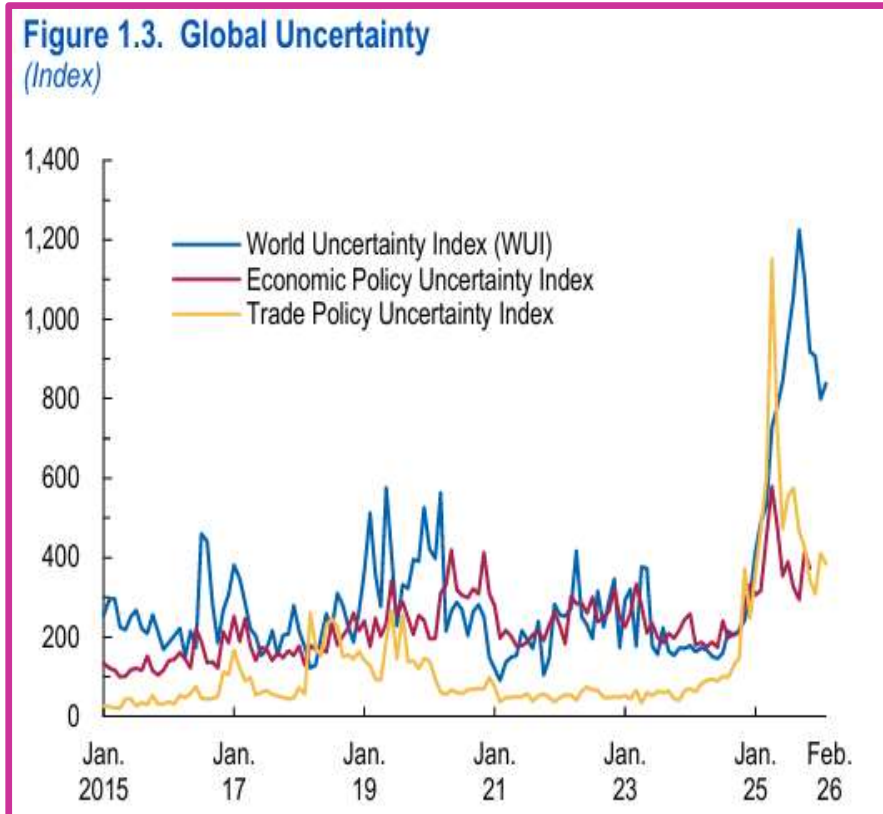
⁵ World Economic Outlook - Global Economy in the Shadow of War, 2026 April:
<https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/04/14/world-economic-outlook-april-2026>



○ Soldaki grafik; 2026 ve 2027 yılları için; küresel büyümede gerilemeye, küresel enflasyonda ise artışa işaret etmekte, olası alternatif senaryoların da olumsuz yönde beklendiği görülmektedir.

○ Raporda gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiğine dikkat çekilerek, söz konusu belirsizliklerin artan jeopolitik gerilimlerle birlikte büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmakta olduğu belirtilmiştir.

○ Yapay zekâ kullanımının yaygınlaşmasına bağlı olarak sağlanan verimlilik artışlarına vurgu yapılan raporda, teknolojik transformasyonun dengeli bir büyüme sağlayabilmesi için doğru politikaların uygulanmasının kritik önem taşıdığı vurgulanmıştır.



○ Yandaki grafikte; gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiği görülmektedir.

- Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁶ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.
 - Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.
 - IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sına ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.
- İran ve İsrail arasındaki savaş, Hürmüz Boğazı ve Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.
- İran, İsrail, Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.
- IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.
- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte, 2026 yılı başından itibaren beklentilerin tekrar olumsuzla dönmekte olduğu, 2026 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Şubat 2026’da yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2026 yılsonu tahmini %16 olarak korunmakla birlikte, tahmin aralığı %13-19’dan %15-21’e revize edilmiş, böylece örtülü bir şekilde olsa da enflasyonda yukarı yönlü eğilime işaret edilmiştir.⁷ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İstanbul’un Ekonomik Görünümü

İstanbul, güçlü ulaşım altyapısı ve stratejik konumu sayesinde Türkiye’nin dış ticaret ve finans merkezi konumundadır. Haydarpaşa ve Ambarlı limanları ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ticaret ağlarına entegrasyonunu güçlendirmekte; geniş uçuş ağı ve lojistik imkânları uluslararası yatırımcılar açısından önemli avantajlar sağlamaktadır.⁸

2025 yılı verileri dikkate alındığında İstanbul, Türkiye ekonomisinin en büyük üretim merkezi olma konumunu sürdürmektedir. TÜİK tarafından açıklanan il bazlı en güncel verilere göre, 2024 yılında İstanbul 13 trilyon 10 milyar TL GSYH ile Türkiye ekonomisinden %29,2 pay alarak ilk sırada yer almıştır.⁹

Kişi başına GSYH açısından da İstanbul, 802 bin 669 TL ile Türkiye’de ilk sırada yer almakta, bu durum şehrin ekonomik üretkenlik ve katma değer yaratma kapasitesinin yüksekliğini ortaya koymaktadır. Bu büyüklük, İstanbul’un yalnızca ulusal ölçekte değil, küresel ölçekte de önemli bir ekonomik merkez olma niteliğini sürdürdüğünü göstermektedir.¹⁰

⁶ Global Economic Prospects, January 2025:

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

⁷ Enflasyon Raporu 2026 – I, 12 Şubat 2026:

https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048/enf26_i_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048-pNhZr1p

⁸ <https://www.istka.org.tr/media/133574/2024-2028-%C4%B0istanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1-ek-1-mevcut-durum-analizi-taslak.pdf>

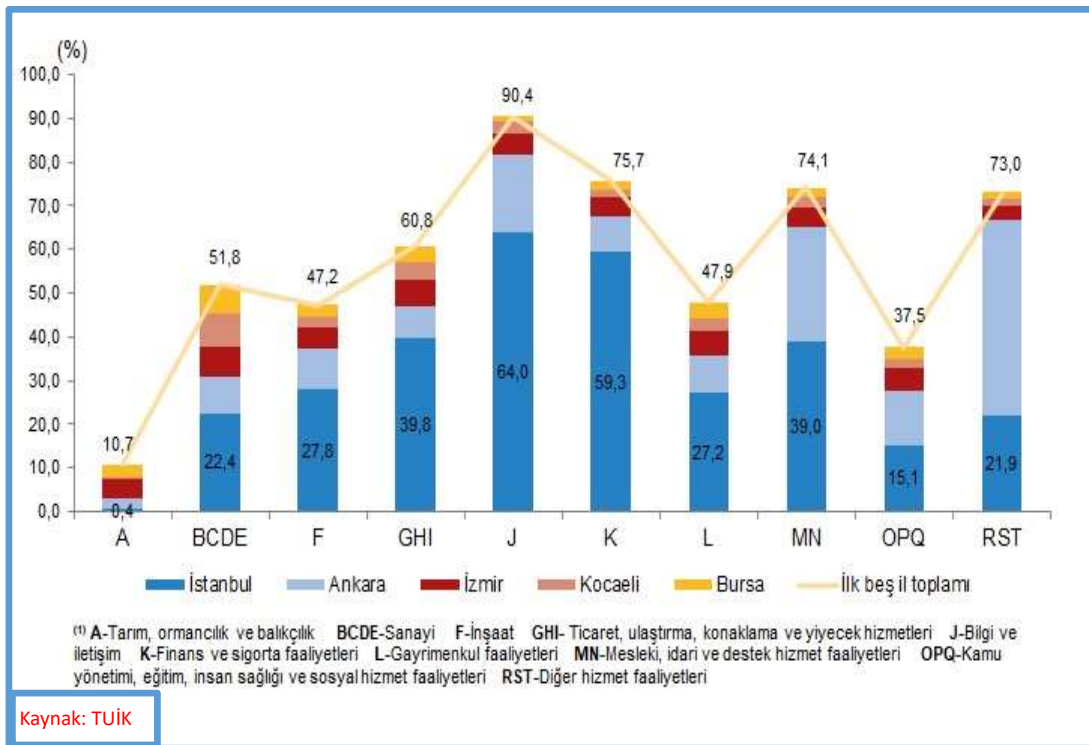
⁹ https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

¹⁰ https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

2024 yılı verilerine göre İstanbul ekonomisinde en büyük payı %33,9 ile ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri sektörü alırken, bu faaliyet grubunun Türkiye geneli içindeki payı %39,8 olarak gerçekleşmiştir. Sanayi sektörü %15,1 pay ile ikinci, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %7,2 pay ile üçüncü sırada yer almaktadır.

