



BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026



**BAKIRCI ZENİT TOPKAPI PROJESİ
(3366 ADA 3, 4 VE 5 PARSELLER ÜZERİNDE)**

ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU**

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	20.02.2026
RAPOR TARİHİ	24.02.2026
REVİZE TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512007
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Gümüşsuyu Caddesi, 3366 Ada 3, 4 ve 5 Parseller (Bakırcı Zenit Topkapı Projesi) Zeytinburnu / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3366 Ada 3, 4 ve 5 Parsellerdir.
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmazlar, 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam, Hmax 15 Kat ve Emsal 1.60 yapılaşma koşullarında "TİCARET + HİZMET + KONUT ALANI"nda kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmazlar üzerinde inşaat faaliyetleri başlamış olup, taşınmazlar inşaat aşamasındadır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	İşbu çalışma; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3366 ada 3, 4 ve 5 parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum pazar değeri ile bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, projenin nihai değeri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmın nihai değerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla tespit edilmesi amaçlanmıştır.
PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
5.184.056.367,-TL	6.220.867.640,-TL
PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
2.383.486.107,-TL	2.860.183.328,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN DEĞERLEME UZMANI	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)/ Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)
✓ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. ✓ Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.	

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 4 -
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	- 4 -
1.2.	Rapor Türü	- 4 -
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	- 4 -
1.4.	Değerleme Tarihi	- 4 -
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	- 4 -
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	- 5 -
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	- 5 -
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	- 6 -
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	- 6 -
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	- 7 -
BÖLÜM 3	DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM	- 8 -
3.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	- 8 -
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	- 10 -
3.3.	Gayrimenkul Sektörüne Bakış	- 11 -
	Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi	- 11 -
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER.....	- 15 -
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu İl	- 15 -
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe	- 16 -
BÖLÜM 5	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	- 18 -
5.1.	Çevre ve Konum	- 18 -
5.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	- 19 -
5.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar.....	- 20 -
5.3.	Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi	- 22 -
5.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	- 26 -
5.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	- 26 -
5.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	- 28 -
5.7.	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	- 29 -
5.8.	Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	- 29 -
5.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	- 29 -
5.10.	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.....	- 33 -
5.11.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	- 33 -
5.12.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	- 34 -

5.13.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar.....	- 34 -
5.14.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	- 34 -
BÖLÜM 6	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	- 35 -
6.1.	Değerleme Yöntemleri	- 35 -
6.1.1.	Pazar Yaklaşımı	- 35 -
6.1.2.	Gelir Yaklaşımı	- 36 -
6.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	- 37 -
6.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	- 38 -
BÖLÜM 7	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	- 39 -
7.1.	Pazar Yaklaşımı	- 39 -
7.1.1.	Arsa Değeri Tespiti	- 39 -
7.1.2.	Konut Nitelikli Gayrimenkul Pazar Araştırması.....	- 42 -
7.1.3.	Ticari Nitelikli Gayrimenkul Piyasa Araştırmaları	- 50 -
7.2.	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi.....	- 52 -
7.3.	Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti	- 55 -
7.3.1	Arsa Üzerinde Geliştirilecek Olan Projenin Değerlendirilmesi	- 55 -
BÖLÜM 8	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 62 -
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması	- 62 -
8.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş	- 63 -
8.3.	Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	- 63 -
8.4.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	- 63 -
8.5.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	- 63 -
8.6.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	- 63 -
BÖLÜM 9	SONUÇ.....	- 65 -
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	- 65 -
9.2.	Nihai Değer Takdiri	- 65 -
BÖLÜM 10	UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER.....	- 67 -
BÖLÜM 11	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 24.02.2026 tarihinde hazırlanmış olup, BGYO-2512007 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3366 Ada 3, 4 ve 5 parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum pazar değeri ile bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, projenin nihai değeri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmın nihai değerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla tespit edilmesi amaçlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEN, Onur Ökten YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, yerinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucu, şirketimizin değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Raporda belirtilen gayrimenkullerin pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen, değerlendirme çalışması sonucunda 20.02.2026 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 24.02.2026 tarihinde raporlama aşaması tamamlanmış ve 17.08.2026 tarihinde de revize edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Göztepe Mahallesi, İstoç 3.Cadde, E Blok, No: 7/11 4214 Bağcılar/İstanbul -TÜRKİYE adresindeki Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde

Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır. İlgili raporda aşağıda gösterilmiştir.

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	28.01.2025
DEĞERİN BELİRLENDİĞİ TARİH	31.12.2024
DEĞERLEME ÇALIŞMASI TARİHİ	28.02.2025
RAPOR TARİHİ	03.03.2025
RAPOR NO	BTY-2501019
PARSELİN ARSA DEĞERİ	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
1.904.900.000,-TL	2.095.390.000,-TL
BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NİN HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
193.700.000,-TL	213.070.000,-TL
PROJE GELİŞTİRME SONUCUNDAKİ ARSA DEĞERİ (BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİ)	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
219.319.620,-TL	241.251.582,-TL
PROJE GELİŞTİRME NETİCESİNDE BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş. İÇİN HESAPLANAN TAHMİNİ KÂR	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
1.618.886.786,-TL	1.942.664.143,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzun yıllar değerleme sektöründe faaliyet göstermekte olan ve SPK Lisansına sahip, Değerleme Uzmanları tarafından 14 Nisan 2011 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Şirketimiz, 20.04.2011 tarih ve 7798 no'lu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile kurulmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete' de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan **"Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"** uyarınca 17.02.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize **"Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.** Ayrıca Şirketimiz; 31.08.2012 tarihinde Uluslararası Kalite Sistemi Standardı'na uygun bir kalite sistemi kurmuş ve uyguluyor olması sebebi ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi'ne sahip olmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ, 27.10.2023 tarihinde **"Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi (Liste)"ne alınmıştır.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bakırcı Yapı 1981 yılında kurulmuştur. Yurtiçinde sağlık, konut ve gayrimenkul projelerinin yanı sıra yurtdışında; Romanya'da üç adet, Ukrayna'da ise bir adet projede iş ortağı konumundadır.

Ana iş kolu inşaat gayrimenkul olan Sağlam Şirketler grubu; turizm, gayrimenkul yatırım fonu ortaklığı, sağlık ve gıda sektörlerinde iştirakler sağlamıştır. İstanbul'un çeşitli bölgelerinde projeler gerçekleştirmiştir. Serenity - Suites markası ile otelcilik faaliyetleri yürütülmektedir. AS-PAK Gıda aracılığı ile gıda sektöründe iştirakler gerçekleştirilmekte olup, Pakmaya ürünlerini ülke çapında dağıtımını yapan bayi konumundadır. Özel Çapa Hastanesi adı altında faaliyetini sürdüren hastane, tam teşekküllü olarak sağlık hizmetlerini sürdürmektedir. Şirket ayrıca Sağlam Gayrimenkul Yatırım Fonu ile gayrimenkul varlığını yönetmektedir.

Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin GYO'na dönüşüm için başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından olumlu karşılanmış olup, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin unvanı Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 26.03.2025 tarihinde tescil edilmiş olup, şirket faaliyetleri gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde devam etmektedir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3366 Ada 3, 4 ve 5 parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum pazar değeri ile bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, projenin nihai değeri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmın nihai değerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla tespit edilmesi amaçlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

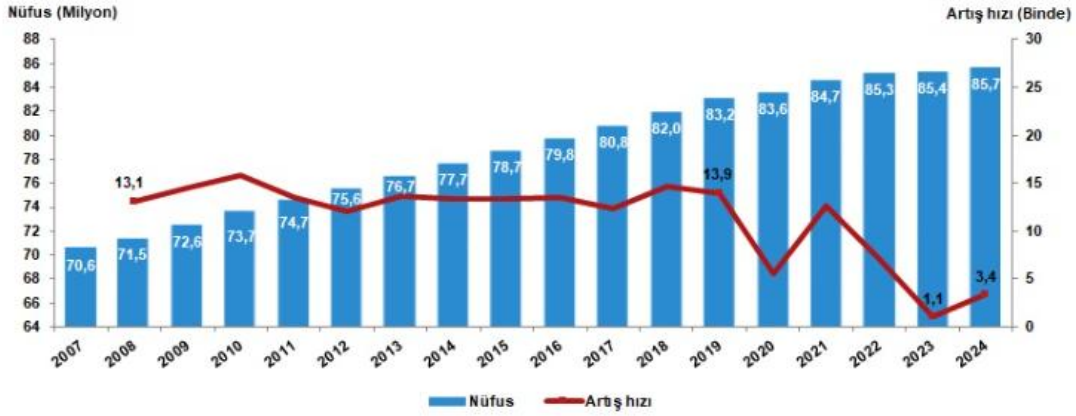
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

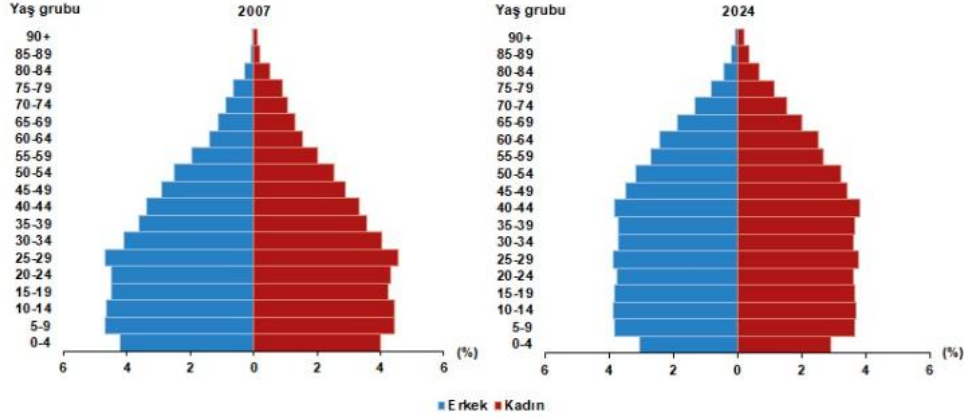
Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

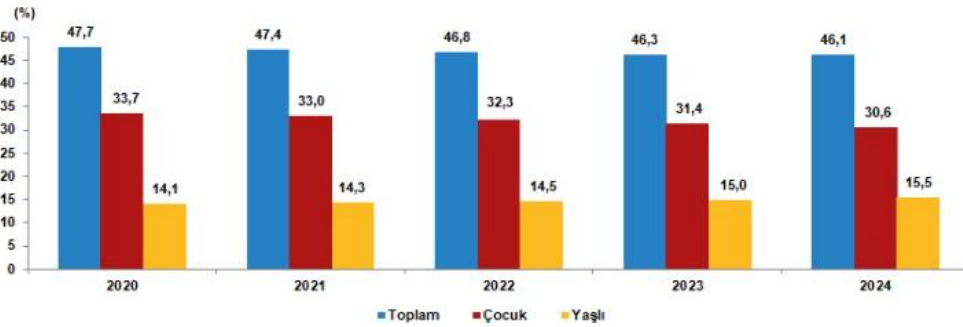
Nüfus piramidi, 2007, 2024



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2020-2024



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

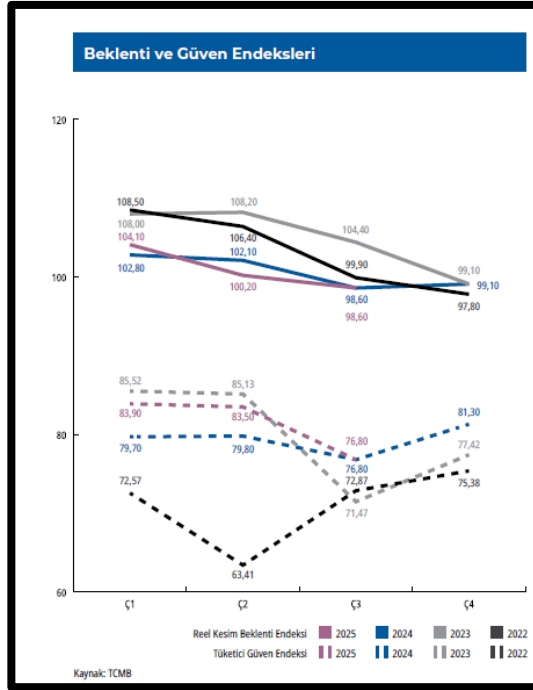
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Ekonomik Gelişmeler

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ölçekte sınırlı bir toparlanma görülmekle birlikte, ülkeler arası ekonomik ayrışma devam etmektedir. Yeni ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayında devreye aldığı tarife düzenlemeleri sonucunda küresel ticaret politikası kaynaklı belirsizlikler azalmış; buna paralel olarak finansal piyasalarda oynaklık gerilemiştir. Yapay zekâ temelli teknolojik gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), enflasyonun hedef seviyenin üzerinde olmasına karşın istihdamdaki zayıflama nedeniyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimini gerçekleştirmiş ve yıl sonuna kadar iki ek indirim ihtimaline işaret etmiştir. Bu görünüm, küresel piyasalarda risk iştahını destekleyen temel unsur olmayı sürdürmektedir. Fed'in gevşeme adımlarına ilişkin beklentiler ve jeopolitik riskler kapsamında değerli metal fiyatlarında yukarı yönlü eğilim gözlenmektedir.

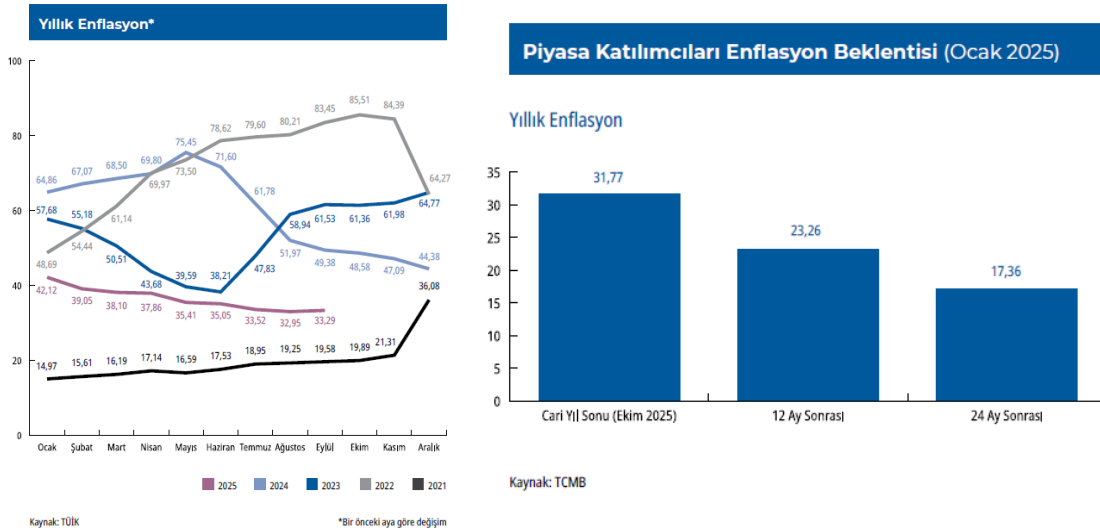
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül ayında 46,7 seviyesinde gerçekleşmiş ve daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerilerken, sektörel güven endekslerinde de dalgalı bir görünüm hakimdir.



Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalat kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1;

² Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0 milyar dolara yükselmiştir. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen gelir kalemlerindeki gelişmeler cari dengeye sınırlı negatif katkı yapmış; 12 aylık cari açık Temmuz 2025 itibarıyla 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon eğilimleri üçüncü çeyrekte dezenflasyon sürecinin yavaşladığını göstermektedir. TÜFE yıllık artışı Haziran'daki %35,0 seviyesinden Eylül'de %33,3'e gerilemiş; Yİ-ÜFE yıllık artışı aynı dönemde %24,5'ten %26,6'ya yükselmiştir. Ağustos ve Eylül aylarında enflasyonun tahminlerin üzerinde gerçekleşmesi, beklenti kanalında iyileşmenin yavaşladığını göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı faiz indirimlerine Eylül döneminde daha düşük ölçekli olmak üzere devam etmiş, ancak yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle daha temkinli bir indirim patikasının izlenebileceğine yönelik sinyaller vermiştir.



3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış³

Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi

İnşaat sektörü; oluşturduğu katma değer, istihdam kapasitesi ve bağlı alt sektörlerle etkisi nedeniyle makroekonomik dengelerde belirleyici bir konuma sahiptir. Sektör, yapı üretimi yanında bakım, onarım ve işletme faaliyetlerini kapsayan geniş bir ekonomik yapıya dönüşmüştür.

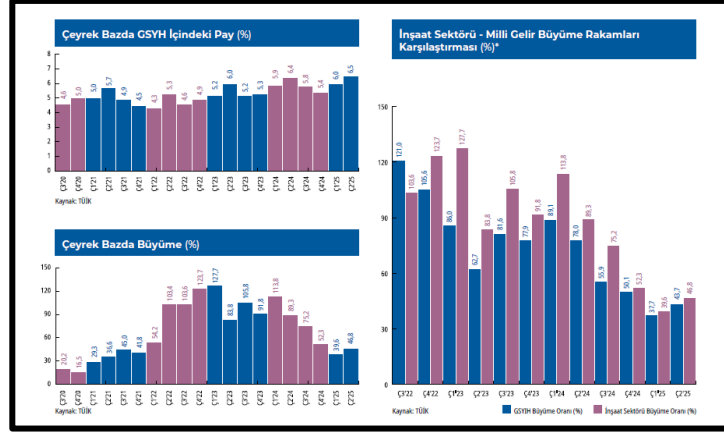
2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri, krediye erişimdeki iyileşme, alternatif yatırım araçlarının getirileri, fiyat artış trendi ve deprem sonrası iç göç hareketleri ile ilişkilendirilmektedir.

Enflasyonla mücadele programı kapsamında dezenflasyon süreci hızlansa da fiyatlama davranışlarındaki katılık sürmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), nominal artış eğilimini korurken reel fiyatlar enflasyonun

³ Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

altında seyretmektedir. 2025 Ağustos ayında KFE aylık %2,5, yıllık nominal %31,4 artmış; reel bazda %1,2 oranında gerilemiştir. Yıllık artış oranları İstanbul'da %30,2, Ankara'da %41,1, İzmir'de %31,9'dur.

2024 bahar döneminden itibaren talepteki zayıflama ve uygulanan sıkılaştırma politikaları sonucunda inşaat maliyetlerinde normalleşme eğilimi gözlenmektedir. 2025 Temmuz ayında inşaat maliyet endeksi yıllık %22,98 artmış; malzeme maliyeti %19,98, işçilik maliyeti %31 artış göstermiştir.



Sektörel aktiviteyi yansıtan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri 2025 yılının ikinci çeyreğinde belirgin bir genişleme sinyali vermiştir. Ruhsat verilen bina sayısı yıllık %47,4; daire sayısı %90,3; yüzölçümü %61,8 artmıştır. Yapı kullanım izinlerindeki artış da üretim kapasitesindeki genişlemeyi desteklemektedir. Bu eğilim; arz açığının ikamesi, kentsel dönüşüm çalışmaları ve deprem konutu üretim süreçlerinin hızlanması ile uyumludur.

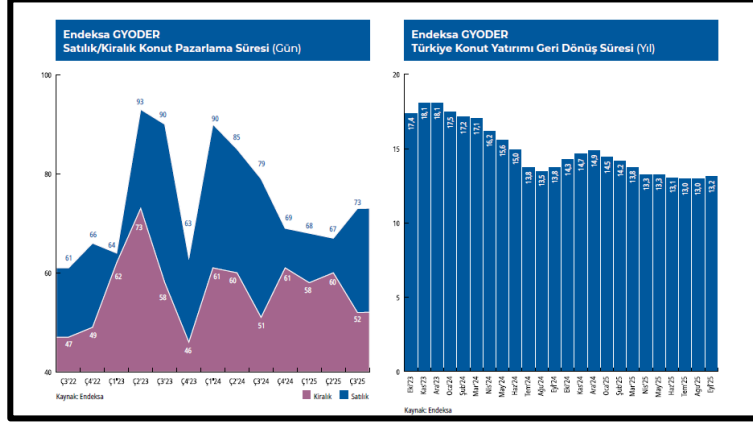
Finansal açıdan ise sektörün kaynak çeşitliliğine, yeni finansal ürünlere ve kurumsal yapısal güçlenmeye olan ihtiyacı artmaktadır. Ekonomik programın yeni denge arayışı çerçevesinde; sürdürülebilir kârlılık, gelişmiş risk yönetimi kapasitesi ve finansal kırılganlıkların azaltılması, sektörün öncelikli yapısal gereksinimleri arasında yer almaktadır.

2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları yıllık bazda %21,3 artışla 978.070 adet olarak gerçekleşmiş olup, bu seviye veri tarihindeki en yüksek ikinci satış adedi olmuştur. Söz konusu dönem, yalnızca 2020 yılı ilk sekiz ayında düşük konut kredisi faizlerinin etkisiyle gerçekleşen 1.024.534 adetlik satış hacminin ardından en yüksek düzeyi ifade etmektedir.

Konut fiyatları 2025 Ağustos ayında yıllık bazda %31,4, aylık bazda ise yıl ortalamasına paralel şekilde %2,5 artmıştır. Reel fiyatların yıllık değişimi negatif görünümünü korumakla birlikte, Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 seviyesine yükselerek önceki çeyreğe kıyasla iyileşme göstermiştir. Üç büyük ilde reel değişimler Ankara'da %6,1 artış, İstanbul'da -%2,1 ve İzmir'de -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise yıl içinde kademeli bir yavaşlama görülmüş; yıllık artış oranı 2025 birinci çeyrekte %33,5 iken ikinci çeyrekte %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla %31,0 seviyesine gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarının reel bazdaki yıllık değişimi Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olarak gerçekleşmiştir.

Satış türü bazında değerlendirildiğinde, ilk satışlar 2025 Ocak-Ağustos döneminde yıllık %15,4 artışla 295.524 adet, ikinci el satışlar ise %24,0 artışla 682.546 adet olmuştur. Bu dönemde ilk satışların toplam satışlar içindeki payı %30,2 ile bir önceki çeyrekteki %30,3 oranına yakın gerçekleşmiştir.

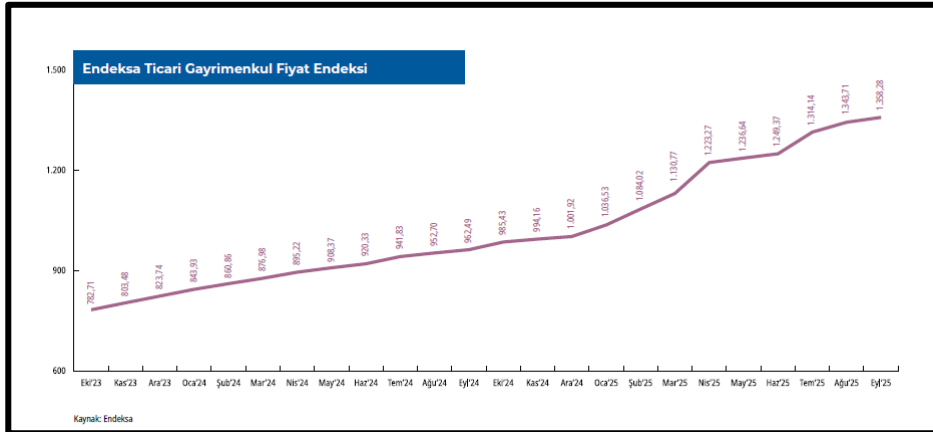


Satış şekline göre bakıldığında, ipotekli satışlar aynı dönemde %84,7 artarak 141.227 adede yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14,4 düzeyindedir. Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde %40,1 seviyesindeyken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise %40,6'ya gerilemiştir. Diğer satış türlerinde ise yıllık bazda %14,7 artış kaydedilmiş ve 836.843 adet satış gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2025 yılının ilk sekiz ayında 13.077 adet ile geçen yılın aynı dönemine göre %13,2 azalmıştır. Yabancılar satışların toplam satışlar içindeki payı 2024 dönemindeki %1,9 seviyesinden %1,3'e gerilemiştir. Ülke bazında en yüksek alım 2.253 adet ile Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış; il bazında ise 4.797 adetle İstanbul ilk sırayı almıştır. İstanbul'u 4.380 adetle Antalya, 1.036 adetle Mersin takip etmiştir.

2025 Yılı Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi ve Ofis Pazarı Gelişmeleri

2025 Eylül ayı itibarıyla Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 1358,28 puan seviyesine ulaşmıştır. Endeks, yıllık bazda 395,80 puan, aylık bazda ise 14,57 puan artış kaydetmiştir. 2025 yılına 1036,53 puan ile başlayan endeks, son 12 aylık dönemde toplam 372,85 puanlık yükseliş göstermiştir.



Ofis piyasasında, birincil kira seviyeleri 2025 yılı üçüncü çeyreğinde 50 USD/m² düzeyine ulaşarak yıllık bazda %11 artış göstermiştir. TL bazında ise kira değerleri %35 artışla 2.034 TL/m² seviyesine yükselmiş ve Eylül ayı TÜFE artışının (%33) üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece birincil kira seviyesi, dönem itibarıyla tarihsel olarak en yüksek seviyesini yenilemiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak devreye girmesiyle ofis arzı artmış ve İstanbul toplam stok büyüklüğü 7,21 milyon m²'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiş; yılın ilk üç çeyreğindeki toplam kiralama hacmi 75.856 m² olmuştur. Bu rakam, geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında %5 düşüşe işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama anlaşmaları toplam işlemlerin metrekare bazında %48'ini oluşturmaktadır. İşlemlerin %4'ü Merkezi İş Alanı (MİA) içinde, %53'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ofis pazarında talep, yüksek inşaat-mobilya maliyetleri ve taşınma giderleri nedeniyle hazır dekorasyonlu ("fit-out") ve hemen kullanılabilir nitelikteki ofis alanlarına yönelmektedir. Kiracı yenilemelerinde mevcut dekorasyonu koruyan "plug & play" konseptli alanlar öne çıkarken, shell & core (şap-sıva) alanlara yönelik talep sınırlı kalmaktadır. Ayrıca deprem yönetmeliğine uygun, yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip modern ofis binalarına olan talep artmış; eski yapı stokuna sahip binalardan nitelikli binalara geçiş hızlanmıştır. Söz konusu talep artışı karşısında yeni arzın sınırlı kalması kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl⁴

İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve bu da fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe ⁵

Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 27 Haziran 1957 tarih ve 9644 sayı ile Resmî Gazete'de yayımlanarak 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 kanun numarası ile ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış olup E-5 karayoluna sınır konumdadır. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğusunda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. Charles W. M. Hart'ın 1962'de hazırladığı "Zeytinburnu: Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51,8'inin yurt dışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurt dışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurt içinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindendir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılına ait verilerdir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurt dışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir. Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 Türkistan kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu (ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Zeytinburnu ilçesine bağlı 13 mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Beştelsiz, Çırpıcı, Gökalp, Kazlıçeşme, Maltepe, Merkezefendi, Nuripaşa, Seyitnizam, Sümer, Telsiz, Veliefendi, Yenidoğan ve Yeşiltepe Mahalleleri olarak sıralanabilir.



Zeytinburnu nüfusu 2024 yılına göre 278.344'dür. Bu nüfus, 136.902 erkek ve 141.442 kadından oluşmaktadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 3366 Ada 3, 4 ve 5 Parselleridir.

Taşınmazlara, E-5 Karayolu üzerinde Haliç – Merter istikametinde giderken sağa Topkapı Caddesini takiben sağa Litros Yolu Sokak'a dönülüp 950 metre sonra sola Gümüşsuyu Caddesi'ne dönülerek ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlar cadde üzerinde 250 metre ileride sağ kol üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazlar Gümüşsuyu Caddesi üzerinde konumlanmış olup taşınmazlara yakın çevresinde bulunan D-100 Karayolu'na 1.500 metre, Koç Üniversitesi Hastahanesi'ne 1.200 metre, Kale Topkapı Konutlarına 1.500 metre ve Cevizlibağ Metrobüs Durağına 1.600 metre mesafededir. Ayrıca taşınmazlar; İstanbul Havalimanı'na 48 kilometre, Zeytinburnu Belediyesi'ne 4 kilometre ve Zeytinburnu Kaymakamlığı'na 4.5 kilometre mesafededir. Taşınmazlar toplu taşıma duraklarına yürüme mesafesinde olup, özel araçlarla da ulaşımı rahat ve kolaydır. Taşınmazların bulunduğu mevkii de genellikle tüm katları ticari amaçlı olarak, 3-4 katlı yapılar bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma %90-95 oranında tamamlanmış olup, yeni yapılaşma çoğunlukla eski binaların yıkılarak yerlerine yenilerinin inşa edilmesi şeklindedir. Bölgenin belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır.





5.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Değerleme konu taşınmazın tapu kayıt bilgisi (müşteri tarafından gönderilen) TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu
Mahallesi	:	Merkezefendi Mah.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	491
Tapu Tarihi / Yevmiye	:	29.11.2024 / 23886
Edinim	:	İfraz işlemi (TSM)

SIRA NO	ADA/ PARSEL NO (*)	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
1	3366 / 3	ARSA	10.873,08	102	10066
2	3366 / 4	ARSA	2.246,25	102	10067
3	3366 / 5	ARSA	2.754,67	102	10068

(*) Raporla konu taşınmazların eski 2999 ada, yeni 3366 ada olduğu, eski 56 parsel sayılı taşınmazın ifraz sonucu yeni 3-4-5 parsellerin olduğu tespit edilmiştir. Buna dair ilgili belediye tarafından alınan yazımız rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazlar için ortak malik tablosu aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	MALİK BİLGİSİ	HİSSE ORANI	EDİNİM TARİHİ / YEVMİYE	EDİNİM SEBEBİ	3366 ADA 3 PARSEL HİSSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI (m ²)	3366 ADA 4 PARSEL HİSSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI (m ²)	3366 ADA 5 PARSEL HİSSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI (m ²)
1	AHMET CEM ULAŞMIŞ	11/100	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	1.196,04	247,09	303,01
2	NACİ ULAŞMIŞ	7/100	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	761,12	157,24	192,83
3	UĞUR İLALAN	3/25	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	1.304,77	269,55	330,56
4	ALAATTİN İLALAN	7/100	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	761,12	157,24	192,83
5	LEMZİYE TOPLU	3/100	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	326,19	67,39	82,64
6	GÜLSER DOĞUŞ	3/100	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	326,19	67,39	82,64
7	AYŞE TOPLU	1/40	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	271,83	56,16	68,87
8	FİKRİYE YÜKSELOĞLU	1/40	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	271,83	56,16	68,87
9	HÜSEYİN İLALAN	1/10	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	1.087,31	224,63	275,47
10	İLHAN İLALAN	1/20	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	543,65	112,31	137,73
11	MUSTAFA ULAŞMIŞ	1/30	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	362,44	74,88	91,82
12	HALİL ULAŞMIŞ	1/12	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	906,09	187,19	229,56
13	SELDA İLALAN	1/80	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	135,91	28,08	34,43
14	MELEK ECE İLALAN BAĞLAN	1/80	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	135,91	28,08	34,43
15	SAMET İLALAN	1/80	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	135,91	28,08	34,43
16	YUSUF ULAŞMIŞ	48591/1325200	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	398,68	82,36	101,01
17	MUSTAFA ULAŞMIŞ	19/600	29.11.2024 23886	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)	344,31	71,13	87,23
18	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (*)	80837/795120	26.06.2026 18883	ŞİRKETLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ	1.105,43	228,37	280,06
19	YUSUF ULAŞMIŞ	7/300	16.05.2025 11336	SATIŞ	253,71	52,41	64,28
20	YUNUS EMRE İLALAN	9/400	16.05.2025 11336	SATIŞ	244,64	50,54	61,98

5.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan (müşteri tarafından gönderilen) 29.06.2026 tarihli TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (24.05.2023 Tarih 10354 Yevmiye) (a)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (29.04.2010 Tarih 1406 Yevmiye) (b)

Şerhler Hanesi:

- Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Lehine) (22.04.2025 Tarih 9237 Yevmiye) (c)
- Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi Lehine) (22.02.2024 Tarih 3907 Yevmiye) (c)
- Yıllığı 1 liradan 15 yıl müddetle İ.E.T.T. İşletmeleri Umum Müd. Lehine kira mukavelesi (18.03.1969 Tarih 385 Yevmiye)(d)

Sadece 3 ve 4 Nolu Parseller Üzerinde

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (8253 Nolu Trafo Merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1,-TLden 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.)) (17.04.2026 Tarih ve 11521 yevmiye no ile) (e)

İrtifaklar Hanesi:

- M: 2.080 m²’lik miktarlı gayrimenkulün tümünden 12,50 m derinlikte geçen turunçlu suyu galerisinin İstanbul Belediyesi Sular İdaresi Umum Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (17.02.1976 Tarih 355 Yevmiye) (f)

(a) Riskli yapılar, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılardır. Konu taşınmaz üzerinde riskli yapı olarak tespit edilen yapıların tamamı yıkılmıştır.