İstanbul, tarım ve diğer hizmet faaliyetleri dışında kalan tüm sektörlerde Türkiye genelinde en yüksek paya sahip olup; özellikle bilgi ve iletişim (%64,0) ile finans ve sigorta (%59,3) alanlarında belirgin bir yoğunlaşma göstermektedir. Ayrıca ticaret ve hizmetler (%39,8), mesleki hizmetler (%39,0) ve inşaat (%27,8) sektörlerinde de ülke ekonomisi içinde lider konumunu sürdürmektedir.



Finansal altyapısı, yatırım olanakları ve rekabetçi ekonomik yapısı sayesinde İstanbul, Türkiye ekonomisinin büyümesinde sürükleyici rol üstlenmekte; aynı zamanda ülkenin küresel ekonomi ile entegrasyonunda belirleyici bir merkez olarak öne çıkmaktadır.

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, 2024 yılı itibarıyla yeniden güçlü bir büyüme sürecine girmiştir. Özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm projeleri ve kamu yatırımları sektörün büyümesinde belirleyici olmuştur. Türkiye İMSAD raporlarına göre, 2024 yılında inşaat sektörü tüm çeyreklerde genel ekonominin üzerinde büyüme göstermiş ve yıl genelinde güçlü bir performans sergilemiştir.¹¹

2025 yılında ise inşaat ve gayrimenkul sektöründe büyüme eğilimi devam etmekle birlikte daha dengeli bir görünüme kavuşmuştur. Garanti BBVA Yatırım raporuna göre, 2025 yılında ekonomik büyüme büyük ölçüde iç talep kaynaklı gerçekleşmiş, sıkı para politikası ve yüksek faiz ortamı özellikle konut talebi ve özel sektör yatırımları üzerinde sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Bu çerçevede inşaat sektörü büyümesini sürdürürken, büyümenin önemli ölçüde kamu yatırımları, kentsel dönüşüm projeleri ve deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri tarafından desteklendiği görülmektedir.¹²

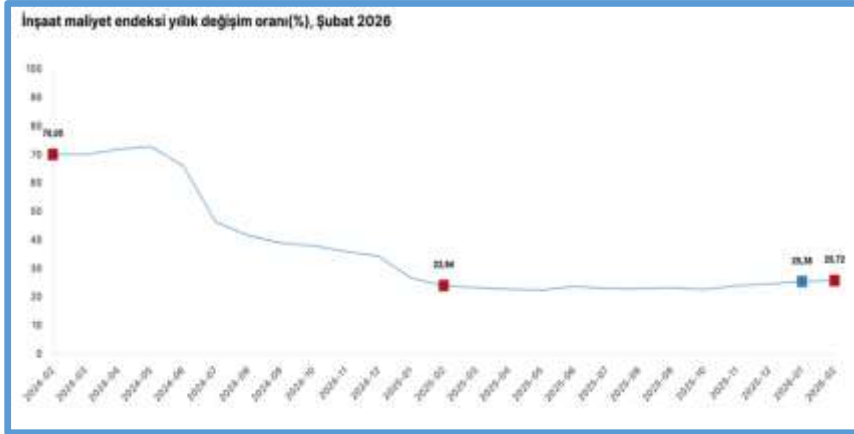
¹¹ <https://www.santiye.com.tr/i-nsaat-sektoru-yuzde-9-3-buyudu-fakat-bu-buyume-malzeme-uretimine-yansimadi-talep-stoklardan-karsilandi?>

¹² <https://www.garantibbvayatirim.com.tr/medium/ResearchReports-Constant-63398.vsf>

Sektörel Büyüme	Yıllık Değişim					
	1Ç25	2Ç25	3Ç25	4Ç25	2025	2024
Tarım	-0,1%	-5,0%	-12,4%	-7,2%	-8,8%	5,1%
Sanayi	-1,5%	6,1%	6,5%	0,9%	2,9%	0,2%
İmalat sanayi	-2,3%	7,0%	7,6%	0,9%	3,1%	-0,5%
İnşaat	8,5%	11,3%	14,1%	8,6%	10,8%	9,9%
Hizmetler	1,6%	5,9%	6,5%	4,2%	4,6%	3,4%
Bilgi ve iletişim	5,7%	7,0%	10,1%	8,9%	8,0%	3,8%
Finans ve sigorta	-1,1%	2,1%	11,1%	4,1%	3,8%	4,3%
Gayrimenkul	1,2%	1,7%	4,3%	3,5%	2,7%	4,6%
Mesleki, idari ve destek hizmet	2,3%	5,6%	4,5%	3,7%	4,0%	3,5%
Kamu yönetimi, eğitim vs.	1,1%	-1,6%	2,4%	1,7%	1,0%	1,3%
Diğer hizmet	4,3%	2,2%	7,2%	3,8%	4,3%	1,1%
Sektörler toplamı	2,2%	4,9%	3,1%	2,6%	3,2%	2,9%
Gayrisafi yurtiçi hasıla	2,5%	4,7%	3,8%	3,4%	3,6%	3,3%

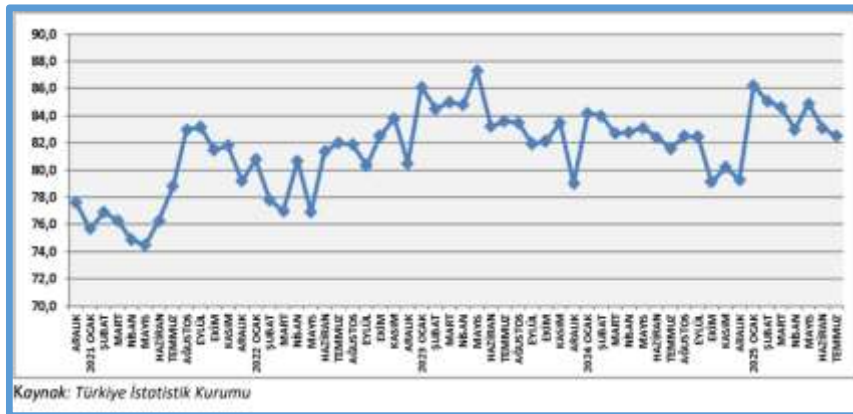
* Kaynak: TÜİK, Garanti BBVA Yatırım

Gayrimenkul tarafında ise yüksek finansman maliyetlerine rağmen, arzın sınırlı kalması ve enflasyonist ortamda taşınmazın yatırım aracı olarak tercih edilmesi, fiyatların nominal olarak artış eğilimini sürdürmesine neden olmuştur. Buna karşın krediye erişimin zorlaşması ve yüksek faiz oranları, özellikle ipotekli satışlar başta olmak üzere talep kompozisyonunda zayıflamaya yol açmıştır.