Not: Tebliğin 22-r maddesinde "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki riskli yapı şerhleri eski yapıya ait olup yasa kapsamında muafiyetlerden yararlanılabilmek için şerhlerin geçici bir süre daha kalacağı proje tamamlandığında kaldırılacağı düşünülmektedir. Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı beyanı hakkında, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) Tebliğ hükümlerine uygun davranacaklarına dair şirketimize hitaben yazı verilmiş olup, ilgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.**

(b) Düzenleme haritası hazırlandıktan ve düzenleme sınırı geçirildikten sonra, düzenleme alanında kalan taşınmazlar tespit edilerek bu taşınmazların tapu kütüklerine belirtme yapılır. İşte bu beyana "İmar Düzenlemesine Alınmıştır Beyanı" denir. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesine göre, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı, dışında ise il idare kurulu kararı veya parsellasyon planlarını yapan/yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel

numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına “3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır” belirtmesinin konulması istenir. Uygulamada bu belirtmeye “3194/18.maddeye göre imar düzenlemesine alınma belirtmesi” denilmektedir. **Zeytinburnu Belediyesi’nde yapılan sorgulamada taşınmazlar için ruhsat alındığı ve yapılaşmaya engel bir durum olmadığı beyan edilmiştir.**

(c) Taşınmaza ilişkin şerh kaydının “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” olarak yer aldığı görülmüştür. Taraflar arasında düzenlenen ek sözleşmenin “Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi” başlığını taşımasına karşın, sözleşmenin içeriği ve niteliği itibarıyla kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesi nedeniyle tapu siciline “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” şeklinde şerh edildiği anlaşılmıştır.

(d) Söz konusu kaydın tesis tarihi ve belirtilen 15 yıllık süresi dikkate alındığında, kira süresinin sona ermiş olduğu anlaşılmakta olup, kaydın tapu sicilinde halen yer alması nedeniyle terkin durumunun ilgili Tapu Müdürlüğü nezdinde teyit edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

(e) Söz konusu kaydın, taşınmazın elektrik altyapısının sağlanmasına yönelik trafo alanına ilişkin olduğu değerlendirilmiş olup, kullanım amacı ve niteliği itibarıyla taşınmazın mevcut kullanımını ve proje bütünlüğünü önemli ölçüde kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

(f) Söz konusu irtifak hakkının, yer altında yaklaşık 12,50 m derinlikte bulunan su galerisine ilişkin olduğu anlaşılmaktadır. Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin mevcut ruhsat ve onaylı projelerin söz konusu irtifak hakkı dikkate alınarak düzenlenmiş olması nedeniyle, irtifakın projenin uygulanabilirliği açısından ilave bir kısıt oluşturmadığı değerlendirilmiştir. Söz konusu takyidat kaydı değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatların satış kabiliyeti ve devredilebilirliği üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar; 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı’nda Ayrık Nizam, Hmax 15 Kat ve Emsal 1.60 yapılaşma koşullarında “TİCARET + HİZMET + KONUT ALANI”nda kalmaktadır.

14.06.2024 Tasdik Tarihli Ticaret + Hizmet + Konut (THK) Plan Notu

Bu alanlarda; yönetim tesisleri, idari tesisler, ofisler, banka ve benzeri finans tesisleri, iş merkezleri, alışveriş merkezleri, ticaret tesisleri, hizmet tesisleri, yurtlar ile her sınıf ve kademedede eğitim-öğretim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, meydanlar, spor ve oyun alanları, bölgesel otopark, sinema — tiyatro - müze — kütüphane - sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, konaklama ve turizm tesisleri, sosyal ve teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar, ortak alanları başka bir fonksiyon ile ilişkilendirilmemek koşuluyla konut ve yüksek nitelikli konut (rezidans) yapılabilir. Bu alanlarda konut kullanımını da sağlayan ofis (home office) yapılamaz.

Net yüzölçümü 5000 m2 ve üzeri olan parsellerde yapılacak olan iskan edilebilir inşaat alanının %1 -2’si kadar inşaat alanı, parselin inşaat alanı hesabından bağımsız olarak genel inşaat alanıyla birleşik veya ayrıık olarak iskan edilebilir katlarda ve parselin yol cephesinden doğrudan erişimli bağımsız bölüm olarak inşa edilerek hizmet, ulaşım, eğitim-

öğretim, sağlık, ibadet, güvenlik, kültür vb. kamu hizmetlerine ücretsiz olarak tahsis edilmek üzere parseldeki yapıların iskanı alınmadan önce ilçe belediyesine hibe edilmelidir.

Üzerinde yapı yapılacak parselin kadastral (kök parsel) yüzölçümünden %40 ve üzeri oranda DOP kesintisi yapılması, meri imar planına göre bu mümkün değil ise avan projede belirlenen alan (daha sonra yapılacak plan tadilatı ile donatı alanına alınması veya bu alanda ilçedeki riskli yapı stokunun dönüştürülmesi maksadıyla rezerv yapı stoku üretilerek riskli yapı stokunun bulunduğu alanlar ile takas/trampa edilmek suretiyle riskli yapılardan boşalan yerlerin donatı alanına alınması için) ruhsat verilmeden önce ilçe belediyesi lehine/adına rızaen terk/hibe edilerek parselden kesilecek kamu kullanım alanı oranının %40 ve üzerine çıkarılması gerekir. Tarif edilen terk/hibe alanının vaziyet planına göre yola terk edilmesi gereken kısmı dışında kalan kısım parsel alanından terk/hibe edilebileceği gibi eşdeğerde (konu edilen taşınmazların kıymetleri belediye kıymet takdir komisyonunca belirlenmek koşuluyla) başka bir alandan da yapılabilir. Başka bir alandan terk/hibe durumunda parselin vaziyet planında yola ayrılmış olan kısmı dışında kalan, karşılığı başka bir alandan terk/hibe edilen kısmı daha sonra yapılacak plan değişikliği ile buna uygun hale getirilmek koşuluyla bu plan değişikliği beklenmeksizin parselin plan fonksiyonunda kullanılabilir.

Parselden kesilecek kamu kullanım alanı oranının %40 ve üzerine çıkarılması ve subasman kotunun üstünde “Yençok” 15 katın aşılması şartıyla, üzerinde mevcut yapı ile ilgili olarak 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı onayı ve/veya üzerinde yeni yapılacak yapı ile ilgili olarak noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bu plan notu değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleşmiş olan parsel minimum parsel yüzölçümünün bu plan notuna göre sağlanması ve 31 .12.2024 tarihine kadar yapı ruhsatı alınması kaydı ile “parsellerde gelecek nüfus için kişi başına 10.00 m2 yeşil alan ayrılmaksızın” 22.03.2021 tarihinden önce yürürlükte olan plan koşullarından yararlandırılır.

Kadastral (kök parsel) yüzölçümlerinden %40’ dan fazla kesinti yapılmış olan parsellerin emsal hesabı parselin kadastral (kök parsel) yüzölçümünün %60’i üzerinden hesaplanır.

Üzerinde yapı yapılacak parsellerin kadastral (kök parsel) yüzölçümlerinin %60’ ının en az 1000 m2 olması gerekir. (yol, donatı alanları ve üzerinde yıkılma riski bulunmayan binalar olan parseller ile çevrili olduğu için tevhit suretiyle de net 1000 m2 yüzölçümüne ulaşması mümkün olmayan parseller için bu koşul aranmaz). Max KAKS=1 .60, Min TAKS=0.20’dir. Max TAKS meri yönetmelikten alınır. Kadastral (kök parsel) yüzölçümlerinin %60’ ı 2000 m2 ve üzeri olup konut ve/veya rezidans (yüksek nitelikli konut) fonksiyonu hiç kullanılmayan parsellerde Max KAKS=2. 00 olarak uygulanacaktır.

Bu alanlarda yapılacak yapıların “emsale esas alanları ile %30 emsal harici yapılabilecek alanlarının” en çok %80’i konut ve/veya rezidans (yüksek nitelikli konut) olarak yapılabilir.

Plan üstündeki gösterimler farklı olsa da subasman kotunun üstünde “Yençok” 15 kattır. Bina saçak kotu silüet ile ilgili olarak İBB Meclisi tarafından kabul edilmiş olan yükseklik sınırlamalarını aşmayan projeler kat adedinden, parseldeki müstakil yapı adedinden ve toplam yapı inşaat alanından bağımsız olarak ilçe belediyesince ruhsatlandırılır.

Plan üstündeki gösterimler farklı olsa da yoldan ve komşu parsellerden minimum çekme mesafeleri 5.00 metre olarak uygulanır. Ancak aynı istikametteki yol cephesinde çekme mesafelerinde aynı fonksiyona sahip ruhsatlı yapıların teşekkülüne uyulacaktır. Çekme mesafelerinin kat adedine bağlı olarak değişmesi zorunlu değildir. Bu mesafeleri azaltmamak kaydıyla çekme mesafesi ile ilgili diğer hususlarda meri imar yönetmeliğine uyulacaktır. Hakim fonksiyonun Ticaret+Hizmet+Konut Alanları olduğu yapı adalarında yer alan diğer fonksiyonlara sahip parsellerde de yoldan ve komşu parsellerden minimum çekme mesafeleri 5.00 metre olarak uygulanır.

Bu alanlarda çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, iş makinesi, motorlu taşıt ve araç satış yeri, bu yerler ile bağlantılı servis ve bakım yerleri ve bu gibi ticari birimler içeren binalar içinde konut fonksiyonu bulundurmaksızın ayrık nizam olarak yapılabilir.

Bu alanlarda yapılacak konut dışı binaların zemin ve bodrum katlarında emsale konu inşaat alanına dahil olmak üzere asma kat yapılabilir. Yönetmelikte tarif edilen yüksekliklerden farklı olması halinde; zemin kat yüksekliği (varsa asma kat yüksekliği dahil) 7.00 metreyi aşmamak şartıyla, bodrum kat yüksekliği (varsa asma kat yüksekliği dahil) 6.00 metreyi aşmamak şartıyla ilçe belediyesi mimari estetik komisyonunca belirlenebilir.

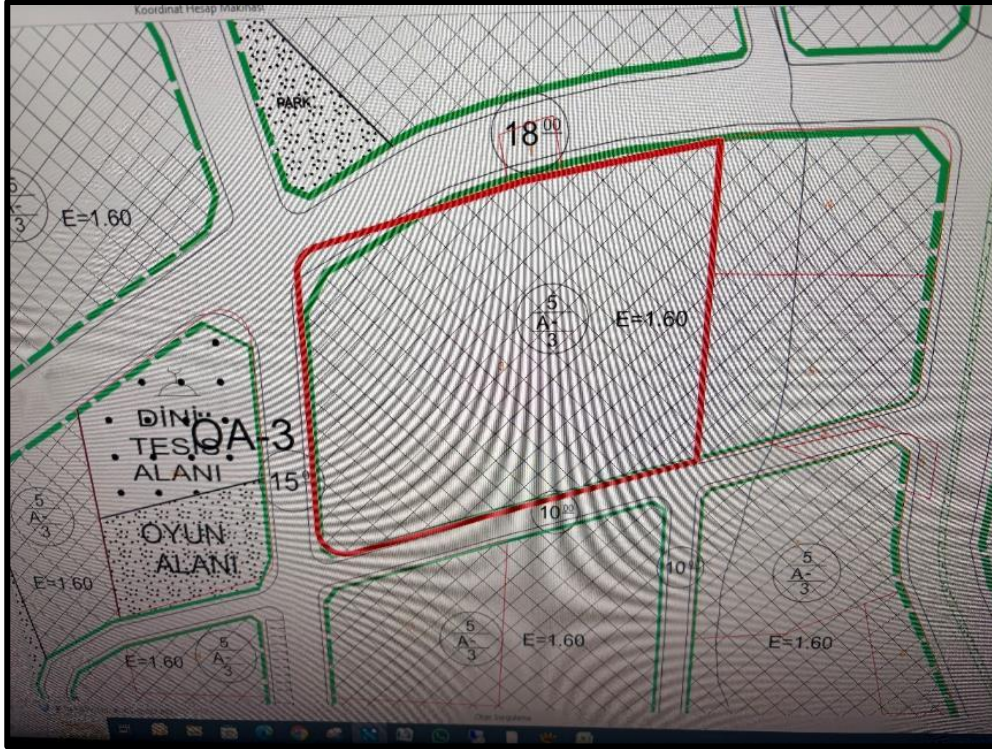
Kadastral (kök parsel) yüzölçümlerinin %60'ı 2000 m2 ve üzeri olan parsellerde tek bağımsız bölüm olarak yapılan ve otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanan yurt, her sınıf ve kademede eğitim - öğretim ve sağlık tesisi, sosyal ve kültürel tesis, konaklama ve turizm tesisi binalarının bodrum katlarında bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde; ticari birimler, yemek salonu, konferans salonu, toplantı salonu, balo salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, kütüphane, mescit, spor merkezi, SPA, yüzme havuzu, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, personel soyunma ve giyinme odaları, personel yemekhanesi, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, ameliyathane, morg, teknik odalar, temizlik odaları vb. birimlerden, binanın proje fonksiyonunun tabi olduğu ulusal ve uluslararası mevzuata göre binada bulunması zorunlu olduğu halde binanın emsale esas alanlarında yapılması teknik olarak mümkün olmadığı mimari estetik komisyon tarafından değerlendirilenler emsale dâhil olmaksızın yapılabilir.

Bu plan notunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılar (bu ruhsat doğrultusunda yapılan yapılar yıkılincaya dek) ruhsat aldığı tarihteki plan notları hükümlerine tabidir.