TÜİK tarafından yayımlanan 2026 yılı verilerine göre, inşaat maliyet endeksi yıllık bazda %25,72 oranında artarken aylık artış %1,51 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu veriler, önceki yıllara kıyasla maliyet artış hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığını göstermektedir.

2025 yılı itibarıyla inşaat ve gayrimenkul sektöründe üretim ve satış tarafında güçlü bir performans gözlenirken, öncü göstergelerde temkinli bir görünüm dikkat çekmektedir. Yeni alınan inşaat siparişleri üç aylık toparlanma sonrası yeniden düşüş eğilimine girmiş ve Ağustos ayında 1,3 puan gerileyerek zayıf seyrini sürdürmüştür. Faiz indirimlerinin henüz siparişler üzerinde belirgin bir etkisi görülmezken, deprem bölgesindeki yeni işlerin büyük ölçüde tamamlanma aşamasına gelmesi de bu düşüşte etkili olmuştur.¹³



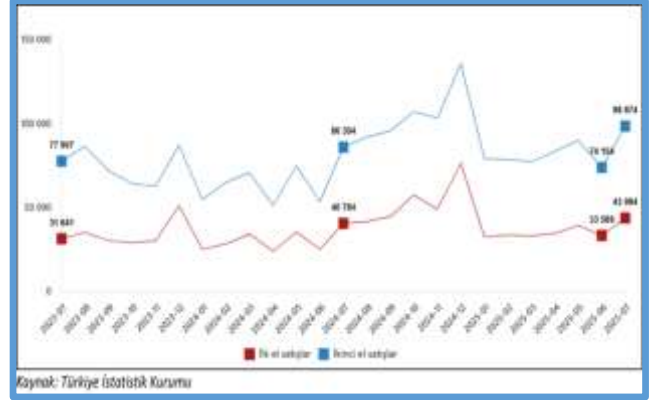
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

¹³ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

Buna karşın konut satışlarında belirgin bir canlanma yaşanmaktadır. 2025 yılı Temmuz ayında konut satışları yıllık bazda %12,4 artarak 142.858 adet, Ocak-Temmuz döneminde ise %24,2 artışla 834.751 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta, alternatif yatırım araçlarının yüksek getirisine bağlı oluşan servet etkisi ve ertelenmiş talebin devreye girmesi belirleyici olmuştur. Satış artışının özellikle ikinci el konutlarda (%14,6 artış) daha güçlü olduğu, yeni konut satışlarının ise daha sınırlı (%7,8 artış) bir toparlanma gösterdiği görülmektedir.¹⁴

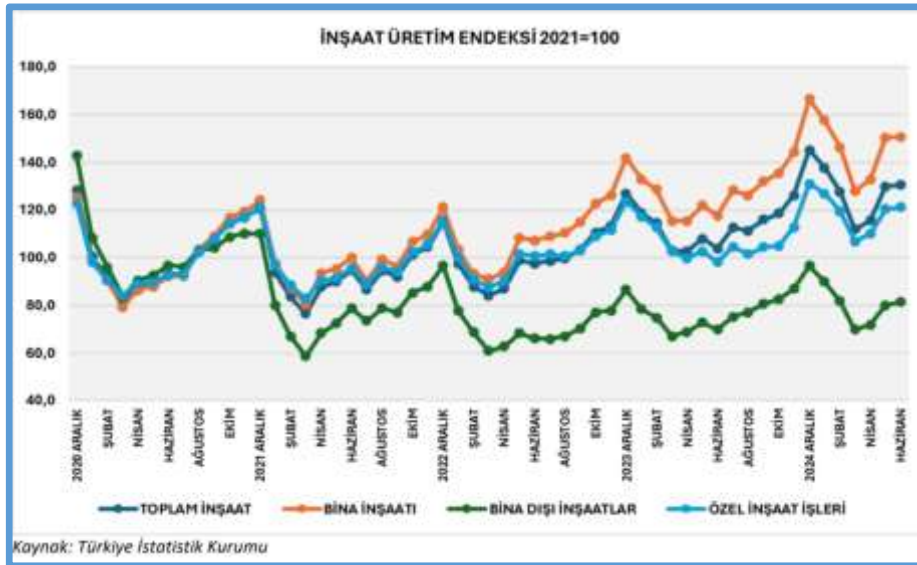
	2023		2024		2025	
DÖNEM	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El
OCAK	27.532	70.176	25.263	55.045	32.785	79.388
ŞUBAT	23.476	56.555	28.594	65.308	33.784	79.034
MART	32.899	72.577	34.399	70.995	33.307	77.488
NİSAN	26.952	58.700	24.085	51.464	34.633	83.726
MAYIS	34.413	78.863	35.558	75.030	39.546	90.479
HAZİRAN	25.886	57.750	25.425	53.888	33.569	74.154
TEMMUZ	31.641	77.907	40.784	86.304	43.984	98.874
AĞUSTOS	35.310	87.781	41.913	92.242		
EYLÜL	30.488	72.168	44.858	96.061		
EKİM	29.230	64.531	57.679	107.459		
KASIM	30.472	63.042	49.274	103.740		
ARALIK	51.243	87.334	76.629	136.008		
TOPLAM	379.542	846.384	484.461	993.564		

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2025 yılı Haziran ayı itibarıyla TÜİK verilerine göre inşaat üretim endeksi yıllık bazda %24,9 artış göstermiş olup, sektör güçlü bir büyüme performansı sergilemiştir. Alt sektörler incelendiğinde, büyümenin özellikle bina inşaatı (%28,0) kaynaklı olduğu; bina dışı yapılar (%16,8) ve özel inşaat faaliyetlerinin (%23,6) da önemli katkı sunduğu görülmektedir.¹⁵



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2026 yılına yönelik beklentiler değerlendirildiğinde, sektörün 2025 yılında ulaşılan yüksek büyüme performansının ardından daha dengeli ancak güçlü bir seyir izlemesi beklenmektedir. Uygulanan dezenflasyon politikalarının etkisiyle maliyet artış hızının kademeli olarak yavaşlaması, buna karşılık gayrimenkul fiyat artışlarının gecikmeli olarak bu sürece uyum sağlaması öngörülmektedir. Kısa vadede arzın sınırlı kalması nedeniyle fiyatların maliyetlerin üzerinde artış göstermesi olası olmakla birlikte, orta vadede sektörün daha dengeli bir yapıya kavuşacağı değerlendirilmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, 2024–2026 döneminde inşaat ve gayrimenkul sektörü; kamu yatırımları, kentsel dönüşüm ve yeniden inşa faaliyetleri ile desteklenen güçlü bir büyüme süreci yaşamakta, ancak finansman koşulları ve talep dinamikleri sektörün orta vadeli performansı üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

¹⁴ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

¹⁵ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

• Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda yer alması,
- Yakın çevresinde her türlü sosyal donatı alanlarının bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Her türlü toplu taşıma imkanının bulunması,
- Bölgede yeni proje geliştirilebilecek boş arsa sayısının sınırlı olması.

• Olumsuz Faktörler:

- 2. Derece deprem bölgesinde yer alması.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu “Arsa” nitelikli **1782 Ada, 47 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk formundadır.
- Parsel; doğu cephesinde imar yolu (Turan Güneş Bulvarı), diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir.
- Taşınmaz yüzölçümü 14.083,13 m² dir.
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁶
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **1782 ada 47 no.lu parselin koordinatları (N:40°.9888 E:28°.8926)’dır.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-talep	Dengeli
Mülk Değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 90
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Zeytinburnu Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

--

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

--

¹⁶ <https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968>

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- Söz konusu kanun maddesinde;

“Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26’ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.” hükümleri yer almaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklerle) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede gerek arsa, gerekse bina olarak yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan “arsa” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ile gerçekleştirilecek projeye yönelik kat karşılığı paylaşım oranının tespit edilmesinde veri olarak kullanılan konut ve dükkan birim m² satış fiyatlarının takdir edilmesinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, uyumlaştırma tablosunda belirtilen kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.
- **Gayrimenkul (Arsa) Değeri İçin Emsaller:**
 - KAKS (Kat Alanları Katsayısı - Emsal) ile imar fonksiyonu farklılıkları “Emsal/Yapılaşma Koşulları”, Ana ulaşım akslarına ve yerleşim merkezlerine olan mesafe “konum” kriteri kapsamında değerlendirilmiş,
 - Küçük alanlı taşınmazların birim m² değerinin büyük alanlı taşınmazlara nazaran,
 - Müstakil tapulu taşınmazların birim m² değerinin hisseli tapulu taşınmazlara nazaran daha yüksek olduğu dikkate alınmıştır.