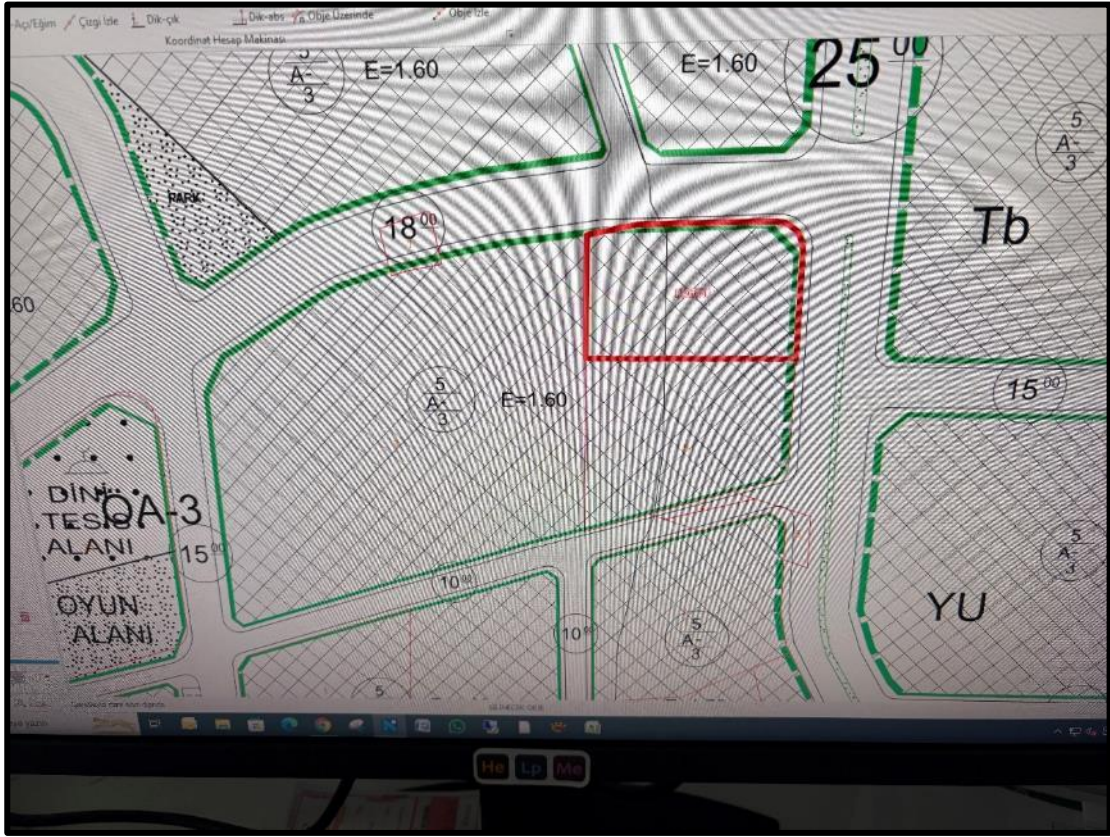
Yapılaşmadan kaynaklı olarak İmar Kanunu' nun 18. Maddesinin uygulanmadığı hallerde bir yada daha fazla parseli içerecek şekilde İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 17. maddeleri uygulanabilir.

Bu plan notları kesinleşinceye kadar halihazırda yürürlükte olan plan notları geçerliliğini korumaya devam edecektir.

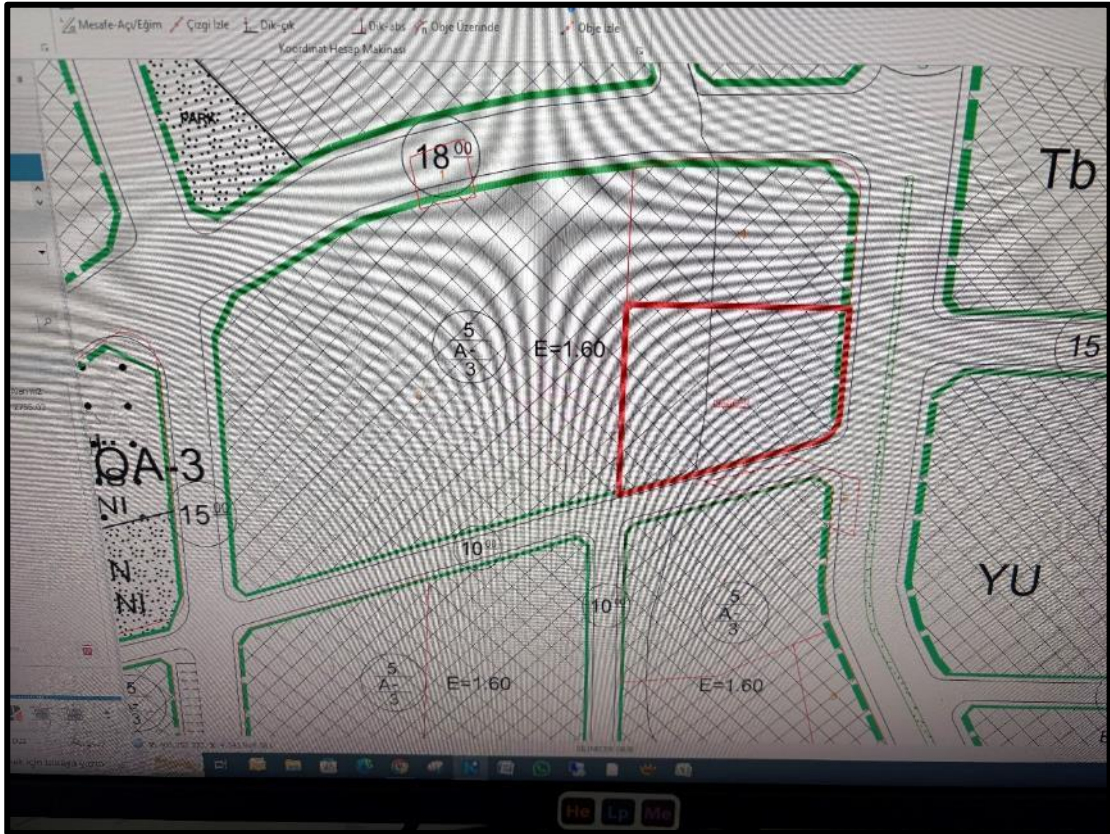
3366 ADA, 3 PARSEL



3366 ADA, 4 PARSEL



3366 ADA, 5 PARSEL



5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ilişkin Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü, Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü ve Zeytinburnu Belediyesi nezdinde yapılan incelemelerde; rapora konu 3366 ada 3, 4 ve 5 parsellerin, 29.11.2024 tarihinde gerçekleştirilen ifraz işlemi sonucunda eski 2999 ada 56 parselden oluştuğu tespit edilmiştir.

Tapu kayıtlarının incelenmesinde, eski 2999 ada 56 parselde **Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi**'ne ait hisselerin edinim sebeplerinin 06.12.2022 ve 05.06.2023 tarihlerinde gerçekleştirilen satış işlemleri olduğu görülmüştür. Öte yandan, **Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi** unvanının **Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** olarak değişmesi nedeniyle, şirkete ait hisseler 26.06.2026 tarih ve 18883 yevmiye numaralı işlem ile yeni unvanı adına tescil edilmiştir.

Ayrıca, eski 2999 ada 56 parselin hissedarlarından Yusuf Ulaşmış'a ait 7/300 hissenin ve Yunus Emre İlan'a ait 9/400 hissenin 16.05.2025 tarihli satış işlemleri sonucunda el değiştirdiği anlaşılmıştır.

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Zeytinburnu Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan sorgulamada; parsellerin bir bölümü üzerinde eskiden yapı olduğu 25.12.2023 tarihli "yıkım taahhüdü" ile yıkıldığı tespit edilmiştir.

3366 Ada 3 Parsel için düzenlenmiş 28.12.2024 Tarih 56966 (A Blok), 56967 (B Blok), 56968 (C Blok), 56969 (D Blok) ve 56970 (E Blok) sayılı Yeni Yapı Ruhsat Belgeleri ve 02.12.2025 Tarih 71330 (A Blok), 71331 (B Blok), 71332 (C Blok), 71333 (D Blok) ve 71334 (E Blok) sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsat Belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat Belgelerine göre; A Blok 84 adet Meskenden oluşmakta olup 9.184,71 m² inşaat alanlı, B Blok 84 adet Meskenden oluşmakta olup 9.184,71 m² inşaat alanlı, C Blok 40 adet meskenden oluşmakta olup 12.695,77 m² inşaat alanlı, D Blok 38 adet daire ve 5 adet işyerinden oluşmakta olup 10.684,40 m² inşaat alanlı ve E Blok 38 adet daire ve 6 adet işyerinden oluşmakta olup 10.684,40 m² inşaat alanlıdır.

Bloklar için 24.12.2024 tarihli mimari proje incelenmiştir. Projelere göre A Blok, B Blok, D Blok ve E Bloklar 2 bodrum + zemin + 10 normal katlı olmak üzere toplam 13'er katlı, C Blok 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olmak üzere toplam 13 katlıdır. Yapı grubu 4-C'dir.

YAPI İNŞAAT ALANI HESAP TABLOSU					
KATLAR	A BLOK F BLOK A BLOK'A AIT 1.BODRUM VE 2. BODRUM KATA DAHİL	B BLOK F BLOK B BLOK'A AIT 1.BODRUM VE 2. BODRUM KATA DAHİL	C BLOK G BLOK C BLOK'A AIT 1.BODRUM , 2. BODRUM ,1.BODRUM KATA DAHİL	D BLOK H BLOK D BLOK'A AIT 1.BODRUM VE 2. BODRUM KATA DAHİL	E BLOK H BLOK D BLOK'A AIT 1.BODRUM VE 2. BODRUM KATA DAHİL
3. BODRUM KAT			500,71 m ² + 1.924,00 m ² 2.424,71 m²		
2. BODRUM KAT	633,14 m ² + 673,93 m ² 1.307,07 m²	633,14 m ² + 673,93 m ² 1.307,07 m²	477,62 m ² + 1.994,09 m ² 2.471,71 m²	582,23 m ² + 1.567,88 m ² 2.150,11 m²	582,23 m ² + 1.567,88 m ² 2.150,11 m²
1. BODRUM KAT	607,20 m ² + 639,48 m ² 1.246,68 m²	607,20 m ² + 639,48 m ² 1.246,68 m²	477,62 m ² + 1.924,34 m ² 2.401,96 m²	557,86 m ² + 1.689,84 m ² 2.247,70 m²	557,86 m ² + 1.689,84 m ² 2.247,70 m²
ZEMİN KAT	574,12 m²	574,12 m²	477,62 m²	538,30 m²	538,30 m²
1. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	538,30 m²	538,30 m²
2. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	545,57 m²	545,57 m²
3. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	545,57 m²	545,57 m²
4. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	545,57 m²	545,57 m²
5. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	545,57 m²	545,57 m²
6. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	545,57 m²	545,57 m²
7. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	545,57 m²	545,57 m²
8. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	545,57 m²	545,57 m²
9. KAT	574,12 m²	574,12 m²	492,61 m²	538,97 m²	538,97 m²
10. KAT	444,88 m²	444,88 m²	0,00 m²	427,94 m²	427,94 m²
ÇATI KATI	444,88 m²	444,88 m²	486,28 m²	424,09 m²	424,09 m²
BLOK BRÜT İNŞAAT ALANI	9.184,71 m²	9.184,71 m²	12.695,77 m²	10.684,40 m²	10.684,40 m²

3366 Ada 4 Parsel için düzenlenmiş 28.12.2024 Tarih 54964 Sayılı Yeni Yapı Ruhsat Belgesi ve 02.12.2025 Tarih 71335 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı Belgesi bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 78 Adet Ofis/İşyeri ve 11.742,55 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 kat olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C'dir. Blok için 24.12.2024 tarihli mimari proje incelenmiştir.

YAPI İNŞAAT ALANI HESAP TABLOSU	
KATLAR	OFİS BLOK
3.BODRUM KAT	1.737,88 m²
2.BODRUM KAT	1.711,59 m²
1.BODRUM KAT	1.705,33 m²
ZEMİN KAT	617,34 m²
(617,34 m ² +Yangın Merdiveni 25,36 m ²)	25,36 m²
1. KAT	615,07 m²
2. KAT	615,07 m²
3. KAT	615,07 m²
4. KAT	615,07 m²
5. KAT	615,07 m²
6. KAT	615,07 m²
7. KAT	615,07 m²
8. KAT	546,52 m²
9. KAT	546,52 m²
ÇATI KATI	546,52 m²
BLOK BRÜT İNŞAAT ALANI	11.742,55 m²

3366 Ada 5 Parsel için düzenlenmiş 28.12.2024 Tarih 54965 Sayılı Yapı Ruhsat Belgesi ve 02.12.2025 Tarih 71337 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı Belgesi bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 80 adet Konut ve 9 Adet İşyeri olmak üzere toplam 89 adet bağımsız bölüm için ve 13.993,06 m² inşaat alanı için

düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 11 olmak üzere toplam 14 kat olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C'dir. Blok için 24.12.2024 tarihli mimari proje incelenmiştir.

YAPI İNŞAAT ALANI HESAP TABLOSU	
KATLAR	BLOK
3.BODRUM KAT	2.137,32 m ²
2.BODRUM KAT	2.069,22 m ²
1.BODRUM KAT	2.069,22 m ²
ZEMİN KAT (655,88m ² +Yangın Merdiveni 26,32m ²)	655,88 m ² 26,32 m ²
1. KAT	655,88 m ²
2. KAT	655,88 m ²
3. KAT	655,88 m ²
4. KAT	655,88 m ²
5. KAT	655,88 m ²
6. KAT	655,88 m ²
7. KAT	655,88 m ²
8. KAT	655,88 m ²
9. KAT	596,02 m ²
10. KAT	596,02 m ²
ÇATI KATI	596,02 m ²
BLOK BRÜT İNŞAAT ALANI	13.993,06 m²

Ruhsatlar tablo halinde aşağıda gösterilmiştir.

ADA PARSEL	ARSA ALANI	BLOK	KONUT BB SAYISI	TİCARET BB SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI GRUBU	KAT SAYISI
3366/3	10.873,08	A	84	0	9.184,71	4-C	2+11=13
3366/3		B	84	0	9.184,71	4-C	2+11=13
3366/3		C	40	0	12.695,77	4-C	3+10=13
3366/3		D	38	5	10.684,40	4-C	2+11=13
3366/3		E	38	6	10.684,40	4-C	2+11=13
3366/4	2.246,25	-	0	78	11.742,55	4-C	3+10=13
3366/5	2.754,67	-	80	9	13.993,06	4-C	3+11=14
TOPLAM						78.169,60	

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. İnşaat henüz başlamamıştır. Ruhsat Belgeleri üzerinde; Yapı Sahibi "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.", Yapı Müteahhiti "Bayram Sağlam (Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.", Şantiye Şefi "Oğuzhan Mert" ve Yapı Denetim Şirketi Çınardere Mahallesi, Bogaziçi Sokak, Marmara Life Sitesi, C Blok, No:8/3, İç Kapı No:46 Pendik/İSTANBUL adresindeki "İstanbul Avrupa Yapı Denetim Ltd. Şti." olarak belirtilmiştir.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar üzerinde halihazırda inşaat faaliyeti başlamamıştır. Dolayısı ile Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar için Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde de herhangi bir durdurma ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Ancak tapu takyidat belgesinde 24.05.2023 tarih 10354 yevmiye numarası ile “6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazın üzerindeki eski yapılar yıkılmıştır. Ayrıca Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı beyanı hakkında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) Tebliğ hükümlerine uygun davranacaklarına dair şirketimize hitaben yazı verilmiş olup, ilgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen takyidat belgesi üzerinde 22.04.2025 tarih 9237 yevmiye numarası ile 22.02.2024 tarih 24346 yevmiye numarası ile Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı takyidatları bulunmaktadır. (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi Lehine)” şerhi bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza ibraz edilen Bakırköy 23.Noterliğinden onaylı 21.02.2022 Tarih 04582 yevmiye numaralı “Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi” ve bu sözleşmeye ek olarak 31.10.2024 tarih 27493 yevmiye numaralı “Bakırköy 23. Noterliği’nin 21.02.2022 Tarih ve 04582 Yevmiye Numaralı Düzenleme Şeklinde Sözleşmeye Ek Sözleşme” bulunmaktadır.

Bahsi, geçen “Düzenleme Şeklinde Gelir Paylaşımı İşi” sözleşmesi olup “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” anlamını taşımamaktadır. Ancak 31.10.2024 tarih 27493 yevmiye numaralı “Bakırköy 23. Noterliği’nin 21.02.2022 Tarih ve 04582 Yevmiye Numaralı Düzenleme Şeklinde Sözleşmeye Ek Sözleşme”de Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ve arsa sahipleri arasında satılabilir alan üzerinden paylaşım yapılmıştır. Taraflar hiçbir surette ortaklık veya benzeri bir hukuki ilişki kurmak istememekte ve ortaklık iradesi taşımamaktadır. Bu bakımdan taraflar arasındaki işbu sözleşmeler bir “Adi Ortaklık Sözleşmesi” olarak yorumlanamaz. Ayrıca tapu kayıtlarından da görüleceği üzere taraflardan 2 malik Yusuf Ulaşmış ve Yunus Emre İlan 16.05.2025 satış işlemi sebebiyle değişmiştir.