○ **Emsal 1: OTTO34 GAYRİMENKUL– 0 (532) 208 62 22**

Maltepe Mahallesi, 2945/51 parselde bulunan, 6.342,00 m² alanlı, “konut + ticaret, KAKS: 2,50” imarlı arsa 1.500.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1248189273)

○ **Emsal 2: ERDOĞAN MENTEŞ GAYRİMENKÜL DANIŞMANLIK HİZ.– 0 (538) 232 00 00**

Kazlıçeşme Mahallesi, 3344/8 parselde bulunan, 4.000,00 m² alanlı, “ticari, KAKS: 1,00, Hmax: 12,50 m” imarlı arsa 876.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1228345518)

○ **Emsal 3: ASYA EMLAK ZEYTİNBURNU – 0 (533) 604 35 64**

Veliefendi Mahallesi, 1982/2 parselde bulunan, 1.401,00 m² alanlı, “konut, KAKS: 2,125” imarlı arsanın 235 m²’lik payı 43.500.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1298040053)

○ **Emsal 4: SAHİBİNDEN – 0 (532) 213 21 06**

Kazlıçeşme Mahallesi, 3357/15 parselde bulunan, 11.472,99 m² alanlı, “ticaret + konut, KAKS:2,00” imarlı arsanın 184 m²’lik payı 35.950.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1058375743)

○ **Emsal 5: Remax Hedef– 0 (534) 364 13 46**

Nuripaşa Mahallesi, 2278/199 parselde bulunan, 154,00 m² alanlı “ticaret + konut, KAKS: 0,60” imarlı arsa 42.000.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1302894329)

● **Proje Tamamlanmış Durum Birim m² Satış Fiyatı İçin Emsaller:**

○ Emsal analizi yapılırken;

▪ Bina yaşına ilişkin düzeltmeler ile malzeme kalitesi ve tadilat/renovasyon gibi uygulamalar “İnşaat/yapı”, ana ulaşım akslarına yaya/araç trafiğinin yoğun olduğu merkezlere olan mesafe, bulvar/ana cadde üzerinde ya da ara sokakta bulunması gibi özellikler “konum” kriteri kapsamında değerlendirilmiştir.

▪ Konut/işyeri nitelikli tekil bir apartman/işhanında bulunan konut/işyeri ile kamuoyunda bilinen kurumsal firmalar tarafından gerçekleştirilen nitelikli projelerde yer alan konut/işyeri birim fiyatları arasında fark olacaktır. Bu maksatla gerektiğinde “marka değeri” düzeltmesi uygulanmıştır.

● **Konut Birim m² Satış Fiyatı İçin Emsaller:**

○ Emsal analizi; gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında konut ortalama birim m² satış fiyatının tespiti maksadıyla yapılmış, bu nedenle farklı kat ve alanlarda emsaller seçilerek kat ve alan düzeltmesi uygulanmamıştır.

○ **Emsal 1: SAHİBİNDEN – 0 (534) 402 38 76**

Çırpıcı Mahallesi’nde, 8. katta bulunan, 72,00 m² alanlı daire; 13.125.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1318573945)

○ **Emsal 2: ELA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT– 0 (530) 284 58 68**

Veliefendi Mahallesi’nde, 10. katta bulunan, 125,00 m² alanlı daire; 23.500.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1311691911)

○ **Emsal 3: ÖZGÜR EMLAK– 0 (533) 130 64 46**

Veliefendi Mahallesi’nde, 2. katta bulunan, 90,00 m² alanlı daire; 15.250.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1309681456)

○ **Emsal 4: DOĞRU GAYRİMENKUL– 0 (530) 948 92 97**

Veliefendi Mahallesi'nde, 10. katta bulunan, 95,00 m² alanlı daire; 14.500.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1318009859)

○ **Emsal 5: ARENA EMLAK– 0 (530) 607 65 76**

Veliefendi Mahallesi'nde, 12. katta bulunan, 78,00 m² alanlı daire; 12.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1313654986)

● **Dükkan Birim m² Satış Fiyatı İçin Emsaller:**

○ Emsal analizi; gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında dükkan ortalama birim m² satış fiyatının tespiti maksadıyla yapılmış, bu nedenle;

- Farklı alanlı emsaller seçilerek alan büyüklüğüne yönelik düzeltme uygulanmamış,
- Bodrum katta bulunan alanlar ¼ katsayı ile, asma katta bulunan alanlar ½ katsayısı ile zemine indirgenmiştir.

○ **Emsal 1: AK GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI– 0 (532) 426 46 91**

Gökalt Mahallesi'nde, Zübeyde Hanım Caddesine cepheli, 2 bodrum + zemin + asma kattan oluşan, 560,00 m² alanlı dükkan; 50.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 280,00 m² olarak hesaplanmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı 30+ olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1202059254)

○ **Emsal 2: ÇİĞDEM EMLAK VELİEFENDİ ŞUBESİ– 0 (532) 561 73 23**

Sümer Mahallesi'nde, zemin + asma kattan oluşan, 160,00 m² alanlı dükkan; 35.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 120,00 m² olarak hesaplanmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülür emsalin bina yaşı ~10'dur. (sahibinden.com ilan no: 1312576544)

○ **Emsal 3: KURTULUŞ ® EMLAK. – 0 (546) 548 98 28**

Nuripaşa Mahallesi'nde, Zübeyde Hanım Caddesine cepheli, bodrum + zemin + asma kattan oluşan, 250,00 m² alanlı dükkan; 42.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 144,00 m² olarak hesaplanmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen bina yaşı ~25 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1312382743)

○ **Emsal 4: ÇİĞDEM EMLAK VELİEFENDİ ŞUBESİ– 0 (549) 664 77 94**

Sümer Mahallesi'nde, bodrum + zemin + asma kattan oluşan, 364,00 m² alanlı dükkan; 46.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 211,00 m² olarak hesaplanmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~3'tür. (sahibinden.com ilan no: 1251633792)

○ **Emsal 5: ÇİĞDEM EMLAK VELİEFENDİ ŞUBESİ– 0 (532) 561 73 23**

Sümer Mahallesi'nde, bodrum + zemin + asma kattan oluşan, 275,00 m² alanlı dükkan; 45.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 160,00 m² olarak hesaplanmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~0'dır. (sahibinden.com ilan no: 1251633792)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

- Gayrimenkul (Arsa) Pazar Değeri

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - ARSA							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	1.500.000.000	876.000.000	43.500.000	35.950.000	42.000.000	-	-
Alan (m2)	6.342,00	4.000,00	235,00	184,00	154,00	-	-
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-15%	-	-
Emsal/Yap. Koş. %	0%	30%	20%	20%	50%	-	-
Alan Düz. %	0%	0%	-10%	-15%	-15%	-	-
Konum Düz. %	20%	0%	0%	0%	0%	-	-
Müstakil/Hisseli %	0%	0%	30%	35%	0%	-	-
Ruhsat/Proje %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Emsal Değ. (TL/m2)	271.996	273.750	249.894	263.764	327.273	-	-
Ortalama (TL/m ²)	~277.000,00						