21.02.2022 Tarih 04582 yevmiye numaralı “Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi”

Sözleşmede yer alan bazı tanımlar aşağıdaki gibidir.

Arsa Malikleri: Raporumuz “5.2.Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi” bölümünde bahsi geçen malikler

Proje Geliştirici: Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.

Sözleşme Konusu: Arsa Sahipleri'nin maliki oldukları Arsa üzerinde Proje Geliştirici tarafından ilgili imar planı, mevzuat, objektif iyi niyet kuralları, işbu Sözleşme, Proje ve Teknik Şartnameye göre belediyesince onaylanan projesine uygun olarak, Arsa Maliklerinden herhangi bir parasal çıkış olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Arsa Maliklerince karşılanmayacaktır) her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Proje Geliştirici tarafından karşılanması ve her türlü sorumluluk Proje Geliştirici ye ait olmak üzere, konut niteliğindeki bağımsız bölümler için Anahtar Teslimi, ticari nitelikteki bağımsız bölümler için Shell And Core esaslarına göre inşa edilerek işbu sözleşmede belirtilen şartlarda satışlarının Proje Geliştirici tarafından gerçekleştirilmesi ile hasılatın yarısının Proje Geliştirici ye yarısının da yukarıda belirtilen hissedarlara hisseleri oranında ödenmesidir. Satılamayan bağımsız bölümler ise ayın olarak taraflar arasında paylaştırılması ve devirlerin yapılması konusunda tarafların hak ve yükümlülüklerinin düzenlenmesidir.

Shell And Core: İşbu sözleşmeye uygun olarak yapılacak ofis ve ticari nitelikteki bağımsız bölümlerin projelerine uygun olarak bitirilmiş, içlerinin dekorasyona hazır, şapları dökülmüş ve tüm tesisatların dağıtılmaya hazır halde ve ilgili Belediyeden Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân Ruhsatının) alınmış olarak Arsa Maliklerine veya üçüncü kişilere teslimidir.

Anahtar Teslimi: İşbu sözleşme bakımından onanmış plan, proje ile sözleşme ve ekteki Teknik Şartnameye uygun olarak yapılacak konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin ortak mahallerle birlikte tümüyle ayıpsız olarak ikmal edilip, alt yapı ve çevre düzenlemesinin tamamlanıp, tesisatlarının her türlü testlerinin yapılarak olumlu sonuç alınması, tüm peyzajların tamamlanması, kat mülkiyetine geçilmesi ve Yapı Denetim Firmasının iş bitirme belgesini vermesini müteakip ilgili Belediyeden Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân Ruhsatının) alınmış olarak Arsa Maliklerine veya üçüncü kişilere teslimidir.

Teşvik: Proje Geliştirici tarafından arsa maliklerine 4.000.000.-TL si sözleşmenin imza tarihinde, 4.000.000.-TL si de yer teslimi yapılmasından itibaren 25 iş günü içinde olmak üzere iki taksit halinde toplam 8.000.000.-TL nakit ödeme yapılacaktır.

Asgari Hasılat Payı: Proje Geliştirici tarafından arsa maliklerine ödenecek hasılat payı asgari 420.000.000.-TL olacaktır, bu miktar Proje Geliştirici tarafından garanti edilmektedir. Arsa malikleri, maliki oldukları sözleşme konusu arsa üzerinde Proje Geliştirici tarafından iş bu sözleşme, proje ve teknik şartnameye uygun olarak yapılacak inşaatı anahtar teslim şekilde inşa ve imal etmek karşılığında; inşa edilecek bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek satış bedellerinin %50'lik kısmının Proje Geliştirici ye ait olacağını, bağımsız bölümlerin tamamının satılamaması halinde ise, kalan bağımsız bölümlerdeki arsa payları için tamamı %100 hisse itibar edilecek ve bu hisseye tekabül eden bağımsız bölümleri arsa payı karşılığı inşaat yapımı nedeniyle Proje Geliştirici ye iş bu sözleşmede belirtilen hüküm ve şartlar uyarınca satmayı vaat, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

31.10.2024 tarih 27493 yevmiye numaralı “Bakırköy 23. Noterliği’nin 21.02.2022 Tarih ve 04582 Yevmiye Numaralı Düzenleme Şeklinde Sözleşmeye Ek Sözleşme”

MADDE 1 - SÖZLEŞMENİN TARAFLARI: İşbu sözleşme, bir tarafta Göztepe Mah. İnönü Cad. İstoç Oto ve Ticaret Merkezi E Plaza No:7/11 Bağcılar/İstanbul adresinde mukim Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ile diğer tarafta, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2999 Ada, 56 parsel ve 491 pafta numaralarında kayıtlı ana taşınmazın arsa sahibi olan (bundan sonra hep birlikteArsa Sahipleri" tekil olarak "Arsa Sahibi" olarak anılacaktır) malikler arasında akdedilmiştir.

MADDE 2 - SÖZLEŞMENİN KONUSU: Taraflar arasında daha evvel akdolan Bakırköy 23. Noterliğinin 21.02.2022 Tarih ve 04582 yevmiye numaralı sözleşmesinin konusunu, yeni yapılacak inşaatın paylaşımının düzenlenmesini içeren ek sözleşmedir. Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hususlarla ilgili olarak Bakırköy 23. Noterliğinin 21.02.2022 Tarih ve 04582 yevmiye numaralı sözleşmesi geçerli olacaktır.

MADDE 3 - PROJE VE PAYLAŞIM: 3.1- Sözleşme konusu 2999 Ada, 56 parsel sayılı arsa ilgili belediyesine yol ve donatı alanı terklerinden sonra kalan net parsel 3 parsel halinde ifrazı yapılacaktır. Bu parsellerden Gümüşsuyu caddesinden cephe alan ve caddenin kuzeyinde kalan 2.246,25m2 yüzölçümlü 1.parsel (3366 Ada, 4 Nolu Parsel) medikal plaza ve/veya ofis olarak projelendirilerek (Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.'nin hem arsa sahibi hemde Proje Geliştirici olarak payı olmayacak şekilde) Arsa Sahiplerine ait olacak; yine Gümüşsuyu caddesinden cephe alan ve Caddenin güneyinde kalan 2754,67m2 yüzölçümlü 2. parsel (3366 Ada, 5 Nolu Parsel) Ofis, Residans, Otel ve/veya Yurt olarak projelendirilerek Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. ye ait olacaktır. Bu ifraz sonucu oluşan 10.873,08m2 yüzölçümlü 3. Parselde(3366 Ada, 3 Nolu Parsel) ticaret ve konut karma 5 Blok olarak projelendirilerek işbu sözleşmenin 3.2 maddesi çerçevesinde belirtilen şekilde Arsa Sahipleri ve Proje Geliştirici arasında paylaşacaklardır. Tüm bu parsellerde imar durumunun izin verdiği en fazla satılabilir inşaat alanı kazanılarak yapılacaktır.

3.2- Satılabilir alanların metrekare olarak alanı ve taraflar arasındaki paylaşımı şu şekilde olacaktır; 1. Parsel için 6.575,00m2, 2. Parsel için 8.063,00m2, 3. Parsel için ise, 32.574,80m2 olup, 18.729,97m2 Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.'nin arsa sahibi olarak payı olacak şekilde ve 13.844,83m2 Arsa Sahipleri'ne (Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.'nin hem arsa sahibi hemde Proje Geliştirici olarak payı olmayacak şekilde) ait olacaktır.

3.3- Proje Geliştirici, Yapı Ruhsatı projesinin nihai hale gelmesi ile eş zamanlı olarak, Bağımsız Bölümlerle ilgili konum, büyüklük, daire tipi, kat vb. gibi kriterler dikkate alınarak öncelikle Proje Geliştirici tarafından şerefiyelendirme ve değerlendirme çalışması yapılacaktır. Temsil Heyetinin bu çalışmaya itiraz etmesi üzerine SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından şerefiyelendirme çalışması yapılacaktır. Proje Geliştirici ve/veya SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yapılacak şerefiyelendirme çalışması, Proje geliştirici tarafından Temsilciler ile paylaşılacak olup, Temsilciler tarafından Arsa Sahipleri ile paylaşılacaktır. Arsa Sahipleri söz konusu çalışmayı 2 (iki) haftalık bir süre içinde değerlendirecek ve herhangi bir itiraz veya düzeltme istemeden onaylamaları halinde, paylaşım aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir: (a) Paylaşımında,

Tarafların her tip, kat, cephe ve parselde hisseleri oranında alan, adet ve değer olarak haklarını adil bir şekilde alması ana esas olacaktır. (b) Bağımsız Bölümler tip, kat, parsel ve cephe olarak gruplara ayrılacaktır.

(c) Arsa Sahipleri tarafından diledikleri gruptan 3 adet Bağımsız Bölüm seçimi yapılacaktır ve her grupta ilk seçim önceliği Arsa Sahiplerinde olacaktır. Arsa Sahiplerinin tamamının seçimleri bittikten sonra Proje Geliştirici seçim yapacaktır. (d) Seçimler aynı gün olabileceği gibi, tarafların seçim için zamana ihtiyaç duymaları halinde 1 (bir) gün arayla da devam edebilir. (e) Sırası gelen Taraf, 1 (bir) gün içerisinde kararını veremez ise seçim hakkı bir önceki toplantı bitiş saati itibarıyla karşı tarafa geçer. (f) Taraflardan birinin Bağımsız Bölüm paylaşım oranının dolmuş olması halinde, her seçim turu için seçilmesi zorunlu olan yukarıda yazılı Bağımsız Bölüm adedi göz önünde bulundurulmaz. Bu durumda seçim yapacak taraf, kendi paylaşım oranı dolacak adet ve oranda Bağımsız Bölüm seçer. Seçim turlarının sonunda bir ve/veya birden fazla bağımsız bölümün paylaşılmayarak kalması halinde, bu bağımsız bölüm(ler) taraflar arasında her bir tarafın paylaşım oranından arta kalmış olan oranına uygun olarak müşterek hisseli şekilde paylaşılacak ve bu Bağımsız Bölüm(ler) satılarak bedeli taraflar arasında hisseleri oranında dağıtılacaktır. (g) Arsa Sahipleri, seçimin tamamlanmasından itibaren 2 (iki) hafta içerisinde seçtikleri Bağımsız Bölümleri kendi aralarında nasıl paylaşacaklarını Proje Geliştirici ye bildirecek, Proje Geliştirici de bu paylaşım göre tapu tescillerini yapacaktır. (h) Proje Geliştirici, Arsa Sahiplerinin talep etmesi halinde, taraflarca mutabık kalınacak şerefiyelendirme tutarları dikkate alınacak şekilde, parsel ve blok bazlı paylaşım muvafakat edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

3.4- Arsa Sahipleri tarafından Proje Geliştirici ye devredilecek arsa payı şu aşamalarda devredilecektir; her bir blok bazında ayrı ayrı olmak üzere İnşaatın su basmanı seviyesine geldiğinde %20, her bir blok bazında ayrı ayrı olmak üzere inşaatın kaba inşaatının bitip çatısının kapandığında %25, her bir blok bazında ayrı ayrı olmak üzere inşaatın dış cephelerinin tamamlandığında %30, her bir blok bazında ayrı ayrı olmak üzere inşaatın geçici kabul ile anahtar teslim edildiğinde %20, inşaatın tamamının yapı kullanma izin belgesi alındığında %5 arsa payını devredeceklerdir. İnşaatın ilerleme seviyeleri her blok için ayrı ayrı değerlendirilecek olup bakanlığın atadığı yapı denetim tarafından düzenlenecek tespit raporuna göre değerlendirilecektir.

3.5- 1. Parsel de medikal plaza ve/veya ofis olarak yapılacak yapı dışında kalan ticari alanlar hariç olmak üzere, medikal plaza ve/veya ofis olarak yapılacak yapı nedeniyle ortaya çıkan KDV'nin 1/2'si Arsa Sahipleri tarafından Proje Geliştirici ye ödenecektir. Proje Geliştirici, mümkün olan en düşük seviyede KDV'yi Arsa Sahiplerine yansıtacaktır.

3.6- Arsa sahipleri Proje Geliştirici Bakırcı Turizm Yatırım Tic. A.Ş. nin sözleşmelerden doğan tüm sorumluluğu aynı devam etmek şartıyla sözleşmeye konu taşınmazda yapılacak inşaatların yapım işini anahtar teslimi Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. nin alt Proje Geliştirici olarak yapmasına ve inşaat ruhsatında müteahhit olarak Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Tic. A.Ş. nin adının geçmesine muvaffakat etmişlerdir. Alt Proje Geliştirici için verilen bu muvafakat hiçbir şekilde sözleşmenin kısmen yada tamamen devri devri anlamına gelmeyecek

bu durum sözleşmenin tarafı olan Proje Geliştirici nin sorumluluğunda azalma veya zayıflama meydana getirmeyecektir.

MADDE 4 - DİĞER HÜKÜMLER: İşbu sözleşmede eklenen maddelerle ilgili olarak işbu sözleşme hükümleri esas olup, işbu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Bakırköy 23. Noterliğinin 21.02.2022 Tarih ve 04582 yevmiye numaralı sözleşmesinde yazılı bulunan hükümler esas alınacaktır.

Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mevzuat gereği doğrudan inşaat faaliyetinde bulunamaması nedeniyle, proje kapsamındaki yapım işleri, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ile Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. arasında 29.11.2024 tarihinde akdedilen Müteahhitlik Sözleşmesi kapsamında Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilmiştir.

Değerleme konusu projeye ilişkin Gelir Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi ile Müteahhitlik Sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur. Söz konusu sözleşmeler Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. tarafından imzalanmış olup, şirketin ticaret unvanı 26.03.2025 tarihinde tescil edilen değişiklik ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

5.10. 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Ayrıca taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, ruhsat ve proje bulunmaktadır. Ruhsat ve proje verileri, kat planları ve görselleri rapor ekinde yer almaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine, teknik ve resmi verilerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Rapora konusu parsellerin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin imar planları doğrultusunda projelendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmekte olan projenin imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin “Konut + Ticaret Fonksiyonlu Karma Proje” olduğu düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar; “Arsa” niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 3366 Ada 3, 4 ve 5 Parsellerdir.

- 3366 Ada 3 Parsel 10.873,08 m², 3366 Ada 4 Parsel 2.246,25 m² ve 3366 Ada 5 Parsel 2.754,67 m² alanlıdır.
- Parseller mahallinde kısmen alüminyum plaka kısmense duvar örülerek çevrilmiştir.
- Parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamakta olup üzerlerinde kısmen doğal bitki örtüsü kısmen beton zemin kısmense inşaat hafriyatı bulunmaktadır.
- Parseller eğimli bir topografyada yer almaktadır.
- 3366 Ada 3 Parsel; kuzey cephesinde Karacabey Sokak’a yaklaşık 120 metre cepheli ve batı cephesinde Yıldız Sokak’a yaklaşık 95 metre cephelidir. 3366 Ada 4 Parsel kuzey cephesinde Karacabey Sokak’a yaklaşık 60 metre cepheli ve doğu cephesinde Gümüşsuyu Caddesi’ne yaklaşık 42 metre cephelidir. 3366 Ada 5 Parsel doğu cephesinde Gümüşsuyu Caddesi’ne yaklaşık 37 metre cephelidir.

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- + Taşınmazlar; dönüşümün hızlı olduğu bir bölgede yer almaktadır.
- + Bölgesi içerisinde ulaşımı kolaydır.
- + Yakın çevrede hastane, AVM ve üniversite gibi alanlar bulunmaktadır.
- + Ruhsatları düzenlenmiş olup inşaaata başlamaya hazır durumdadır.

Olumsuz Özellikler

- Yüksek değer ihtiva ediyor olmaları nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Gayrimenkul piyasasında son dönemde ciddi belirsizlikler yaşanmaktadır.
- Konut kredi faizlerinin yükselmiş olması, mevduat faizlerinin de yükselmiş olması, yatırımcı kitleyi gayrimenkul yatırımından uzaklaştırmaktadır.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

6.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın,

tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir

değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkulün değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların İmar Bilgileri ve Tapu Bilgileri değerlendirilerek çalışmalar yapılacaktır. Raporla konu arsaların konumlu olduğu bölgedeki konut projeleri, her bir projenin konut adedi, konut ve ticaret büyüklükleri, kullanıcı profili analiz edilmiştir. Arsa geliştirme yaklaşımının birim m² değerlerinin altyapı çalışmalarını oluşturmak amacı ile konut, ticaret birim m² değerlerinin araştırılması yapılmıştır. Konut, ticaret, birim m² değerlerinin takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesi için “Maliyet Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Belirtilen yaklaşımlarda sonuca ulaşmak için dolaylı olarak “Pazar Yaklaşımı”na da yer verilmiştir.

7.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

7.1.1. Arsa Değeri Tespiti

Rapor konusu parsellerin değer tespiti çalışmasında bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

- **Emsal 1; Uzunaylar Gayrimenkul 0 (532) 051 32 68:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda D-100 Karayolunun güneyinde Çırpıcı Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen, Ticaret + Konut imarlı olduğu beyan edilen 8.900 m² alanlı arsa için 1.950.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:219.101.TL/m²)
- **Emsal 2; Otto 34 Gayrimenkul 0 (532) 208 62 22:** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede D-100 Karayolu’nun kuzeyinde 2945 Ada 51 Parselde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.40 yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 6.342 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa için 1.230.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:193.945.TL/m²)
- **Emsal 3; Rota New Life Gayrimenkul 0 (532) 462 77 25:** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede D-100 Karayolu’nun kuzeyinde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.00 yapılaşma koşullarında

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Cephe Düzeltmesi	Proje Geliştirmeye Elverişlilik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	8.900,00	1.950.000.000,00	15,00%	1.657.500.000,00	186.235,96	0%	-5%	-10%	5%	167.612,36
Emsal 2	6.342,00	1.230.000.000,00	10,00%	1.107.000.000,00	174.550,61	0%	-5%	-10%	5%	157.095,55
Emsal 3	2.490,00	330.000.000,00	5,00%	313.500.000,00	125.903,61	-7%	-5%	10%	10%	135.975,90
Emsal 4	1.993,00	180.000.000,00	5,00%	171.000.000,00	85.800,30	-8%	30%	20%	10%	130.416,46
Emsal 5	3.653,00	475.000.000,00	5,00%	451.250.000,00	123.528,61	-5%	-5%	20%	7%	144.528,47
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)										~ 147.125,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın birim değeri **147.125-TL/m²** takdir ve hesap edilmiştir.

Ada/Parsel	Toplam Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
3366/3 3366/4 3366/5	15.874,00	147.125	2.335.462.250	2.335.500.000
TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)				2.335.500.000

Taşınmazların Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine (80837/795120 hisse) düşen değeri aşağıda belirtilmiştir.

Ada/Parsel	Bakırcı GYO Hissesine Düşen Arsa Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
3366/3 3366/4 3366/5	1.613,86	147.125	237.439.153	237.450.000
TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)				237.450.000

7.1.2 Konut Nitelikli Gayrimenkul Pazar Araştırması

* TOPKAPI 29 PROJESİ



Chapman Taylor tarafından tasarlanan ve yemyeşil bahçelerin modern mimari ile buluştuğu Topkapı29'da; otel, ofis bloğu, rezidans, alışveriş merkezi ve zengin spor alanlarının yanı sıra 10.000 metrekarelik bir şehir parkı da yer almaktadır.

Akzirve Gayrimenkul'ün Zeytinburnu'nda hayata geçireceği Akzirve Topkapı 29 projesindeki 5 ile 15 katlı 16 blokta farklı stilleri yansıtan, son derece fonksiyonel 1441 daire bulunuyor. 1 odalıdan 5 odalıya değişen boyutlarıyla, her dairesi balkonlu, bahçeli yada teras bahçeli, hepsi nefes ve ışık alan bu daireler yenilikçi dokunuşlarla değer kazanıyor. Proje yaklaşık 150 bin metrekarelik alana kuruluyor.

EMSALLER

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Çekem Emlak 0 (533) 500 55 58	4+1 7.kat	220m ²	150m ²	35.000.000 TL	233.333 TL/m ²
Demirtaşlar Gayrimenkul 0 (532) 234 45 12	2+1 7.kat	126m ²	90m ²	17.900.000 TL	198.889 TL/m ²
Anka Emlak 0 (544) 961 57 38	2+1 7. kat	128m ²	95m ²	18.750.000 TL	197.368 TL/m ²
Anka Emlak 0 (544) 961 57 38	4+1 7.kat	210m ²	145m ²	25.000.000 TL	172.414 TL/m ²
Remax City 0 (535) 961 75 76	4+1 1.kat	210m ²	145m ²	24.576.000 TL	169.490 TL/m ²
Ortalama					194.298,82 TL/m ²

* Proje içerisinde 1+1'den 5+1'e daire tipleri bulunmakta olup daire m2'leri 78 m2 ile 232 m2 arasında değişmektedir.

* Proje bünyesinde Merkezi Isıtma, 24 Saat Güvenlik, Fitness, Asansör + Yük Asansörü, Çocuk Parkı, Isı Yalıtımı, Kapalı Otopark, Sauna, Açık Havuz, Kapalı Havuz, ADSL Altyapısı, Jeneratör, Açık Otopark, Hamam ve Loby Girişi bulunmaktadır.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

*** KİPTAŞ TOPKAPI MERKEZEVLERİ 2.ETAP PROJESİ**



Kiptaş Topkapı Merkezleri 2.Etap Projesi; 39,000 m2 parsel alanı üzerinde 139.000 m2 uygulamaya esas proje üzerinden 7 blokta toplam 481 daire, 25 mağaza, sosyal tesis, iş merkezi ve 904 otopark olacak şekilde projelendirilmiştir.

Proje Temmuz 2007 tarihinde başlanmış olup, Nisan 2010 tarihinde tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (535) 868 00 00	3+1 Bahçe Katı	175m ²	155m ²	18.900.000 TL	121.935 TL/m ²
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (535) 868 00 00	4+1 1.kat	175m ²	155m ²	23.000.000 TL	148.387 TL/m ²
Platin Karma Emlak 0 (212) 111 11 11	1+1 9. kat	83m ²	53m ²	8.700.000 TL	164.151 TL/m ²
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (535) 868 00 00	2+1 6. kat	131m ²	118m ²	17.850.000 TL	151.271 TL/m ²
Ortalama					146.436,18 TL/m ²

* Proje içerisinde 1+1'den 4+1'e daire tipleri bulunmakta olup daire m2'leri 83 m2 ile 213 m2 arasında değişmektedir.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

* **NEF MERTER 12 SİTESİ**



Merter Polis Evi'nin hemen yanında hayata geçirilen Nef Merter 12 Projesi; 199 rezidans konut, 192 odalı otel, 381 ofis ve mağaza olarak değiştirildi. Projede A blok rezidans, B ve C blok ofis, D blok ise otel olarak hizmet vermektedir. Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Pay Gayrimenkul 0 (543) 805 21 11	1+1 15. kat	50m²	35m²	5.150.000 TL	147.143 TL/m²
Rein İstanbul 0 (532) 707 36 97	1+1 5. kat	42m²	28m²	3.650.000 TL	130.357 TL/m²
Ext Sevgi Emlak 0 (541) 489 42 42	1+1 3. kat	64m²	42m²	5.300.000 TL	126.190 TL/m²
Ortalama					134.563,49 TL/m²

* Proje içerisinde 1+0'dan 2+1'e daire tipleri bulunmakta olup daire m²'leri 36 m² ile 104 m² arasında değişmektedir.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

* **NEF MERTER 13 SİTESİ**



Merter'de yer alan Nef Merter 13, her biri 14 katlı dört konut ve 13 katlı bir home-office bloğundan oluşuyor. Projede 672 konut, 168 home-office ve 37 mağaza yer alıyor. 45 ila 179 metrekarelik konut ve 43 ila 73 metrekarelik home-office ünitelerine sahip projenin mimarisi için dünyaca ünlü mimari grup Add-On ile çalışıldı. Proje 2015 yılında tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Elit Prestij Gayrimenkul 0 (505) 242 82 00	1+1 6.kat	50m ²	35m ²	6.500.000 TL	185.714 TL/m ²
Doğru Gayrimenkul 0 (535) 040 07 09	1+1 11.kat	45m ²	30m ²	6.750.000 TL	225.000 TL/m ²
Experium Gayrimenkul 0 (530) 042 28 58	2+1 8.kat	85m ²	57m ²	8.500.000 TL	149.123 TL/m ²
Ortalama					186.612,36 TL/m ²

* Proje içerisinde 1+0, 1+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Daire m²'leri 43 m² ile 179 m² arasında değişmektedir.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

* **AVRUPA KONUTLARI KALE**



Artaş İnşaat'ın Topkapı-Cevizlibağ'da hayata geçirdiği Avrupa Konutları Kale 2 projesi 13 bin 677 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Projenin inşaat alanı 82 bin 820 metrekare olarak açıklandı. 270 konuttan meydana gelen Avrupa Konutları Kale 2'de 23 ticari ünite yer alıyor.

Proje 2016 yılında tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sinan Kurt Gayrimenkul 0 (533) 408 85 10	2+1 1. kat	136m ²	112m ²	21.250.000 TL	189.732 TL/m ²
Sinan Kurt Gayrimenkul 0 (532) 208 96 40	3+1 9. kat	173m ²	142m ²	24.000.000 TL	169.014 TL/m ²
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (507) 646 02 56	3+1 10. kat	179m ²	145m ²	25.000.000 TL	172.414 TL/m ²
Turyap Bulvar İstanbul 0 (546) 764 14 54	4+1 6. kat	215m ²	185m ²	33.800.000 TL	182.703 TL/m ²
Ortalama					178.465,68 TL/m ²

* Projede 1+1'ler 74,92 ila 75,28 metrekare, 2+1'ler 140,01 ila 113,78 metrekare, 3+1'ler 173,10 ila 180,96 metrekare, 4+1'ler ise 206,52 metrekare büyüklüğe sahip.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

*** SEYİTNİZAM IRMAK GARDEN PLUS**



Irmak Grup tarafından Zeytinburnu' da 4.085 metrekare alan üzerinde inşa edilen 11 katlı Irmak Garden Plus' ta, büyüklükleri 112 metrekare ile 206 metrekare arasında değişen 3+1 ve 4+1 seçeneklerinde 36daire bulunmaktadır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Pro 0 (532) 424 76 04	3+1 9. kat	140m ²	127m ²	15.250.000 TL	120.079 TL/m ²
Serkanlar İnşaat Emlak 0 (538) 484 04 48	2+1 5. kat	137m ²	123m ²	15.250.000 TL	123.984 TL/m ²
Evet Emlak Yatırım A.Ş. 0 (533) 304 86 82	4+1 4.kat	220m ²	190m ²	25.000.000 TL	131.579 TL/m ²
Ortalama					125.213,81 TL/m ²

* Proje 2022 yılında tamamlanmıştır.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

*** İNN İSTANBUL TOPKAPI PROJESİ**



İş GYO ve NEF ortaklığı imzası taşıyan İstanbul projesi Gala, Lokal, Hayat ve Konsept etaplarından meydana geliyor. Toplam 80 bin metrekarelik alana kurulan projede sonra olarak Konsept etabı satışa sunuldu. İstanbul Konsept'te yaklaşık 550 konut yer alıyor. Projede 1+1 daireler 49 metrekare, 2+1 daireler 79 metrekare, 3+1 daireler 131 metrekare, 4+1 daireler ise 225 metrekare büyüklüğe sahip.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
PS Proje Gayrimenkul 0 (533) 781 89 90	1+1 6. kat	74m ²	50m ²	7.500.000 TL	150.000 TL/m ²
Doğru Gayrimenkul 0 (541) 848 17 47	1+1 12. kat	54m ²	38m ²	6.200.000 TL	163.158 TL/m ²
Voice Türkiye Gayrimenkul 0 (532) 445 48 52	1+1 12. kat	45m ²	39m ²	6.350.000 TL	162.821 TL/m ²
Doğru Gayrimenkul 0 (541) 848 17 47	4+1 3. kat	265m ²	200m ²	20.000.000 TL	100.000 TL/m ²
				Ortalama	143.994,60 TL/m²

* Proje 2021 yılında tamamlanmıştır.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

Konut Projeleri Emsal Haritası



Rapora konu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Bakırcı Topkapı 2 Projesi'ne ait konut/rezidans nitelikli taşınmazlar için 7.3 Gelir Yaklaşımı ile Değer Tespiti bölümünde, konut alanlarının ortalama satış birim değeri belirlenmeye çalışılmış olup, bölgedeki benzer nitelikteki projelerden örnekler sunulmuştur. Bölgede konut/rezidans fiyatlarının ortalama birim değeri 125.000 – 195.000 TL/m² seviyelerinde olduğu görülmektedir. Rapor konusu projenin konut/rezidans ortalama birim değerine ulaşmak için emsal projelerden satışa sunulan taşınmazların ortalama birim değerlerine konu projeye oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Proje Adı	Emsallerin Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Emsallerin Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik/Nitelik Düzeltmesi	Yaş Düzeltmesi	Konfor Koşulları Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Topkapı 29 Projesi	194.298,82	10%	174.868,94	-15%	0%	10%	-10%	148.638,60
Kiptaş Topkapı Merkezевleri	146.436,18	10%	131.792,56	-5%	5%	10%	5%	151.561,45
Nef Merter 12	134.563,49	10%	121.107,14	-5%	10%	5%	5%	139.273,21
Nef Merter 13	175.898,08	10%	158.308,27	0%	0%	5%	-5%	158.308,27
Avrupa Konutları Kale	178.465,68	10%	160.619,11	5%	0%	5%	-5%	168.650,07
Seyitnizam Irmak Garden Plus	125.213,81	10%	112.692,43	5%	5%	2%	5%	131.850,14
INN İstanbul Topkapı Projesi	143.994,60	10%	129.595,14	0%	5%	2%	5%	145.146,56
								~150.000