- Sonuç olarak; pazar yaklaşımı ile arsa;
 - Birim m² değeri; 277.000,00 TL/m²,
 - Gayrimenkul pazar değeri; 3.900.000.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Konut Birim m² Satış Fiyatı

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KONUT							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	13.125.000	23.500.000	15.250.000	14.500.000	12.000.000	-	-
Alan (m ²)	72,00	125,00	90,00	95,00	78,00	-	-
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-	-
İnşaat/Yapı %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Alan %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Konum %	20%	20%	10%	10%	10%	-	-
Bulunduğu Kat %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Marka Değeri %	5%	5%	5%	5%	5%	-	-
Emsal Değer (TL/m ²)	218.750,00	225.600,00	186.389,00	167.895,00	169.231,00	-	-
Ortalama (TL/m ²)	~195.000,00						

- Yapılan inceleme neticesinde; kat karşılığı paylaşım oranının tespit edilmesinde veri olarak kullanılmak üzere;
 - Ortalama konut birim m² satış fiyatı; 195.000,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

• **Dükkan Birim m² Satış Fiyatı**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	50.000.000	35.000.000	42.000.000	46.000.000	45.000.000	-	-
Alan (m ²)	280,00	120,00	144,00	211,00	160,00	-	-
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-	-
İnşaat/Yapı %	25%	7%	20%	0%	0%	-	-
Alan %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Konum %	-10%	0%	-10%	0%	0%	-	-
Bulunduğu Kat %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Marka Değeri %	5%	5%	5%	5%	5%	-	-
Emsal Değer (TL/m ²)	205.357,00	312.083,00	320.833,00	218.009,00	281.250,00	-	-
Ortalama (TL/m ²)	~270.000,00						

- Yapılan inceleme neticesinde; **kat karşılığı paylaşım oranının tespit edilmesinde veri olarak kullanılmak üzere;**

- Ortalama dükkan birim m² satış fiyatı; **270.000,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. 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.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

• Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

• Raporumuzun 5.d.2./3./4. maddelerinde sunulan kat karşılığı paylaşım oranına yönelik analizde; henüz proje detay ve süreçleri kesinleşmediği, ruhsata bağlanmış bir proje bulunmadığı için müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda direkt kapitalizasyon yönteminden istifade edilmiştir.

• Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yıllara sâri proje geliştirme faaliyetleri planlandığı/kesinleştiği takdirde indirgenmiş nakit akışı yönteminin kullanılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

--

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

• Yapılan piyasa araştırması ve müteahhitler ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı modelleri kullanılan inşaat projelerinde; yüklenici ve arsa sahibi arasındaki paylaşım oranlarının; geliştirilecek projenin süresi, konumu ve özelliklerine bağlı olarak, genellikle “%45 - %55”, “%50 - %50” ya da “%55 - %45” aralığında belirlendiği tespit edilmiştir.

• Raporumuzda gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesine göre yukarıdaki paylaşım oranı seçenekleri uygulanarak analiz yapılmıştır.

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

5.d.3.1. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi Değeri

- Değerlemeye konu taşınmazın boş arazi olarak **pazar değeri; 3.900.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.d.3.2. Gerçekleştirilmesi Planlanan Projenin Tamamlanmış Durum Değeri

Değerlemeye konu taşınmazın, planlanan projeye göre, değerlendirme tarihi itibarıyla **tamamlanmış durum proje net bugünkü değeri; 6.410.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

5.d.4.1. Gerçekleştirilecek Projeye ilişkin Veri ve Varsayımlar

- İnşaat Maliyetleri**
 - Raporumuzda inşaat maliyetinin tespitinde; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 03 Şubat 2026 tarih ve 33157 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”¹⁷ değerlerinden istifade edilmiş, ancak; tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, müşteriden alınan bilgi doğrultusunda kullanılacak malzeme kalitesi, müteahhitler ile yapılan görüşmeler ve arşivimizde yer alan bilgiler dikkate alınarak;
 - “IV-A” sınıfında gerçekleştirilmesi öngörülen proje için üstyapı birim inşaat maliyetinin; **40.000,00 TL/m²**,
 - İnşaat öncesi yıkım, tahliye, zemin düzenleme ve hafriyat maliyetinin; toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%5’i**,
 - İnşaat sonrası çevre düzenleme ve peyzaj maliyetinin; toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%5’i**,
 - Satış/pazarlama, vergi, harç vb. diğer maliyetlerin toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%5’i** olacağı öngörülmüştür.
- Müşteriden alınan bilgi doğrultusunda;
 - Projenin 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat olarak planlandığı,
 - Toplam inşaat alanının (ruhsat alanı); ~70.000 m²,
 - Pazarlanabilir konut alanının; 48.000,00 m²,
 - Pazarlanabilir dükkan alanının; 1.000,00 m² olacağı öngörülmüştür.
- Pazar koşullarına uygun risk priminin yüklenici için %20, arsa sahibi için %10 olduğu değerlendirilmiştir.
- Hazırlanan Proje Geliştirme Tablosu aşağıda sunulmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Tapu Alanı (m ²)		Yapı Maliyet Analizi		Proje Değeri	
KAKS	14.083,13	Yapı Sınıfı	4-A	Kon.Sat.Fiy. (TL/m ²)	195.000,00
Emsal Alanı (m ²)	33.517,85	Birim Maliyet (TL)	40.000,00	Kon.Sat.Geliri (TL)	9.360.000.000,00
Paz. Konut Alanı (m ²)	48.000,00	Top. Yapı Maliyeti (TL)	2.800.000.000,00	Dük.Sat.Fiy. (TL/m ²)	270.000,00
Paz. Dükkan Alanı (m ²)	1.000,00	Harici Maliyet Oranı	15%	Dük.Sat.Geliri (TL)	270.000.000,00
Ruhsat Alanı (m ²)	70.000,00	Toplam Proje Maliyeti	3.220.000.000,00	Top. Proje Geliri (TL)	9.630.000.000,00

¹⁷ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2025/01/20250131.pdf>

5.d.4.2. Proje Nakit Akışları Tablosu

PROJE NAKİT AKIŞ VE PAYLAŞIM TABLOSU				
YATIRIM SÜRECİ (YIL)	0			
SATILABİLİR KONUT ALANI	48.000,00			
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI	0			
SATILABİLİR OFİS ALANI	1.000,00			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	49.000,00			
TOPLAM ARSA PAZAR DEĞERİ	3.900.000.000,00			
YÜKLENİCİ RİSK PRİMİ	20%	ALTERNATİF PAYLAŞIM ORANLARI		
ARSA SAHİBİ RİSK PRİMİ	10%	ALTERNATİF 1	ALTERNATİF 2	ALTERNATİF 3
YÜKLENİCİ PAY ORANI		45%	50%	55%
ARSA SAHİBİ PAY ORANI		55%	50%	45%
DÖNEMLER		1	1	1
NAKİT GİRİŞLERİ (KONUT)				
Satışların Tamamlanma Oranı		100%	100%	100%
Satılan Brüt Alan		48.000,00	48.000,00	48.000,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		195.000,00	195.000,00	195.000,00
Satış Fiyatı Artış Oranı		0	0	0
Konut Satış Geliri		9.360.000.000,00	9.360.000.000,00	9.360.000.000,00
NAKİT GİRİŞLERİ (DÜKKAN)				
Satışların Tamamlanma Oranı		100%	100%	100%
Satılan Brüt Alan		1.000,00	1.000,00	1.000,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		270.000,00	270.000,00	270.000,00
Satış Fiyatı Artış Oranı		0	0	0
Dükkan Satış Geliri		270.000.000,00	270.000.000,00	270.000.000,00
TOPLAM SATIŞ GELİRİ		9.630.000.000,00	9.630.000.000,00	9.630.000.000,00
Yüklenici Payı		4.333.500.000,00	4.815.000.000,00	5.296.500.000,00
Arsa Sahibi Payı		5.296.500.000,00	4.815.000.000,00	4.333.500.000,00
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Tamamlanma Oranı		100%	100%	100%
İnşaat Maliyetleri (Güncel)		2.800.000.000,00	2.800.000.000,00	2.800.000.000,00
İnşaat Maliyetleri (Eskale Edilmiş)		2.800.000.000,00	2.800.000.000,00	2.800.000.000,00
Yıkım, Tahliye vb. Maliyet	5%	140.000.000,00	140.000.000,00	140.000.000,00
Çev.Düz./Peyzaj vb. Maliyet	5%	140.000.000,00	140.000.000,00	140.000.000,00
Satış, Paz., Vergi, Harç vb. Maliyet	5%	140.000.000,00	140.000.000,00	140.000.000,00
Toplam Proje Maliyeti		3.220.000.000,00	3.220.000.000,00	3.220.000.000,00
YÜKLENİCİ NET NAKİT AKIŞI	NNA	1.113.500.000,00	1.595.000.000,00	2.076.500.000,00
Yüklenici Karlılık Oranı	%	34,58%	49,53%	64,49%
ARSA SAHİBİ NET NAKİT AKIŞI	NNA	5.296.500.000,00	4.815.000.000,00	4.333.500.000,00
Arsa Sahibi Karlılık Oranı	%	35,81%	23,46%	11,12%
TOPLAM PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (NNA-NBD)		6.410.000.000,00		

5.d.4.3. Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ile Ulaşılan Sonuçlar

ALTERNATİF PAYLAŞIM ORANLARI KARŞILAŞTIRMA			
Alternatif	1	2	3
Paylaşım Oranı	Yüklenici %45- Arsa Sahibi %55	Yüklenici %50- Arsa Sahibi %50	Yüklenici %55- Arsa Sahibi %45
Yüklenici NNA TL	1.113.500.000,00	1.595.000.000,00	2.076.500.000,00
Yüklenici Karlılık Oranı %	34,58%	49,53%	64,49%
Arsa Sahibi NNA TL	5.296.500.000,00	4.815.000.000,00	4.333.500.000,00
Arsa Sahibi Karlılık Oranı %	35,81%	23,46%	11,12%
Alternatif Kabul/Ret	Ret	Kabul	Ret

- **Proje kat karşılığı olarak planlandığı için;**

- Satışların öngörülen sürede tamamlanamaması riskinin gerek arsa sahibi gerekse yüklenici tarafından,
- Diğer risklerin (İnşaat maliyetlerinin öngörülen değerlerden yüksek olması, doğal afet hasarı gibi öngörülmeyen ilave maliyetler, projenin tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınması sürecinde karşılaşılabilecek sorunlar/ilave maliyetler vb.) ise sadece yüklenici tarafından üstlenileceği dikkate alındığında;

- İncelenen paylaşım oranı alternatiflerinden;

- 1nci alternatifin; daha az risk üstlenen arsa sahibine, daha çok risk üstlenen yükleniciye nazaran daha yüksek karlılık sağladığı için pazar koşullarına uygun olmadığı,
- 3ncü alternatifin; arsa sahibinin risk primini ancak karşılarken yükleniciye arsa sahibine nazaran çok yüksek karlılık sağladığı için pazar koşullarına uygun olmadığı,
- Her iki tarafın risk primini karşılayan, daha çok risk üstlenen yükleniciye daha yüksek karlılık sağlayan **"%50 Yüklenici - %50 Arsa Sahibi" paylaşım oranının (2nci alternatif) pazar koşullarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.**

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazın konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; zemin katlarında ticari üniteler bulun konut (residence) projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olacağı değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- **Raporumuzda;**

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değeri ile gerçekleştirilmesi planlanan inşaat projesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranının takdir edilmesinde **“Pazar (Emsal Karşılaştırma)”** ve **“Gelir”** yaklaşımlarından istifade edilmiştir.

- Gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesi için pazar koşullarına uygun paylaşım oranı; **Gelir Yaklaşımı** kapsamında **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**,

- Arsa değeri ile, gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında pazarlanabilir alanların birim m² satış fiyatları; **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** ile takdir edilmiştir.

- Değerlemeye konu arsanın pazar değeri, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile; **3.900.000.000,00 TL**, gerçekleştirilmesi planlanan projenin net bugünkü değeri, Gelir Yaklaşımı kapsamında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile; **6.410.000.000,00 TL** olarak **takdir edilmiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan projenin yaratacağı ilave katma değer dikkate alındığında** takdir edilen değerlerin birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

- Gayrimenkul değerini takdir edebilmek için uygun ve yeterli sayıda emsal bulunduğu, gerçekleştirilmesi öngörülen projeye ilişkin olarak ruhsata bağlanarak kesinleşmiş bir proje bulunmadığı için gayrimenkulün nihai pazar değerinin tespitinde; Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan sonuç esas alınmış ve gayrimenkul (arsa) pazar değeri; **3.900.000.000,00 TL** olarak **takdir edilmiştir.**

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Zeytinburnu Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır. Öngörülen projeye yönelik izinler henüz alınmamıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre; değerlemeye konu taşınmaza ilişkin ipotek ya da devredilmesine engel teşkil edecek takyidat bulunmamaktadır.

- **Sonuç olarak; taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına (GYO) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin ilgili Maddeleri Kapsamında ve ilgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – a**’da; GYO’ların “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.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olduğundan **Madde 22 – 1 – a** kapsamında “arsa” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – b**’de; GYO’ların “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 Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olduğundan söz konusu madde kapsamında değildir.

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – c**’de; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından **Madde 22 – 1 – c** kapsamında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – ç**’de; GYO’ların “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.” Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde kat karşılığı ya da hasılat paylaşımına dayalı bir proje gerçekleştirilmesi halinde **Madde 22 – 1 – ç** kapsamında “Proje” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

• Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazın;

○ Mevcut durumuyla “Arsa”, öngörülen projenin hayata geçirilmesi durumunda “Proje” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazın, satış/kiralama kabiliyeti "**SATILABİLİR/KİRALANABİLİR**" olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmış, değerlendirme sonuçları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)			
Gayrimenkul Pazar Değeri	3.900.000.000,00 TL	85.339.168,00 USD	73.543.277,00 EUR
(*) 22.05.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 45,70 TL, 1,-EUR = 53,03 TL			

PAZAR KOŞULLARINA UYGUN PAYLAŞIM ORANI	
Yüklenici	%50
Arsa Sahibi	%50

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 51 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 04.06.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