7.1.3 Ticari Nitelikli Gayrimenkul Piyasa Araştırmaları

- **Emsal 1; Remax Yuvam 0 (531) 498 56 00:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Avrupa Konutları Kale altında yer aldığı belirtilen 160 m² alanlı olduğu belirtilen düz giriş dükkan için 60.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal dükkan konum olarak taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. (Birim Değer: 375.000.TL/m²)
- **Emsal 2; 4E Gayrimenkul 0 (532) 523 20 69:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gümüşsuyu Caddesi üzerinde yer aldığı belirtilen 3 katlı ve önünde teraslı olduğu belirtilen 350 m² alanlı dükkan için 80.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal dükkanın deposu 130 m², girişi 130 m² ve asma katı 60 m²'dir. 30 m²'de terası bulunduğu belirtilmiştir. Dükkan zemin kat m² birim indirgemesi; $130 \text{ m}^2/4 + 130 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2/2,5 \approx 187 \text{ m}^2$ olarak hesap edilmiştir. (Birim Değer: 427.807.TL/m²)
- **Emsal 3; Remax Yuvam 0 (531) 498 56 00:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Avrupa Konutları Kale altında yer aldığı belirtilen 220 m² alanlı olduğu belirtilen düz giriş dükkan için 80.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal dükkan konum olarak taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. (Birim Değer: 363.636.TL/m²)
- **Emsal 4; Dengeium Gayrimenkul 0 (532) 395 26 87:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kiptaş Merkezleri altında cadde üzerinde yer aldığı belirtilen 300 m² giriş ve 300 m² asma olmak üzere toplam 600 m² alanlı olduğu belirtilen dükkan için 315.000.TL/ay kira talep edilmektedir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira amortisman süresinin 200 ay civarında olacağı tespit edilmiştir. Buna göre dükkan değeri; $315.000.\text{TL}/\text{ay} \times 200 \text{ ay} = 63.000.000.\text{TL}$ civarında olacağı tespit edilmiştir. Dükkan zemin kat m² birim indirgemesi; $300 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2/3 = 400 \text{ m}^2$ olarak hesap edilmiştir. (Birim Değer: 157.500.TL/m²)
- **Emsal 5; Remax Joker 0 (530) 265 67 67:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Avrupa Konutları Kale altında yer aldığı belirtilen 90 m² giriş, 90 m² depo ve 60 m² asma olmak üzere toplam 240 m² alanlı olduğu belirtilen dükkan için 215.000.TL/ay kira talep edilmektedir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira amortisman süresinin 180 ay civarında olacağı tespit edilmiştir. Buna göre dükkan değeri; $215.000.\text{TL}/\text{ay} \times 180 \text{ ay} = 38.700.000.\text{TL}$ civarında olacağı tespit edilmiştir. Dükkan zemin kat m² birim indirgemesi; $90 \text{ m}^2/4 + 90 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2/3 \approx 133 \text{ m}^2$ olarak hesap edilmiştir. (Birim Değer: 290.977.TL/m²)

Ticari Gayrimenkuller Emsal Haritası



Rapora konu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Bakırcı Topkapı 2 Projesi'ne ait ticari nitelikli taşınmazlar için 7.3 Gelir Yaklaşımı ile Değer Tespiti bölümünde, ticaret alanlarının ortalama satış birim değeri belirlenmeye çalışılmış olup, bölgedeki benzer nitelikteki ticari fonksiyonlu taşınmazlardan örnekler sunulmuştur. Bölgede ticaret alanlarının ortalama birim fiyatlarının 175.000- 250.000,- TL/m² seviyelerinde olacağı öngörülmektedir. Rapor konusu proje bünyesinde yer alan ticaret alanlarının ortalama birim değerine ulaşmak için emsal projelerde veya bölgede satışa sunulan taşınmazların ortalama birim değerlerine konu projeye oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal Detaylar	Emsallerin Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Emsallerin Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik/Nitelik Düzeltmesi	Yaş Düzeltmesi	Konfor Koşulları Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Avrupa Konutları Kale Altı Dükkan	375.000,00	15%	318.750,00	-25%	0%	10%	-10%	239.062,50
Gümüşsuyu Caddesi Üzeri Dükkan	427.807,00	15%	363.635,95	-30%	0%	10%	-10%	254.545,17
Avrupa Konutları Kale Altı Dükkan	363.636,00	15%	309.090,60	-25%	0%	10%	-10%	231.817,95
Kıptaş Merkezler Altı Cadde Üstü Dükkan	157.500,00	15%	133.875,00	-5%	25%	15%	10%	194.118,75
Avrupa Konutları Kale Altı Dükkan	290.977,00	15%	247.330,45	-20%	0%	10%	-10%	197.864,36
								~225.000

7.2. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemesi yapılan 3366 ada 3, 4 ve 5 parsellerin mimari projeleri onaylanmış ve ruhsat belgesi alınmıştır. Pazar yaklaşımına göre arsa değeri tespit edilerek, bu takdire bağlı olarak elde edilen rapora konu parsellerin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Proje yatırım maliyetinin hesaplanmasında işlevsel kullanım alanları referans alınması dışında inşaat birim m² değerleri de göz önüne alınmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden faydalanılmıştır.

2025 yılı birim maliyetleri()*;

4A yapı grubu için 21.500 TL/m²

4B yapı grubu için 27.500 TL/m²

4C yapı grubu için 32.600 TL/m²

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden yaklaşık %10 daha fazla olacağı öngörülmüştür. Ancak (31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan ****Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ*”in **2. maddesinin 2. fıkrasında**; “Tebliğin revizyonu çalışmalarında yapı sınıfı ve/veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2025 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin, 2025 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.” ifadesi yer almaktadır.

*Bu doğrultuda, yapının ruhsat alındığı tarihte **IV-C yapı sınıfında** değerlendirilmiş olmasına rağmen, ilgili Tebliğ’in 2. fıkrası uyarınca 2025 yılı itibarıyla **IV-A yapı sınıfına** tabi olduğu belirlenmiştir.*

Yapılan piyasa araştırmalarında 31.12.2025 tarihli bina maliyetleri dikkate alınarak aşağıdaki gibidir.

Parseller üzerinde geliştirilecek projede zemin altı katların birim m² değerinin 20.000 TL/m² olduğu, zemin üstü konut alanlarının 26.000 TL/m² olduğu, zemin üstü ticaret alanlarının 24.500 TL/m² olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Altyapı maliyetinin Toplam Bina Maliyetinin %10'u oranında olacağı öngörülmüştür.

Diğer maliyet giderleri kapsamında; Mühendislik ve Mimarlık ücretlerinin toplam bina maliyetinin %3'ü, Proje Satış/Pazarlama ve Yönetim Giderlerinin %2'si, Yatırımcı Sabit Giderlerinin %2'si ile Yasal İzinler ve Danışmanlık ücretlerinin %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir. Bu kabuller doğrultusunda, yapının toplam maliyetinin IV-A yapı sınıfı birim maliyetlerine kıyasla yaklaşık %28 oranında daha yüksek olacağı öngörülmektedir.

Yapılan tüm varsayımlar ve genel kabuller doğrultusunda, değerlemeye konu parseller için öngörülen maliyet kabulleri, onaylı ruhsatlarda belirtilen toplam inşaat alanlarına dayalı olarak aşağıdaki tablolarda yer alan hesap detayları ile sunulmuştur.

3366 ADA 3-4-5 PARSEL MALİYET HESAPLARI			
Arsa Alanı m ²	15.874,00		
Toplam Ruhsat İnşaat Alanı (m ²)	78.169,60		
	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ²	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Ticaret Alanları	8.200,01	24.500,00	200.900.196
Konut Alanları	37.040,96	26.000,00	963.065.025
Ortak Alanlar	32.928,63	19.000,00	625.643.961
Toplam İnşaat Alanları	78.169,60		
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			1.789.609.182
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Altyapı Maliyeti	10%		178.960.918
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			178.960.918
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			1.968.570.100
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	3,0%		59.057.103
Proje Satış/Pazarlama ve Yönetim Giderleri	2,0%		39.371.402
Geliştirici Genel Giderleri	2,0%		39.371.402
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		39.371.402
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			177.171.309
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			2.145.741.000

Yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan toplam inşaat maliyeti ile Pazar Yaklaşımı kapsamında takdir edilen arsa değerinin toplamı, projenin nihai değerini yansıtmaktadır.

PROJENİN NİHAİ DEĞERİ	
Arsa Değeri (TL)	2.335.500.000,00
PROJENİN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	2.145.741.000,00
Projenin Nihai Değeri (TL)	4.481.241.000,00
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (TL)	2.383.191.000,00

Proje için gerekli ruhsatlar ile projeler onaylanmış ve kaba inşaat çalışmalarına başlanmış olup, ilgili resmi kurum ve kuruluşlardan gerekli izinler alınmıştır. Bu aşamaya kadar geliştirilen projeye ilişkin mimarlık ve mühendislik hizmetleri, yasal izin süreçleri, danışmanlık hizmetleri ve benzeri giderlere katlanılmıştır.

Ayrıca şirket tarafından ibraz edilen muhasebe kayıtlarının incelenmesi neticesinde, özkaynak yapısı içerisinde finansman yükünün (kredi vb.) yaklaşık %1 seviyesinde olduğu anlaşılmıştır. Söz konusu husus ile proje geliştirme sürecinde katlanılan genel yönetim, koordinasyon ve organizasyon giderleri birlikte değerlendirilerek, maliyet yaklaşımı kapsamında geliştirici genel giderleri hesaplamalara dahil edilmiştir.

Projenin arsa değeri + mevcut inşaat seviyesine ilişkin maliyet değeri hesaplanırken, sahada yapılan tespitler ile müşteri tarafından ibraz edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda hazırlanan ve rapor ekinde sunulan inşaat seviye tablosu esas alınmış, değerlendirme tarihi itibarıyla projenin gerçekleşme seviyesinin %10 olduğu kabul edilerek hesaplamalarda kullanılmıştır.

PROJENİN ARSA DEĞERİ + MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE İLİŞKİN MALİYET	
Arsa Değeri (TL)	2.335.500.000,00
Projenin Gerçekleşen İnşaat Maliyeti (TL) (Toplam İnşaat Maliyeti x 0,10)	214.574.100,00
Arsa Değeri + Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti Değeri (TL)	2.550.074.100,00

PROJENİN, BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN

DEĞERİ:

Sözleşmelerde belirtildiği üzere, proje maliyetlerinin tamamı, herhangi bir pay ya da ortaklık olmaksızın yalnızca Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'ne ait olduğundan, projenin gerçekleşen inşaat maliyetinin tamamı hesaba katılmıştır.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	237.450.000,00
Projenin Gerçekleşen İnşaat Maliyeti (TL) (Toplam İnşaat Maliyeti x 0,10)	214.574.100,00
TOPLAM (TL)	452.024.100,00

7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu taşınmazın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

7.3.1 Arsa Üzerinde Geliştirilecek Olan Projenin Değerlendirilmesi

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar; 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam, Hmax 15 Kat ve Emsal 1.60 yapılaşma koşullarında "TİCARET + HİZMET + KONUT ALANI"nda kalmaktadır. Yukarıda belirtilen imar durumuna uygun karma bir proje geliştirilmekte olup değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş onaylı ruhsat ve proje bilgileri şu şekildedir.

3366 Ada 3 Parsel için düzenlenmiş 28.12.2024 Tarih 56966 (A Blok), 56967 (B Blok), 56968 (C Blok), 56969 (D Blok) ve 56970 (E Blok) sayılı Yeni Yapı Ruhsat Belgeleri ve 02.12.2025 Tarih 71330 (A Blok), 71331 (B Blok), 71332 (C Blok), 71333 (D Blok) ve 71334 (E Blok) sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsat Belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat Belgelerine göre; A Blok 84 adet Meskenden oluşmakta olup 9.184,71 m² inşaat alanlı, B Blok 84 adet Meskenden oluşmakta olup 9.184,71 m² inşaat alanlı, C Blok 40 adet meskenden oluşmakta olup 12.695,77 m² inşaat alanlı, D Blok 38 adet daire ve 5 adet işyerinden oluşmakta olup 10.684,40 m² inşaat alanlı ve E Blok 38 adet daire ve 6 adet işyerinden oluşmakta olup 10.684,40 m² inşaat alanlıdır.

Bloklar için projesi incelenmiştir. Projelere göre A Blok, B Blok, D Blok ve E Bloklar 2 bodrum + zemin + 10 normal katlı olmak üzere toplam 13'er katlı, C Blok 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olmak üzere toplam 13 katlıdır. Yapı grubu 4-C olup bloklar için projeleri incelenmiştir.

3366 Ada 4 Parsel için düzenlenmiş 28.12.2024 Tarih 54964 Sayılı Yeni Yapı Ruhsat Belgesi ve 02.12.2025 Tarih 71335 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı Belgesi bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 78 Adet Ofis/İşyeri ve 11.742,55 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 kat olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C olup bloklar için projeleri incelenmiştir.

3366 Ada 5 Parsel için düzenlenmiş 28.12.2024 Tarih 54965 Sayılı Yapı Ruhsat Belgesi ve 02.12.2025 Tarih 71337 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı Belgesi bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 80 adet Konut ve 9 Adet İşyeri olmak üzere toplam 89 adet bağımsız bölüm için ve 13.993,06 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 11 olmak üzere toplam 14 kat olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C olup bloklar için projeleri incelenmiştir.

ADA PARSEL	ARSA ALANI	BLOK	KONUT BB SAYISI	TİCARET BB SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI GRUBU	KAT SAYISI
3366/3	10.873,08	A	84	0	9.184,71	4-C	2+11=13
3366/3		B	84	0	9.184,71	4-C	2+11=13
3366/3		C	40	0	12.695,77	4-C	3+10=13
3366/3		D	38	5	10684,4	4-C	2+11=13
3366/3		E	38	6	10.684,40	4-C	2+11=13
3366/4	2.246,25	-	0	78	11.742,55	4-C	3+10=13
3366/5	2.754,67	-	80	9	13.993,06	4-C	3+11=14
TOPLAM						78.169,60	

Değerleme konusu taşınmazlar Bakırcı Topkapı 2.Etap Projesini oluşturacak olup projenin toplam inşaat alanı 78.169,60 m²'dir.

Proje için arsa sahipleri ve Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. arasında 31.10.2024 tarih 27493 yevmiye numaralı "Bakırköy 23. Noterliği'nin 21.02.2022 Tarih ve 04582 Yevmiye Numaralı Düzenleme Şeklinde Sözleşmeye Ek Sözleşme"'nin 3.1- Maddesi; Sözleşme konusu 2999 Ada, 56 parsel sayılı arsa ilgili belediyesine yol ve donatı alanı terklerinden sonra kalan net parsel 3 parsel halinde ifrazı yapılacaktır. Bu parsellerden Gümüşsuyu caddesinden cephe alan ve caddenin kuzeyinde kalan 2.246,25m² yüzölçümlü 1.parsel (3366 Ada, 4 Nolu Parsel) medikal plaza ve/veya ofis olarak projelendirilerek (Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.'nin hem arsa sahibi hemde Proje Geliştirici olarak payı olmayacak şekilde) Arsa Sahiplerine ait olacak; yine Gümüşsuyu caddesinden cephe alan ve Caddenin güneyinde kalan 2754,67m² yüzölçümlü 2. parsel (3366 Ada, 5 Nolu Parsel) Ofis, Residans, Otel ve/veya Yurt olarak projelendirilerek Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. ye ait olacaktır. Bu ifraz sonucu oluşan 10.873,08m² yüzölçümlü 3. Parselde (3366 Ada, 3 Nolu Parsel) ticaret

ve konut karma 5 Blok olarak projelendirilerek işbu sözleşmenin 3.2 maddesi çerçevesinde belirtilen şekilde Arsa Sahipleri ve Proje Geliştirici arasında paylaşacaklardır. Tüm bu parsellerde imar durumunun izin verdiği en fazla satılabilir inşaat alanı kazanılarak yapılacaktır.

3.2- Maddesi; Satılabilir alanların metrekare olarak alanı ve taraflar arasındaki paylaşımı şu şekilde olacaktır; 1. Parsel için 6.575,00m2, 2. Parsel için 8.063,00m2, 3. Parsel için ise, 32.574,80m2 olup, 18.729,97m2 Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.'nin arsa sahibi olarak payı olacak şekilde ve 13.844,83m2 Arsa Sahipleri'ne (Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.'nin hem arsa sahibi hemde Proje Geliştirici olarak payı olmayacak şekilde) ait olacaktır.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yetkililerinden edinilen bilgilere göre, sözleşmede yer alan hükümler esas alınarak toplam proje alanı üzerinden yüzdesel bazda alan hesaplaması yapılmış; sözleşme sonrasında revize edilen projede ise bu yüzdelik dilimlerin ilgili bölümlere dağıtılması suretiyle yeni alan dağılım oranları belirlenmiştir. Söz konusu hesaplamalar yetkililerden temin edilmiş olup, projeye göre hesaplanan alanlar geliştirme yaklaşımı kapsamında değerlendirmeye alınmıştır. Aşağıda, sözleşmeye göre belirlenen paylaşım alanları ile revize edilen projede, sözleşmede yer alan yüzdelik dilimler esas alınarak hesaplanan alanlara ilişkin tablolar ayrı ayrı sunulmuştur.

SÖZLEŞMEYE GÖRE PAYLAŞIM		
4 PARSEL	ARSA SAHİBİ	
5 PARSEL	BAKIRCI GYO	
3 PARSEL		
TSİA	32.574,80	
BAKIRCI	18.729,97	57,4983%
ARSA SAHİBİ	13.844,83	42,5017%

PROJEYE GÖRE PAYLAŞIM				
		KONUT	OFİS	DÜKKAN
4 PARSEL	ARSA SAHİBİ		5.870,14	712,67
5 PARSEL	BAKIRCI GYO	6.928,83		2.881,20
3 PARSEL	BAKIRCI GYO	18.380,02		1.721,51
	ARSA SAHİBİ	13.586,17		1.272,51

Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için aşağıdaki varsayım ve satış senaryolarında bulunulmuştur.

Konut Birimleri ve Ticaret Birimlerinin Değerlendirilmesi ve Satış Senaryosu

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan konut ve ticari ünite emsalleri raporumuz 7.1.2 ve 7.1.3 bölümlerinde gösterilmiştir. Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.

- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Fiyatı artışının konutlarda ve ticari mülklerde ilk yıl %40,00, ikinci yıl %35 ve üçüncü yıl %30 olacağı varsayılmıştır.

	2026	2027	2028	2029
Yıllık Artış Oranı		40%	35%	30%

- ✓ Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- ✓ Projedeki inşaatın 2028 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. İlk yıl ve ikinci yıl %45 oranında son yıl ise %10 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır.

	2026	2027	2028
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	45,00%	45,00%	10,00%

- ✓ Proje kapsamındaki dükkan/mağaza ve konutların yıllar içerisindeki satış dağılım oranları aşağıdaki gibidir.

	2026	2027	2028	2029
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	25,00%	30,00%	35,00%	10,00%
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari) (*)	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%

(*)Konut + ticaret fonksiyonlu projelerde, ticari alanlara yönelik yatırımcı talebinin genellikle projenin tamamlanma oranının artması, konut satışlarının büyük ölçüde gerçekleşmesi ve site içi doluluğun gözlemlenebilir hale gelmesi ile birlikte arttığı düşüncesinden hareket edilmiştir.

- ✓ İnşaatın kaliteli malzeme ve işçilik özellikleri ile inşa edileceği varsayılmıştır.
- ✓ İndirgeme oranının belirlenmesinde, gayrimenkul geliştirme projelerinin taşıdığı risklerin ve yatırımcı beklentilerinin sağlıklı bir şekilde yansıtılabilmesi amacıyla "riskleri toplama yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yaklaşım kapsamında indirgeme oranı; yatırımcının herhangi bir risk üstlenmeksizin elde edebileceği getiriye ifade eden risksiz getiri oranı ile değerlendirme konusu taşınmaza ve projeye özgü riskleri yansıtan risk priminin toplamı olarak hesaplanmıştır. Böylelikle projeye ilişkin hukuki, teknik, ekonomik ve sektörel risklerin nakit akımları üzerindeki etkisi indirgeme oranına yansıtılmıştır.
- ✓ Risksiz getiri oranının belirlenmesinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verileri doğrultusunda uzun vadeli devlet iç borçlanma senetleri esas alınmıştır. Bu kapsamda 13.12.2028 vadeli Devlet Tahvili referans alınmış olup, ilgili tahvilin kupon faiz oranı ve kupon dönemi dikkate alınarak risksiz getiri oranı %19,96 olarak hesaplanmıştır. (Kupon Faiz Oranı : %9,98, Kupon Dönemi : 6 Ay ve Hesaplanan Risksiz Getiri Oranı : %19,96)
- ✓ Risk primi belirlenirken; ülke ve makroekonomik riskler, bölgesel riskler, proje geliştirme riskleri ile operasyonel ve yönetsel riskler birlikte değerlendirilmiştir. Ayrıca gayrimenkul yatırımlarının finansal varlıklara kıyasla daha düşük likiditeye sahip olması, yatırımın nakde dönüş süresine ilişkin belirsizlikler ve bu süreçte oluşabilecek fırsat maliyetleri de dikkate alınmıştır. Risk Primi : %10,04

- ✓ Bununla birlikte değerlendirme konusu projenin mevcut gelişim seviyesi, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmış olması, yapı ruhsatlarının alınmış olması, inşaatın tamamlanamama riski, inşaat maliyetlerinde meydana gelebilecek artışlar, satış hızında ve satış değerlerinde oluşabilecek sapmalar, piyasa talebinde meydana gelebilecek değişimler ile genel ekonomik koşulların proje üzerindeki olası etkileri değerlendirilerek risk primi %10,04 olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Yukarıda açıklanan kabuller doğrultusunda, risksiz getiri oranı ile proje ve piyasa risklerini yansıtan risk priminin toplamından oluşan indirgeme oranı %30,00 olarak takdir edilmiş ve İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi'nde kullanılmıştır.
- ✓ Nakit akışında toplam satış hasılatının belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan konut/rezidans ve dükkanların ortalama birim m² fiyatı göz önünde bulundurulmuştur.
- ✓ Raporumuz 7.1.2 bölümünde bölgede yapılan araştırmalar sonucunda ortalama konut/rezidans fiyatlarının 150.000.TL/m² civarında olabileceği öngörülmüştür.
- ✓ Raporumuz 7.1.3 bölümünde bölgede ticari alanların ortalama birim m² değerinin 225.000,00 TL/m² civarında olacağı öngörülmüştür.
- ✓ İndirgenmiş nakit akım tabloları aşağıda belirtilmiştir.
- ✓ Maliyetlerin belirlenmesinde ise raporumuz 7.2 bölümünde maliyet yaklaşımında gösterilmiş olan toplam yapı maliyeti göz önünde bulundurulmuştur.
- ✓ Not: Yukarıda bahsi geçen varsayımlar kullanarak projenin tamamlanması halindeki değeri için ve projenin tamamlanması halinde sözleşmeden kaynaklı Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen değerini açık ve anlaşılır olarak görebilmek için (sayfa 60 ve 61'de) iki adet İndirgenmiş Nakit Akım tablosu çalışılmıştır. İlk tabloda projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşabilmek adına satılabilir alanın tamamı kullanılmış ve ikinci tabloda ise sözleşmede açıkça belirtilen ve projeye göre oranlar doğrultusunda revize edilmiş şirket payına düşen satılabilir alan kullanılarak çalışılmıştır.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)- 3366 ADA 3-4-5 PARSEL						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m ²)	51.353,05					
SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLI SATILABİLİR KONUT/REZİDANS ALANI (m ²)	44.765,16					
SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLI SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²)	6.587,89					
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	78.169,60					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	2.145.741.000					
		2026	2027	2028	2029	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		25,00%	30,00%	35,00%	10,00%	100,00%
Satılan Brüt Alan		11.191 m ²	13.430 m ²	15.668 m ²	4.477 m ²	44.765,16
Ortalama Birim Satış Fiyatı		150.000 TL/m ²	210.000 TL/m ²	283.500 TL/m ²	368.550 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			40%	35%	30%	
Satış Geliri (Konut)		1.678.693.500 TL	2.820.205.080 TL	4.441.823.001 TL	1.649.819.972 TL	10.590.541.553
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari)		0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Satılan Brüt Alan		0 m ²	0 m ²	0 m ²	6.588 m ²	6.587,89
Ortalama Birim Satış Fiyatı		225.000 TL/m ²	315.000 TL/m ²	425.250 TL/m ²	552.825 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			40%	35%	30%	
Satış Geliri (Ticari)		0 TL	0 TL	0 TL	3.641.950.289 TL	3.641.950.289
PROJE TOPLAM GELİRLERİ		1.678.693.500 TL	2.820.205.080 TL	4.441.823.001 TL	5.291.770.261 TL	14.232.491.842
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş.)						8.532.060.234
Arsa Sahibi Payı						5.700.431.608 TL
PROJE GELİRLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ						6.834.626.367 TL
Sözleşmeden Kaynaklı Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.)'ne Düşen Payı						4.034.056.107 TL
Sözleşmeden Kaynaklı Arsa Sahibi Payı Net Bugünkü Değer						2.800.570.260 TL
Malik Sıfatıyla Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş.)'ne Düşen Payı (80837/795120)						284.723.939 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		45,00%	45,00%	10,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	2.145.741.000,00 TL	965.583.450 TL	965.583.450 TL	214.574.100 TL		2.145.741.000
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		965.583.450 TL	1.255.258.485 TL	362.630.229 TL		2.583.472.164
GİDERLER (Toplam)		965.583.450 TL	1.255.258.485 TL	362.630.229 TL		2.583.472.164
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		713.110.050 TL	1.564.946.595 TL	4.079.192.772 TL	5.291.770.261 TL	11.649.019.678
Kümülatif Nakit Akışı		713.110.050 TL	2.278.056.645 TL	6.357.249.417 TL	11.649.019.678 TL	
	Net Bugünkü Değer (NPV)					
Risksiz Getiri Oranı (%)	20,00%					
Risk Primi (%)	10,00%					
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)	30,00%					
Projenin Net Bugünkü Değer (NPV)	₺5.184.056.367					

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN (BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET A.Ş.) SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLI HAKLARININ DEĞERİ

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)- 3366 ADA 3-4-5 PARSEL(BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş. PAYI)						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m²)	51.353,05					
BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NİN SÖZLEŞMEDENSÖZLEŞMEDEN KAYNAKLI SATILABİLİR KONUT/REZİDANS ALANI (m²)	25.308,85					
BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NİN SÖZLEŞMEDENSÖZLEŞMEDEN KAYNAKLI SATILABİLİR TİCARET ALANI (m²)	4.602,71					
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	78.169,60					
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	2.145.741.000					
		2026	2027	2028	2029	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut/Rezidans)		25,00%	30,00%	35,00%	10,00%	100,00%
Satılan Brüt Alan		6.327 m²	7.593 m²	8.858 m²	2.531 m²	25.308,85
Ortalama Birim Satış Fiyatı		150.000 TL/m²	210.000 TL/m²	283.500 TL/m²	368.550 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı		40%	35%	35%	30%	
Satış Geliri (Konut)		949.081.718 TL	1.594.457.287 TL	2.511.270.227 TL	932.757.513 TL	5.987.566.745
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari)		0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Satılan Brüt Alan		0 m²	0 m²	0 m²	4.603 m²	4.602,71
Ortalama Birim Satış Fiyatı		225.000 TL/m²	315.000 TL/m²	425.250 TL/m²	552.825 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			40%	35%	30%	
Satış Geliri (Ticari)		0 TL	0 TL	0 TL	2.544.493.488 TL	2.544.493.488
BAKIRCI GYO (BAKIRCI TURİZM) PAYINA DÜŞEN TOPLAM GELİRLER		949.081.718 TL	1.594.457.287 TL	2.511.270.227 TL	3.477.251.001 TL	8.532.060.234
BAKIRCI GYO (BAKIRCI TURİZM) PAYINA DÜŞEN TOPLAM GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ						4.034.056.107 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		45,00%	45,00%	10,00%		1
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	2.145.741.000,00 TL	965.583.450 TL	965.583.450 TL	214.574.100 TL		2.145.741.000
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		965.583.450 TL	1.255.258.485 TL	362.630.229 TL		2.583.472.164
GİDERLER (Toplam)		965.583.450 TL	1.255.258.485 TL	362.630.229 TL		2.583.472.164
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-16.501.732 TL	339.198.802 TL	2.148.639.998 TL	3.477.251.001 TL	5.948.588.070
Kümülatif Nakit Akışı		-16.501.732 TL	322.697.070 TL	2.471.337.068 TL	5.948.588.070 TL	
	Net Bugünkü Değer (NPV)					
Risksiz Getiri Oranı (%)	20,00%					
Risk Primi (%)	10,00%					
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)	30,00%					
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş.)'NİN MALİYET DÜŞÜLMÜŞ PROJE KARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (NPV)	₺2.383.486.107					

Ayrıca, tüm maliyetlerin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından karşılanacağı dikkate alınarak, ek sözleşmede şirketin payına düşen satılabilir alanlardan maliyetlerin düşülmesiyle proje karı hesaplanmış ve bu durum, daha açık bir şekilde ifade edebilmek adına ikinci bir tablo ile gösterilmiştir.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesi için “Maliyet Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Belirtilen yaklaşımlarda sonuca ulaşmak için dolaylı olarak “Pazar Yaklaşımı”na da yer verilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi kapsamında, rapora konu 3366 ada 3, 4 ve 5 parsellerin pazar değeri bilgi amaçlı hesaplanmış olup, bu değerler Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

Bilgi amaçlı olarak; Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile rapora konu 3366 ada 3, 4 ve 5 parseller için **2.335.500.000,-TL**, söz konusu parsellerin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine isabet eden kısmı için ise **237.450.000,-TL** değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kapsamında; projenin arsa değeri ile mevcut inşaat seviyesine ilişkin maliyet değeri toplamı **2.550.074.100,-TL**, olarak hesaplanmış, bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısım için **452.024.100,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca, projenin geliştirme sonucunda Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeler uyarınca hak kazanacağı net bugünkü değer payı **284.723.939,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan haklarının 31.12.2025 tarihli pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

DEĞER TANIMI	MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	4.481.241.000,00	5.184.056.367,00
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	2.383.191.000,00	2.383.486.107 (*)

(*) İndirgenmiş Nakit Akımları sonucu Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin malik sıfatıyla geliştirilmiş arsa bedeli ve projenin tamamlanması halindeki karının toplamını yansıtmaktadır.

8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş

Raporumuz içeriğinde; “5.5.” ve “5.6.” başlıkları altında belirtildiği üzere ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, rapora konu proje için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış inşaat başlamıştır. İnşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporumuz içeriğinde; “5.2.1” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Üzerinde yer alan riskli yapı şerhi eski yapıya ait olup bu yapılar yıkılmıştır. Ayrıca Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı beyanı hakkında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) Tebliğ hükümlerine uygun davranacaklarına dair şirketimize hitaben yazı verilmiş olup, ilgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığa rastlanmamıştır.

8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

8.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3366 Ada 4, 5 ve 6 Parsellerdir. Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkullerin mülkiyet ve takyidatlarında yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve

haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan söz konusu beyanlar gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 3366 Ada 4, 5 ve 6 Parseller üzerinde yapımı başlayan proje için düzenlenmiş gelir karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklı "Gayrimenkul Projesi" olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde şirketin portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "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." denilmekte olup,

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen takyidat belgesi üzerinde 22.02.2024 tarih 24346 yevmiye numarası ile Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi Lehine)" şerhi bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza ibraz edilen Bakırköy 23.Noterliği'nden onaylı 21.02.2022 Tarih 04582 yevmiye numaralı "Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi" ile 31.10.2024 tarih 27493 yevmiye numaralı "Bakırköy 23. Noterliği'nin 21.02.2022 Tarih ve 04582 Yevmiye Numaralı Düzenleme Şeklinde Sözleşmeye Ek Sözleşme" bulunmaktadır. Sözleşmeler tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden şirket portföyünde "Gayrimenkul Projesi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 9

SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3366 Ada 3, 4 ve 5 parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum pazar değeri ile bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, projenin nihai değeri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmın nihai değerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Bu rapor; konu gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapılacak projenin ve iç mekânların özellikleri, kullanım amacı ve inşaat kalitesi, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ve bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Bu hususları doğrultusunda, değerlendirme uzmanının hazırlamış olduğu ve raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususların geçerliliğine katılıyor, gayrimenkulün değerine yönelik ortaya konan değerlendirmeyi doğru ve yerinde buluyoruz.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

İş bu nihai değer iş bu raporun 31.12.2025 tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, güncel tarihli Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Sonuç olarak 31.12.2025 tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
5.184.056.367-TL	6.220.867.640,-TL
PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
2.383.486.107,-TL	2.860.183.328,-TL

- 31.12.2025 tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 1 USD: 49,9229-TL 'dir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu raporu talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No: 404901)	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 10

UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- *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 Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/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 Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/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.*

DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

- *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar güvenilir kabul edilirler.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*