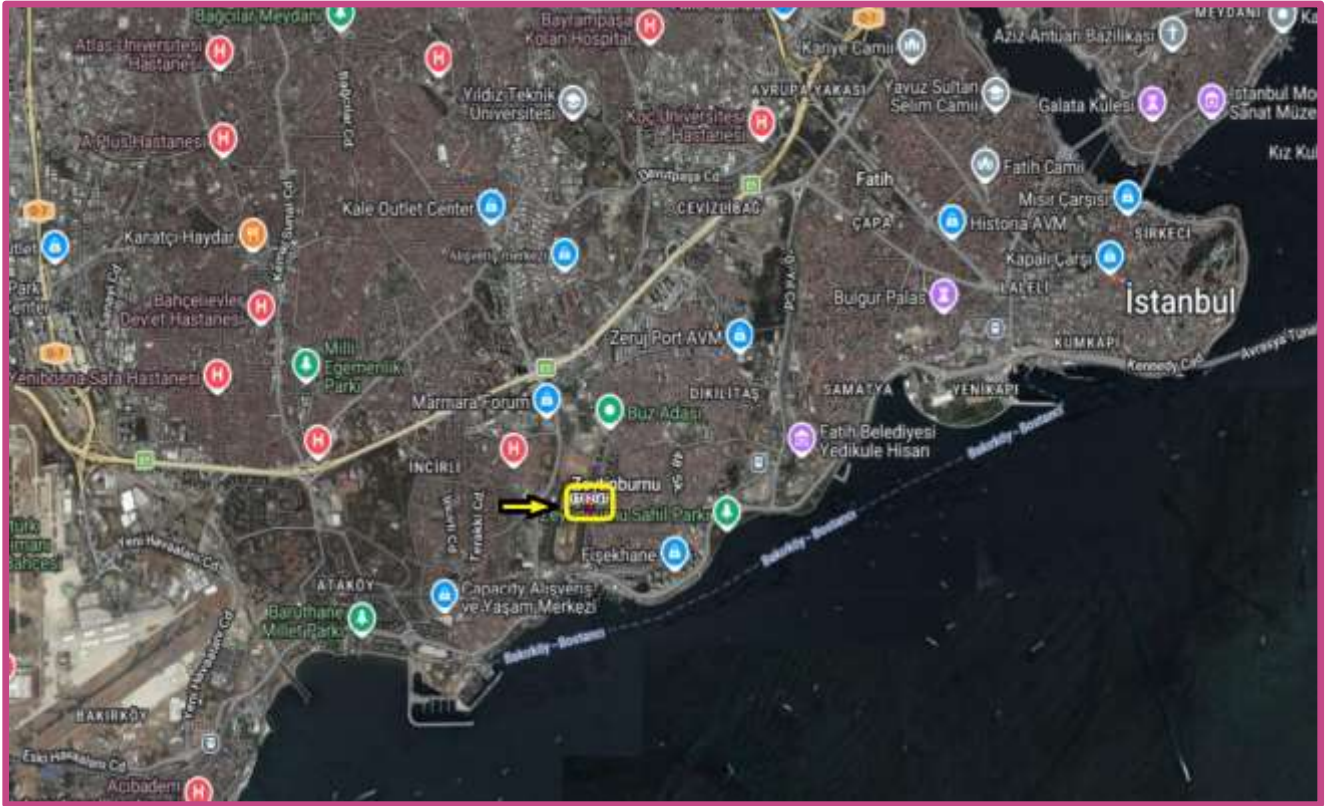
- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

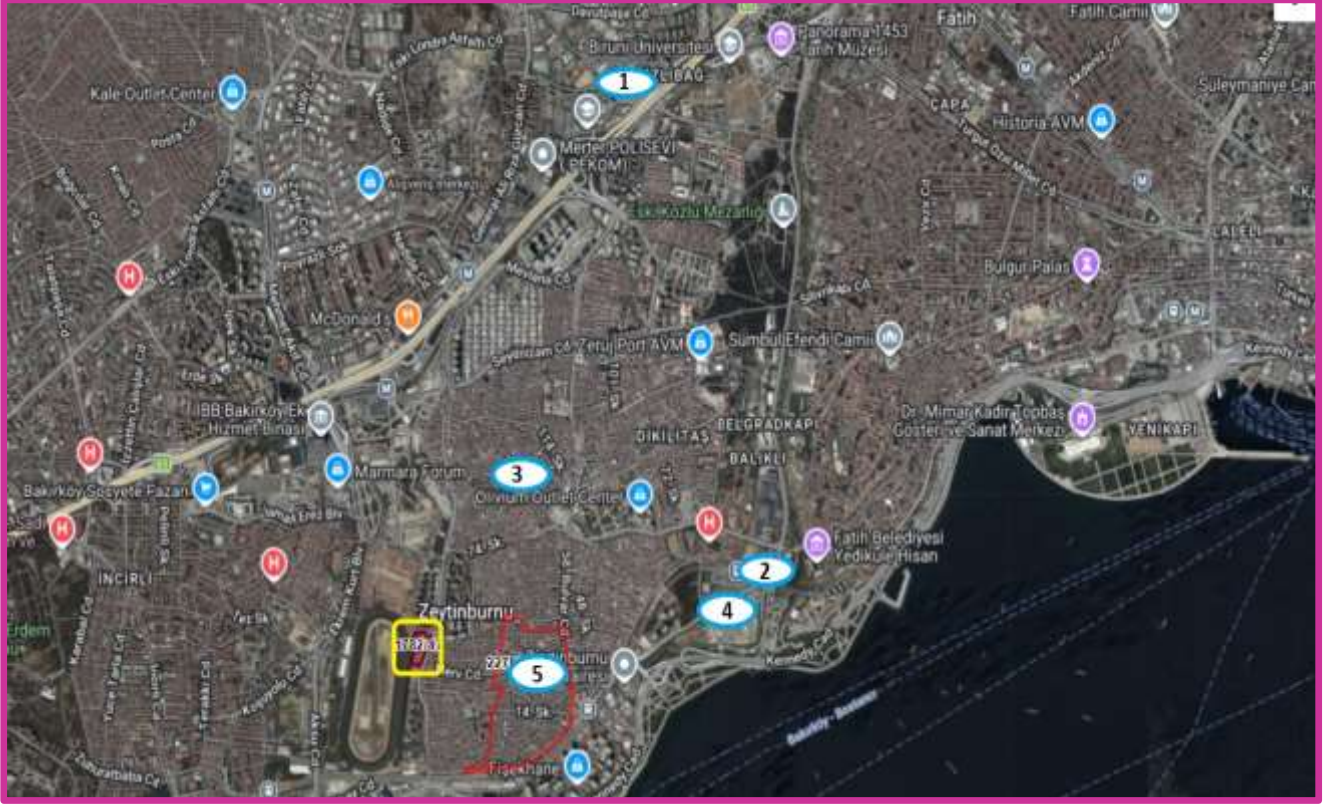
- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Gayrimenkul Değ. Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

UYDU FOTOĞRAFLARI



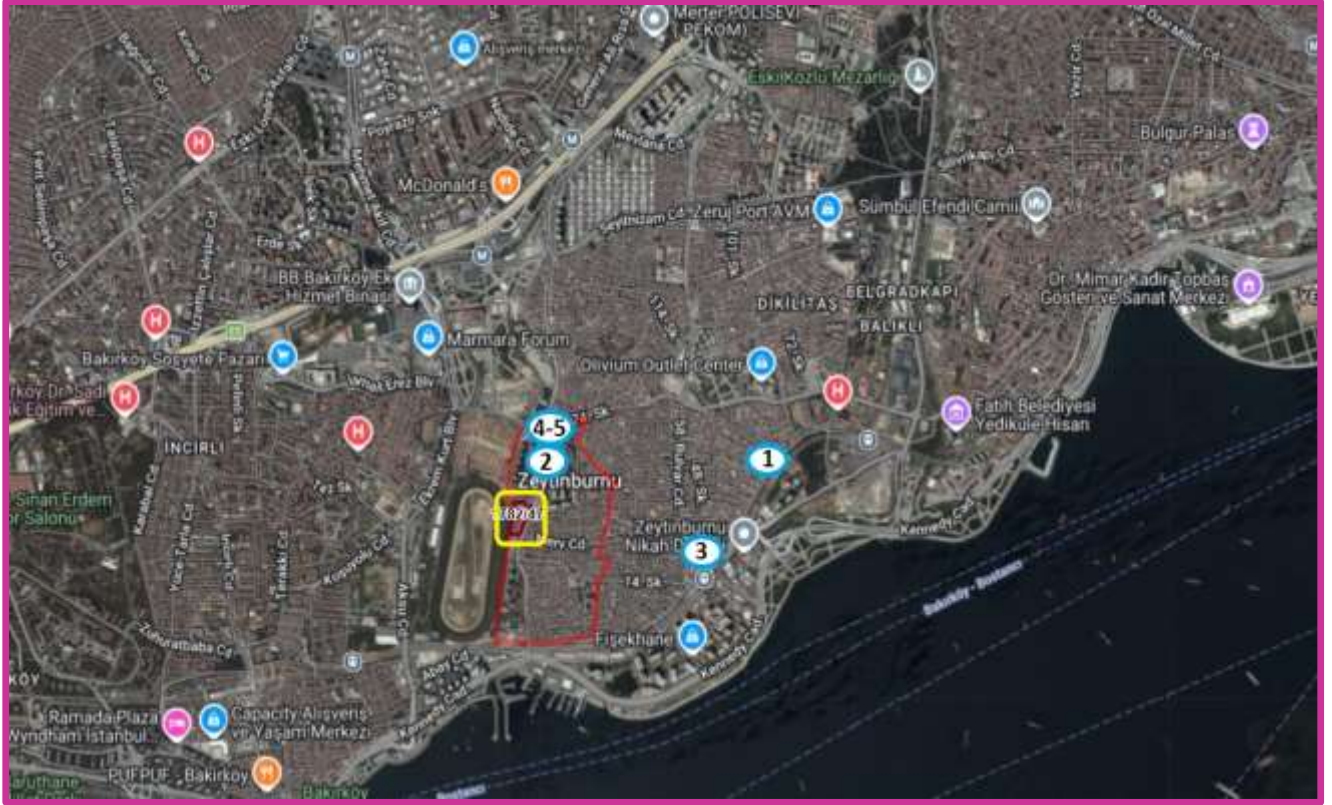
EMSAL KROKİSİ SATILIK ARSA



EMSAL KROKİSİ SATILIK KONUT



EMSAL KROKİSİ SATILIK DÜKKAN



TAKBİS BELGESİ

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

İMAR DURUMU



T.C. Zeytinburnu BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge Zeytinburnu Belediyesi Resmi Web Sitesinde 4.08.2026 Tarihinde Online Olarak Açılmıştır.



Meri İmar Planı	Zeytinburnu Uygulama İmar Planı	
Fonksiyon	Kısmen Ağaçlandırılacak Alan (55.065 m ²)	Kısmen Ticaret - Konut Alanı (14016.992 m ²)

Tasdik Tarihi	8.12.2007 00:00:00	Pafra	-
Ölçeği	1/1000	Ada	1782
İlçe	Zeytinburnu	Parsel	47
Mahalle	-	Hesap Alanı	14082,8607858105 m²

Bina Yüksekliği	=	Kat Adedi	=
Ön Bahçe	=	İnşaat Nizamı	=
Yan Bahçe	=	T.A.K.S	=
Arka Bahçe	=	K.A.K.S (Emsal)	= (-)
Bina Derinliği	=	Kot Alınacak Nokta	=

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONLA APTTIR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	
Tadilat Notu	
Tadilat Onay Tarihi	-

📍 KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ

Projeksiyon :	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Geniřlięi=3°, D.O.M=36°
Kartezyen Koordinat	SAGA (Y) = 406812.60m - YUKARI (X) = 4539916.92m
Coğrafi Koordinat	40°58'19.573" N 28°53'33.383" E

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz



2-KONUT+TİCARET ALANLARI

KAKS=2.00

Min bina cephesi=6.00 m

Min bina derinliği=7.00 m

Min ifraz alanı=500 m²

Max bina cephe ve derinlikleri İstanbul İmar Yönetmeliği'ne tabidir.

~~19.03.2010~~
20.02.2022

Planda KT lejantı konut + ticaret alanları içinde,zemin katlarda ticaret,normal katlarda ticaret veya konutlar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, sinema,tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler v.b. yer alabilir. Zemin katlardaparsel bütününde kapalı alan (çarşı, pasaj vb.) yapılabilir.Yerleşik meskun alan olarak öngörülen sahalarda planda belirlenenblok istikametleri baz alınacaktır.Max H=15.50 mt dir.Ayrık nizam olarak verilen ve avan projesine göre uygulama yapılacak KT alanlarında zemin üstü normal katlarda Min TAKS: 0.20, Max TAKS: 0.35 ile Emsali aşmamak şartıyla konut + ticaret uygulaması yapılabilir. Parsel büyüklüğünde 1000 m² ulaşıldığında emsali % 5, 2000 m² ulaşıldığında % 10, 5000 m² ulaşıldığında % 15 ve 10000 m² ulaşıldığında % 20 artış uygulanır. 5/A- /3 yapılanmasında Max H=15.50mt dir.Budurumda zemin etüd raporları Bayındırlık İl Müdürlüğüve İBB Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nden onaylatılacaktır.

-Seyitnizam Mah.511 Pafta,2980 Ada,26 Parselde 13/10/2006 T.Tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar plan şartları geçerlidir.

-Not: Konut+Ticaret alanlarında dükkanyükseklikleri en fazla H=4.00mt'dir.

14.06.2024

subasman kotunun
üstünde Yençok 15
kattır.

FOTOĞRAFLAR









ŞİRKET LİSANSI



Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-9149
Konu :Listeye Alma

11.09.2020

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
FABRİKA MAHALLESİ 786. SK. BİRTANE GOLD PLAZA APT. NO: 21/1
YENİŞEHİR/DİYARBAKIR

İlgi : 01.07.2020 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Kurulumuz Karar Organı'nın 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı kararıyla;

A) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

B) Şirketiniz esas sözleşmesine, “Kuruluş bünyesinde sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur” ifadesinin eklenmesi hususunda bilgilendirilmenize

karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerleme şirketleri bölümündeki “Düzenlemeler” başlığının “İlke Kararları ve Duyurular” alt başlığında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna internet sitenizin ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurulumuz Karar Organı Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu karar uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapması gereken bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin “Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma” başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı

Notula Kesatî Mahallisi, Danışmanlık Binası (Etiler) No: 156 06510 Çarşı/ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929090, E-posta: info@focusglobal.info
Harbiye Mh. Akmer Ocağı Cad. No:9 Sırcı Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345500
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 1e8853ca-e888-4857-b886-7538e25fa6a8
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adreslerden/bolge-muamelesi-doğrulanabilir>

Bilgi için:

ABİRDİĞATLI

UZMAN

abi.uzmanli@spk.gov.tr

1/2

elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin işe girişlerinde giriş tarihinden ve bu personelin işten ayrılımları halinde de ayrılış tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirimde bulunulması ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin Kurulumuz "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sistemine işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapılması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

UZMAN LİSANSLARI



TDUB MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.04.2025

Belge No: 2025-03.14109

Sayın Halil Turan KASAPÇOPUR

(T.C. Kimlik No: 14873984756- Lisans No: 410925)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Konut Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.12.2022

Belge No: 2022-01.11022

Sayın Fatma KÜPELİ

(T.C. Kimlik No: 21094670054 - Lisans No: 405383)

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.12.2019

Belge No: 2019-01.2732

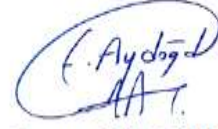
Sayın Abdulaziz DALGIÇ

(T.C. Kimlik No: 11981808714 - Lisans No: 403652)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.05.2020

Belge No: 2019-01.3228

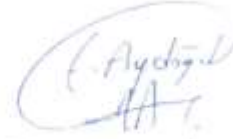
Sayın Serek Serhat AKAY

(T.C. Kimlik No: 59569236184 - Lisans No: 405988)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan