İSTANBUL İLİ
ZEYTİNBURNU İLÇESİ
MERKEZEFENDİ MAHALLESİ

2945 ADA / 75 PARSEL

“Luxera Topkapı - 85 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



02.11.2026
RAPOR NO: 2026-SPK-061

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/11/2026 12:15

FATMA KÜPELI
Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/11/2026 12:18

ABDÜLAZIZ DALGIC
Bu belge ********** kimlik numarali ABDÜLAZIZ DALGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/11/2026 12:14

Serek Serhat AKAY
Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/11/2026 12:11

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ 4
DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ) 4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.a. Rapor Tarihi 6
1.b. Rapor Numarası 6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6
1.e. Değerleme Tarihi 6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7
2.c. İşin Kapsamı 7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 12
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 13
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 14
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 23
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 24

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 24

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi..... 24

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 25

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 25

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 28

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 28

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 32

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 33

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması..... 33

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 33

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 33

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi..... 33

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle)..... 34

7. SONUÇ 35

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 35

7.b. Nihai Değer Takdiri 35

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ) 35

8. RAPOR EKLERİ 36

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 36

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 36

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri..... 36

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi (Mevcutta Maltepe Mahallesi), **2945 Ada, 75 Parselde** bulunan **85 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi, No:129, Luxera Topkapı Projesi Zeytinburnu / İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	30.10.2026
Rapor Tarih ve Numarası	02.11.2026 / 2026-SPK-061
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Gayrimenkul Pazar Değeri	**885.044.000,00**	**17.722.147,00**	**15.832.630,00**
Tamamlanmış Durum Değeri	**1.509.258.000,00**	**30.221.426,00**	**26.999.249,00**
(*) 30.10.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 49,94 TL, 1,-EUR = 55,90 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

02.11.2026

1.b. Rapor Numarası

2026-SPK-061

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

30.10.2026

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 27.10.2026 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

Bu raporun ilgili tebliğ hükmü kapsamında, bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Tarafımızca Daha Önce Hazırlanan Raporlar						
Tarih	--		--		--	
Rapor No	--		--		--	
Değer	--		--		--	
İmza	--	--	--	--	--	--
	--	--	--	--	--	--

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi	: Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Cad., EGS Business Park, No: 12 İç Kapı No:10 Bakırköy - İstanbul
İrtibat Bilgileri	: Telefon : 0 212 465 44 34 E-mail : info@luxera.com.tr Web : https://www.luxera.com.tr
Kuruluş Tarihi	: 03.07.2015
Ödenmiş Sermayesi	: 330.000.000,00 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi (Mevcutta Maltepe Mahallesi), **2945 Ada, 75 Parselde** bulunan 85 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi için Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, SPK mevzuatı ve UDS'na uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi (Mevcutta Maltepe Mahallesi), 2945 Ada, 75 Parselde bulunan 32 adet bağımsız bölümdür.

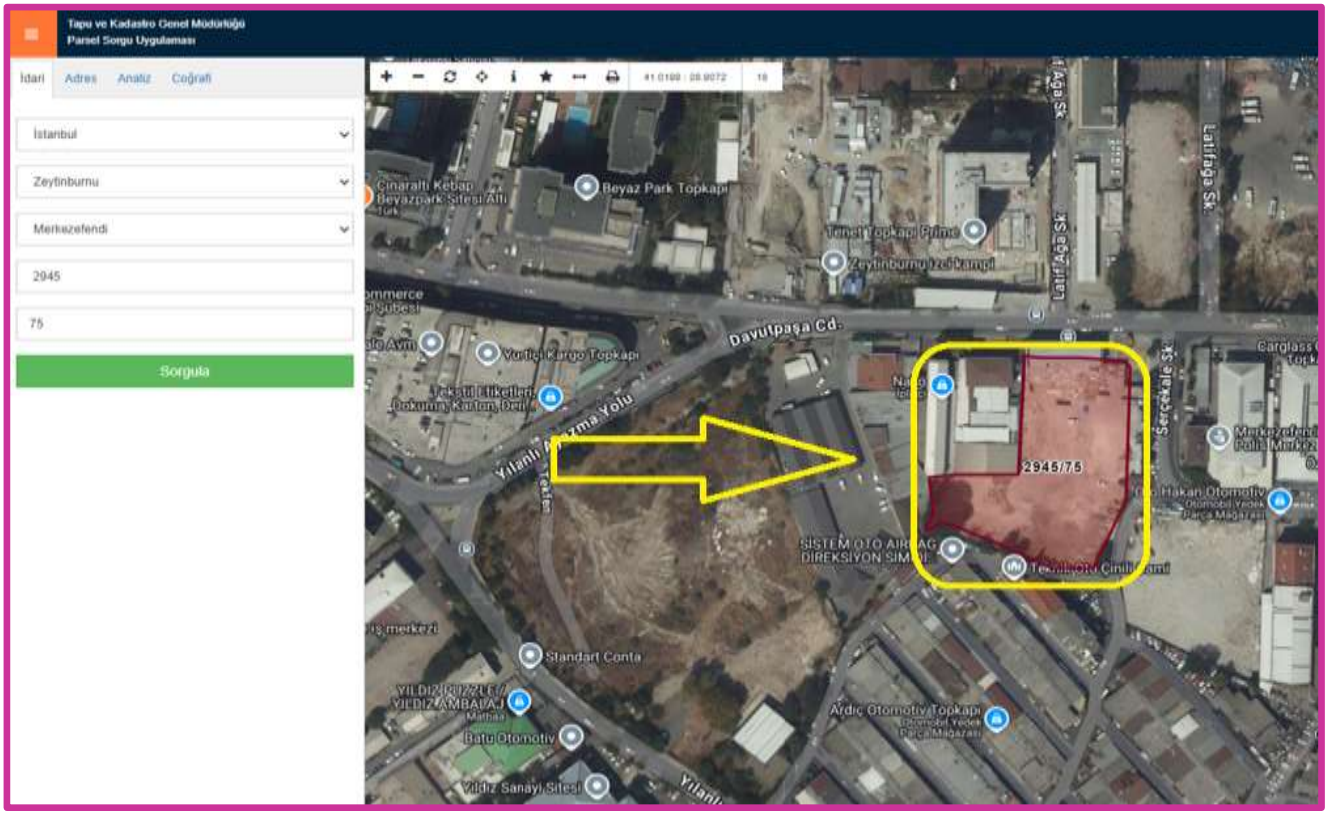
Taşınmazın içinde yer aldığı bölge sanayi ağırlıklı olarak gelişmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda küçük/orta çaplı sanayi işletmesi ile bunların yanında konut ve ticari üniteler yer almaktadır.

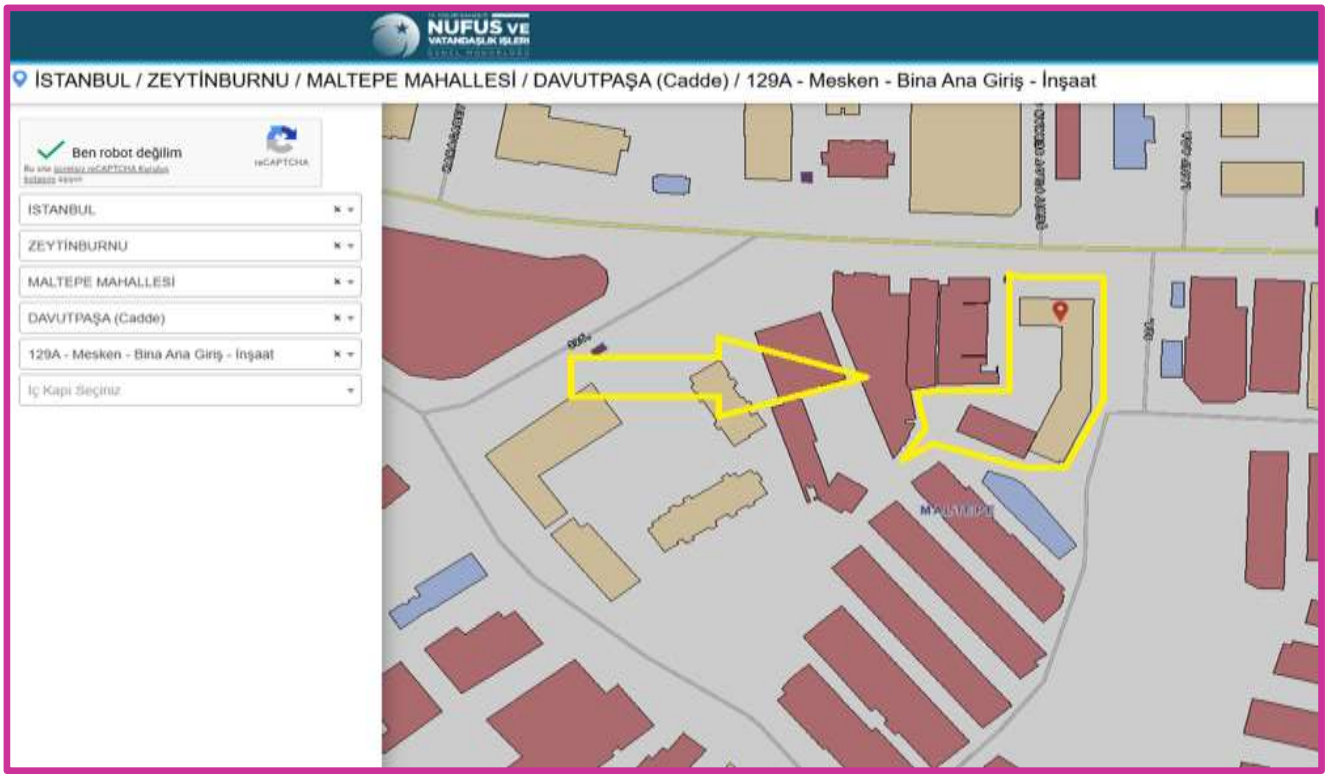
- **Taşınmaza Ulaşım:**

Değerlemeye konu taşınmazlar Yılanlı Ayazma Sokak ile Davutpaşa Caddesi kesişim noktasına yaklaşık 300 m mesafede, Davutpaşa Caddesi'ne cepheli konumdadır. Bu kesişim noktasından itibaren Davutpaşa Caddesi üzerinde, doğu istikametinde 300 m ilerlenerek taşınmazlara ulaşılır.

- **Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Davutpaşa Caddesi : 10 m
  - Merkezefendi Polis Merkezi : 60 m
  - Akınsal Sanayi Sitesi : 200 m
  - Davutpaşa Metro Durağı : 490 m
  - Topkapı İş Merkezi 1 : 650 m
  - Koç Üniversitesi Hastanesi : 900 m
  - Yıldız Teknik Üni. Davutpaşa Kampüsü : 1,00 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örnekleri "Rapor Ekleri" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre mülkiyeti Luxera GYO A.Ş.'ye devredilen taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Zeytinburnu
Mahalle	Merkezefendi
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	2945
Parsel No	75
Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	5.398,01 m²
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse Oranı	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

TAKBİS BİLGİLERİ - II

S.No	Blok	Kat	Giriş	BB.	Nitelik	Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Arsa Payı
1	A	2		19	Mesken	137.805.279,00	436/43205	23634000/7191408000
2	A	3		33	Mesken	137.805.298,00	436/43219	32825000/7191408000
3	A	5		59	Mesken	137.805.354,00	437/43245	25149000/7191408000
4	A	7		73	Mesken	137.805.411,00	437/43259	19998000/7191408000
5	A	7		81	Mesken	137.805.423,00	437/43267	33431000/7191408000
6	A	7		82	Mesken	137.805.424,00	437/43268	35047000/7191408000

TAKBİS BİLGİLERİ - II								
S.No	Blok	Kat	Giriş	BB.	Nitelik	Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Arsa Payı
7	A	7		83	Mesken	137.805.425,00	437/43269	25351000/7191408000
8	A	7		84	Mesken	137.805.426,00	437/43270	23432000/7191408000
9	A	8		89	Mesken	137.805.432,00	437/43275	34239000/7191408000
10	A	8		93	Mesken	137.805.437,00	437/43279	33633000/7191408000
11	A	9		103	Mesken	137.805.451,00	437/43289	24442000/7191408000
12	A	10		115	Mesken	137.805.464,00	437/43301	24543000/7191408000
13	A	10		117	Mesken	137.805.466,00	437/43303	33936000/7191408000
14	A	10		118	Mesken	137.805.467,00	437/43304	35552000/7191408000
15	A	11		124	Mesken	137.805.473,00	437/43310	25351000/7191408000
16	A	11		130	Mesken	137.805.479,00	437/43316	35754000/7191408000
17	B	2		9	Ofis	137.805.518,00	438/43352	26520000/7191408000
18	B	2		15	Ofis	137.805.526,00	438/43358	24120000/7191408000
19	B	5		33	Ofis	137.805.545,00	438/43376	26880000/7191408000
20	B	5		35	Ofis	137.805.549,00	438/43378	17760000/7191408000
21	B	5		36	Ofis	137.805.550,00	438/43379	17760000/7191408000
22	B	5		37	Ofis	137.805.551,00	438/43380	17760000/7191408000
23	B	5		38	Ofis	137.805.552,00	438/43381	18840000/7191408000
24	B	5		39	Ofis	137.805.553,00	438/43382	24360000/7191408000
25	B	6		43	Ofis	137.805.557,00	438/43386	17880000/7191408000
26	B	6		47	Ofis	137.805.561,00	438/43390	24480000/7191408000
27	B	7		49	Ofis	137.805.564,00	438/43392	27240000/7191408000
28	B	7		52	Ofis	137.805.567,00	438/43395	18000000/7191408000
29	B	8		61	Ofis	137.805.577,00	438/43404	18000000/7191408000
30	B	8		62	Ofis	137.805.578,00	438/43405	19200000/7191408000
31	B	9		66	Ofis	137.805.584,00	438/43409	25200000/7191408000
32	B	9		69	Ofis	137.805.587,00	438/43412	18120000/7191408000

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

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı: 19/11/2025 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 28-11-2025 / 31575
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) **Tarih / Yevmiye:** 19-02-2025 / 4151

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
A/ 19,33,81,89,93,115,117,124 **B/ 37,38**	• **Malik:** Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Edinme Sebebi: Kat Karşılığı Temlik **Tarih / Yevmiye:** 11-09-2025 / 27565
A/ 59,83,84,118,130 **B/ 35,36,43**	• **Malik:** Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Edinme Sebebi: Kat Karşılığı Temlik **Tarih / Yevmiye:** 21-07-2026 / 21457
A/ 73,82,103 **B/ 69**	• **Malik:** Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Edinme Sebebi: Kat Karşılığı Temlik **Tarih / Yevmiye:** 12-05-2026 / 14084
B/ 9,15,33,39,47,49,52,66	• **Malik:** Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Edinme Sebebi: Kat Karşılığı Temlik **Tarih / Yevmiye:** 09-12-2025 / 32750
B/ 61,62	• **Malik:** Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Edinme Sebebi: Kat Karşılığı Temlik **Tarih / Yevmiye:** 12-03-2026 / 7745
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
B/ 49,52	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 11.753.476 TL. Lehtar: M. S. M. A.: S. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 18-03-2026 / 8425
B/ 49,52	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 18-03-2026 / 8425

- Tapu kayıtlarına konulan "Yönetim planı" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmez.
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı; arsa üzerinde daha önceden bulunan eski yapılara ilişkindir. Bu beyan yeni inşa edilen yapılarda muhtelif vergi indirim ve istisnalarından faydalanmak amacıyla muhafaza edilmektedir.
- İki bağımsız bölüme ilişkin satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu şerh taşınmazların devrine engel teşkil etmez. Ancak satış vaadi Türk vatandaşlığı edinme maksadıyla yapıldığından vaad alacaklısı açısından devir/terkin sınırlaması vardır.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri, Zeytinburnu Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre;
  - Değerleme konusu taşınmazlar 2025 ve 2026 yıllarında, "Kat Karşılığı Temlik" suretiyle Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş,
  - Kat irtifakı kurularak 28.11.2025 tarih ve 31575 yevmiye numarası ile yönetim planı tapuya tescil edilmiştir.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Zeytinburnu Belediyesi E-İmar uygulamasından alınan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde teyit edilen, örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulan imar durumuna göre; değerlemeye konu 2945 Ada 75 parsel; 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında KAKS: 2.00 yapılaşma koşulunda "Kısmen Merkezi İş Alanı - MİA (4.962,167 m^2), Kısmen Katlı Otopark Alanı (438,355 m^2), Kısmen Dini Tesisler Alanı (0,106 m^2)" alanında kalmaktadır.

- Plan notlarında;
  - MİA bölgesinde; iş merkezleri, bürolar, kültür eğlence ve konaklama tesisleri, rezidans tipi konutlar, ticaret, sergi satış binaları, basın yayın vb. fonksiyonların yer alabileceği,
  - 3.000 m² ve daha büyük parsellerde KAKS: 2,50 uygulanacağı belirtilmektedir.

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

Tapu kayıtlarında bulunan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı; arsa üzerinde daha önceden bulunan eski yapılara ilişkindir. Bu beyan yeni inşa edilen yapılarda muhtelif vergi indirim ve istisnalarından faydalanmak amacıyla muhafaza edilmektedir.

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

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile arsa sahipleri arasında, örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulan, Bakırköy 26. Noterliğince 21.03.205 tarih ve 05708 numara ile düzenlenmiş arsa payı (kat) karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti söz konusu sözleşme ve ardından imzalanan paylaşım protokolü gereği Luxera GYO A.Ş.'ye proje seviyesine bağlı olarak devredilmektedir.

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

MİMARİ PROJE

S.No	Tarih / No	Blok	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m²)
1	16.10.2025 - 59149	B	98	15	9.303,12
2	16.10.2025 - 59150	A	157	16	22.134,88

YAPI RUHSATLARI

S.No.	Tarih - No	Niteliği	Blok	Yapı Sınıfı	B.B.Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m²)
1	27.06.2025 - 33841	Yeni Yapı	A	IV-A	157	16	20.295,87
2	27.06.2025 - 33864	Yeni Yapı	B	IV-B	98	15	8.805,68
3	16.10.2025 - 59149	Tadilat	B	IV-B	98	15	9.303,12
4	16.10.2025 - 59150	Tadilat	A	IV-A	157	16	22.134,88
5	15.12.2025 - 75361	İsim Değ.	A	IV-A	157	16	22.134,88
6	15.12.2025 - 75367	İsim Değ.	B	IV-B	98	15	9.303,12

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:**
  - **16.10.2025 onay tarihli B Blok Mimari Projesi;** toplam **15 kat, 98 bağımsız bölüm** ve ortak alanlar dahil **9.303,12 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
  - **16.10.2025 onay tarihli A Blok Mimari Projesi;** toplam **16 kat, 157 bağımsız bölüm** ve ortak alanlar dahil **22.134,88 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- **Yapı Ruhsatları:**
  - **27.06.2025 tarih ve 33841 numaralı A Blok yeni yapı ruhsatı; IV-A sınıfı,** yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 13 kat olmak üzere toplam **16 kat, 157 bağımsız bölüm** ve ortak alanlar dahil **20.295,87 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
  - **27.06.2025 tarih ve 33864 numaralı B Blok yeni yapı ruhsatı; IV-B sınıfı,** yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 13 kat olmak üzere toplam **15 kat, 98 bağımsız bölüm** ve ortak alanlar dahil **8.805,68 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**

- **16.10.2025 tarih ve 59149 numaralı B Blok tadilat ruhsatı; 4-B sınıfı,** yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 13 kat olmak üzere toplam **15 kat,** ofis ve işyeri nitelikli **98 bağımsız bölüm** ve ofis ve işyeri alanı; 4.599,72 m^2, ortak alan; 4.703,4 m^2 olmak üzere toplam **9.303,12 m^2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- **16.10.2025 tarih ve 59150 numaralı A Blok tadilat ruhsatı; 4-A sınıfı,** yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 13 kat olmak üzere toplam **16 kat,** mesken; 144 adet, ofis ve işyeri; 13 adet olmak üzere toplam **157 bağımsız bölüm** ve mesken alanı; 9.003,48 m^2, ofis ve işyeri alanı; 1.429,95 m^2, ortak alan; 11.701,45 m^2 olmak üzere toplam **22.134,88 m^2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- **15.12.2025 tarihli isim değişikliği ruhsatları;** 16.10.2025 tarihli tadilat ruhsatları ile aynı esaslarla düzenlenmiştir.

- Yerinde yapılan inceleme neticesinde yapı ruhsatlarının mimari projeler ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın yapı denetim faaliyetleri Arnavutköy Merkez Mah., Selvili Sk., No: 1-3A Arnavutköy/İstanbul adresinde bulunan, 4092 izin belge no.lu Artlife Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

--

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

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km^2 yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

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

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

4.a.2. İstanbul İli

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

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

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

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

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 12 Mayıs 2025 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik gösterge/kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – World's Most Economically Influential Cities, 2025" raporuna göre 20. sırada yer almaktadır.[1] Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.[2]

[1] https://ceoworld.biz/2025/05/12/ranked-worlds-most-economically-influential-cities-2025/
[2] https://worldpopulationreview.com/cities

World's Most Economically Influential Cities, 2025

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

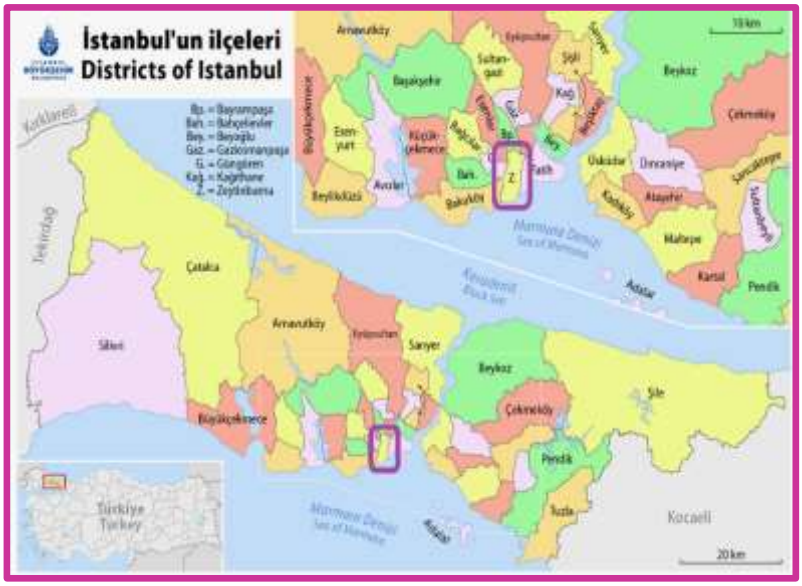
Indices - Göstergeler

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

Largest Cities by Population 2025

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

4.a.3. Zeytinburnu İlçesi



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

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

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

[3] https://zeytinburnu.istanbul/zeytinburnu-kurumsal/tarihce/

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

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

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

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

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

- Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımları kısmen gevşetilmekle birlikte, yükselen ticaret bariyerleri ve çatışmaların büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Nisan 2026'da "Global Economy in the Shadow of War – Savaşın Gölgesinde Küresel Ekonomi" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[5];

  - Küresel ekonominin, Orta Doğuda patlak veren savaş nedeniyle önemli bir sınama ile karşı karşıya kaldığını belirterek, küresel büyüme tahminini; çatışmanın sınırlı kalacağı varsayımı altında sırasıyla 2026 ve 2027 yılları için; %3,1 ve %3,2 olarak açıklanmış, aşağı yönlü risklerin ekonomik görünümü domine ettiğini, daha uzun ya da daha geniş çaplı çatışmalar ve ticari gerilimler gibi faktörlerin büyümeyi önemli ölçüde zayıflatabileceği ve finansal piyasaları istikrarsızlaştırabileceğini belirtmiştir.

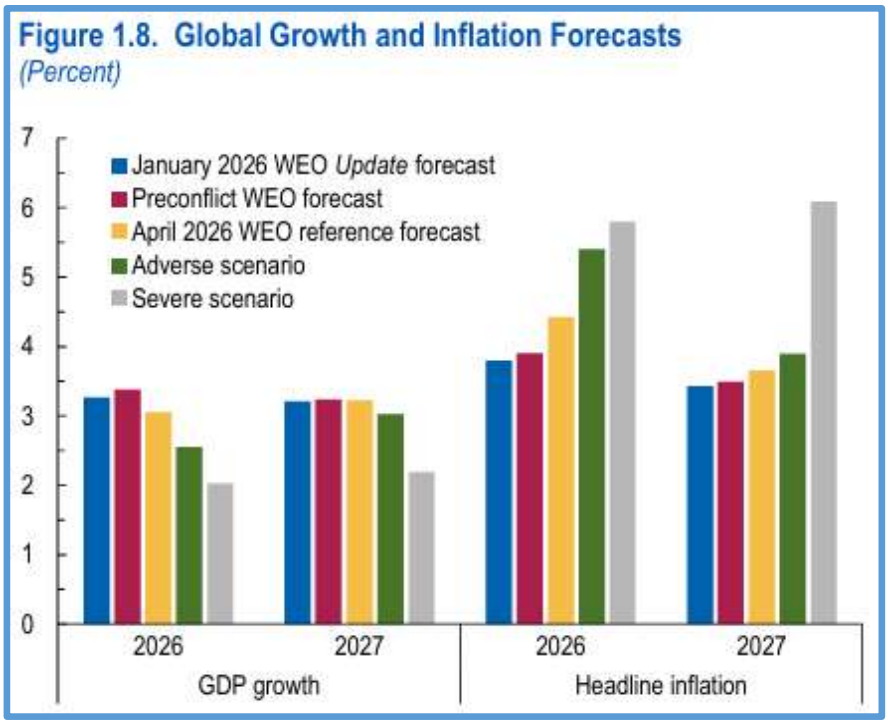
  - Ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen büyüme oranı, 2026 yılı için; %2,0, 2027 yılı için; %2,1, Türkiye için öngörülen büyüme oranı ise; 2026 yılı için %3,4, 2027 yılı için %3,5 olarak açıklanmış, yüksek petrol ve doğalgaz fiyatlarına vurgu yapılmıştır.

  - Raporun enflasyon öngörülerine yer verilen bölümünde küresel enflasyonda daha önce yaşanan düşüş trendinin yavaşlayacağı belirtilerek, 2026 yılında %4,4'e yükseleceği, ardından 2027 yılında %3,7'ye gerileyeceği öngörülmüştür. 2026 yılında beklenen önemli ölçüdeki artış yüksek enerji ve gıda fiyatlarının etkisini yansıtmaktadır.

  - Ülke bazında enflasyon öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen enflasyon oranı, 2026 yılı için; %10,5, 2027 yılı için; %8,2, Türkiye için öngörülen enflasyon oranı ise; 2026 yılı için %28,6, 2027 yılı için %21,4 olarak açıklanmıştır.

  - Raporda büyüme ve enflasyon öngörülerine ilişkin alternatif senaryolara yer verilmiş, bu alternatif senaryolar da daha çok olumsuz yönde gelişmelere işaret etmiştir.

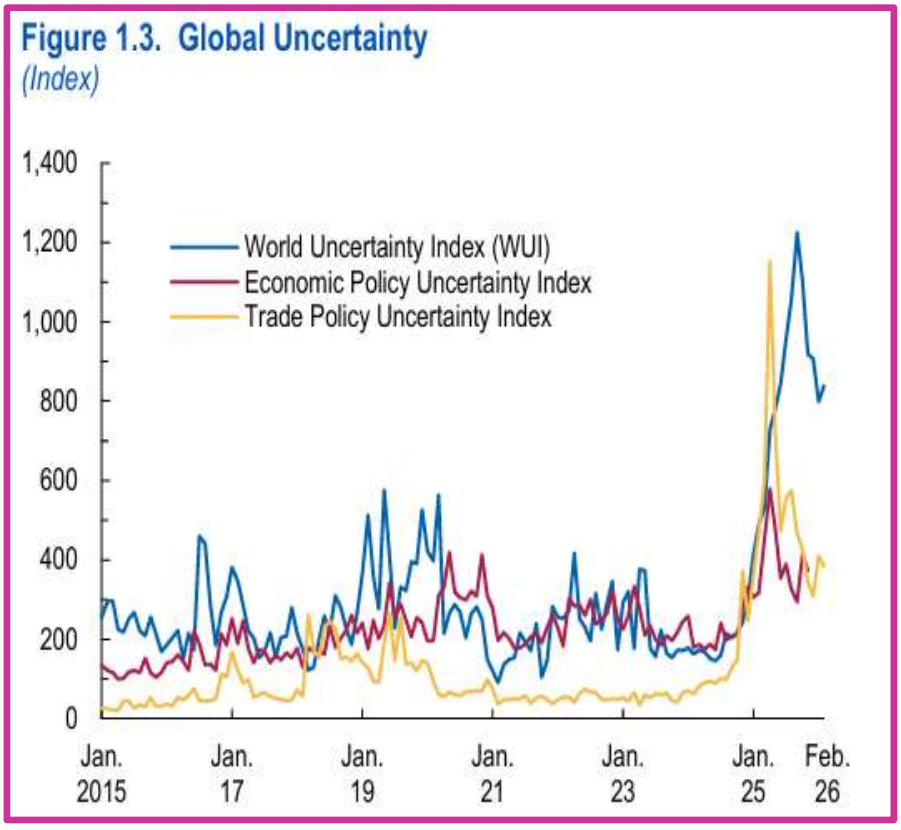
[4] https://zeytinburnu.istanbul/zeytinburnu-kurumsal/tarihce/
[5] World Economic Outlook - Global Economy in the Shadow of War, 2026 April: https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/04/14/world-economic-outlook-april-2026



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

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

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



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

- Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"[6] raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7'ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

  - Kurum; aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

  - IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sınama ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

- İran ve İsrail arasındaki savaş, Hürmüz Boğazı ve Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

- İran, İsrail, Filistin, Lübnan ve Suriye'de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

- IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte, 2026 yılı başından itibaren beklentilerin tekrar olumsuza dönmekte olduğu, 2026 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Şubat 2026'da yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2026 yılsonu tahmini %16 olarak korunmakla birlikte, tahmin aralığı %13-19'dan %15-21'e revize edilmiş, böylece örtülü bir şekilde olsa da enflasyonda yukarı yönlü eğilime işaret edilmiştir.[7] Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönmede yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

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

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

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

[6] Global Economic Prospects, January 2025: https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content

[7] Enflasyon Raporu 2026 – I, 12 Şubat 2026: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048/enf26_i_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048-pNhZr1p

[8] https://www.istka.org.tr/media/133574/2024-2028-%C4%B0stanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1-ek-1-mevcut-durum-analizi-taslak.pdf

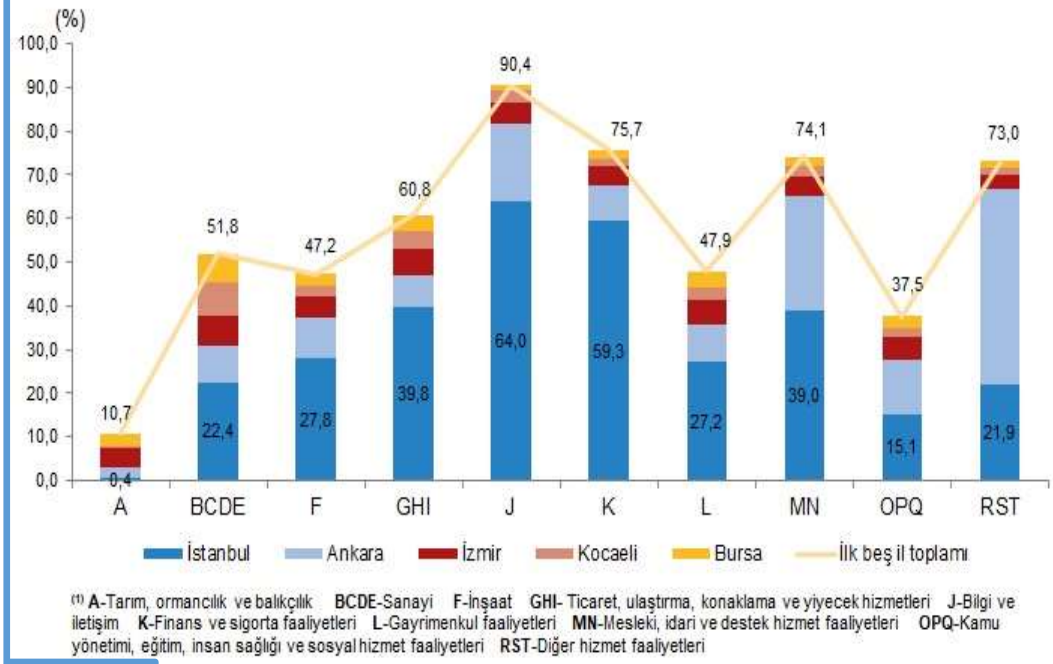
[9] https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

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

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

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

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



(1) **A**-Tarım, ormancılık ve balıkçılık **BCDE**-Sanayi **F**-İnşaat **GHI**- Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri **J**-Bilgi ve iletişim **K**-Finans ve sigorta faaliyetleri **L**-Gayrimenkul faaliyetleri **MN**-Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri **OPQ**-Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri **RST**-Diğer hizmet faaliyetleri

Kaynak: TUİK

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

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

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

[11] https://www.santiye.com.tr/i-nsaat-sektoru-yuzde-9-3-buyudu-fakat-bu-buyume-malzeme-uretimine-yansimadi-talep-stoklardan-karsilandi?
[12] https://www.garantibbvayatirim.com.tr/medium/ResearchReports-Constant-63398.vsf

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

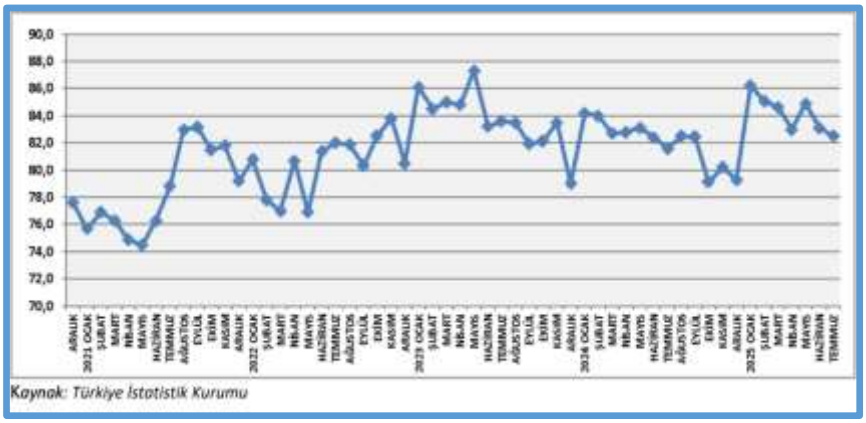
* Kaynak: TÜİK, Garanti BBVA Yatırım

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



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

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

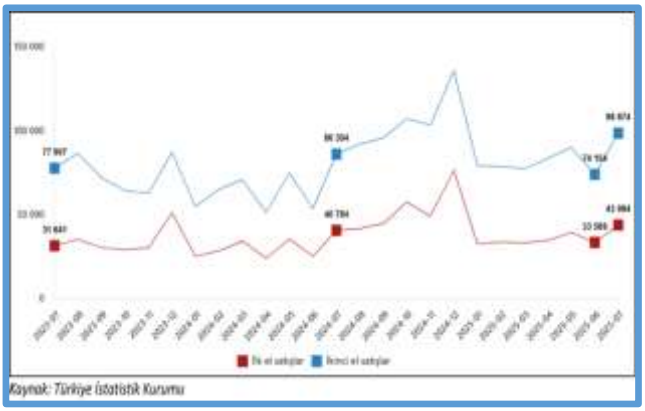


[13] https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

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

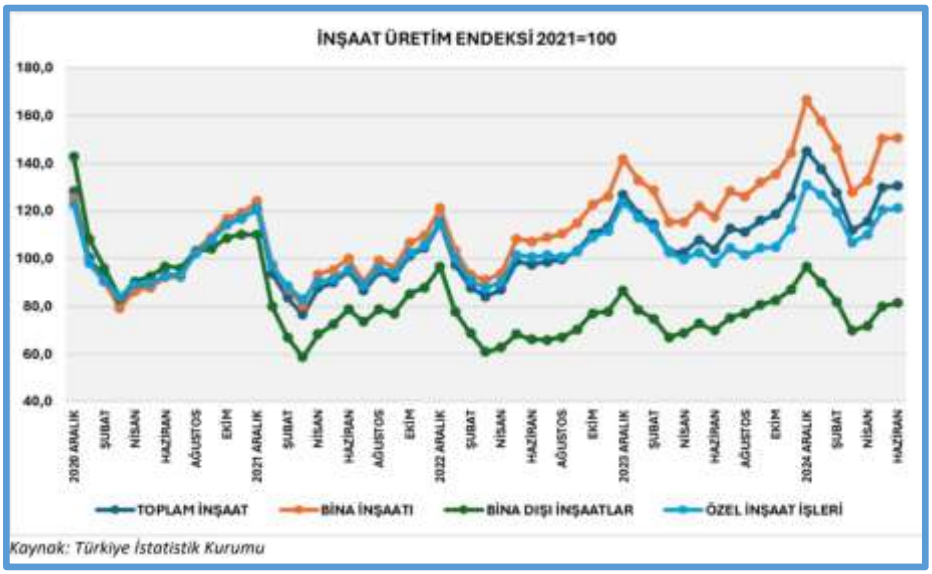
	2023		2024		2025	
DÖNEM	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El
OCAK	27.532	70.176	25.263	55.045	32.785	79.388
ŞUBAT	23.476	56.555	28.594	65.308	33.784	79.034
MART	32.899	72.577	34.399	70.995	33.307	77.488
NİSAN	26.952	58.700	24.085	51.484	34.633	83.726
MAYIS	34.413	78.863	35.558	75.030	39.546	90.479
HAZİRAN	25.886	57.750	25.425	53.888	33.569	74.154
TEMMUZ	31.641	77.907	40.784	86.304	43.984	98.874
AĞUSTOS	35.310	87.781	41.913	92.242		
EYLÜL	30.488	72.168	44.858	96.061		
EKİM	29.230	64.531	57.679	107.459		
KASIM	30.472	63.042	49.274	103.740		
ARALIK	51.243	87.334	76.629	136.008		
TOPLAM	379.542	846.384	484.461	993.564		

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

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

[14] https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf
[15] https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

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

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

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

- **Olumlu Faktörler**
  - Merkezi bir konumda yer alması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Her türlü toplu taşıma imkanının bulunması.
- **Olumsuz Faktörler:**
  - 2. Derece deprem bölgesinde yer alması.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu bağımsız bölümleri içeren Luxera Topkapı projesinin gerçekleştirildiği **2945 Ada, 75 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.
- Parsel; kuzey ve doğu cephelerinde imar yolları, diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir.
- Parsel yüzölçümü 5.398,01 m^2 dir.
- Proje bünyesinde; 17 dükkan, 94 ofis ve 144 konut olmak üzere toplam 255 bağımsız bölüm bulunmaktadır:
  - A Blok: 13 Dükkan + 144 konut,
  - B Blok: 4 Dükkan + 94 home ofis.
- Proje toplam inşaat alanı 31.438,00 m^2 dir :
  - A Blok: 22.134,88 m^2,
  - B Blok: 9.303,12 m^2.
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[16]
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **2945 Ada 75 Parselin koordinatları (N:41°.0199 E:28°.9064)'tür.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-talep	Dengeli
Mülk Değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 80
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Zeytinburnu Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür.

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

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

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	
Yapı tarzı	Betonarme
Yapı nizamı	Bitişik
Yapı sınıfı ve grubu	4-A / 4-B
Kat adedi	16 / 15
Tesisin yaşı	0
Tesisin toplam inşaat alanı	22.134,88 m^2 + 9.303,12 m^2
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Paratoner	Var
Jeneratör	Var
Su deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
Isıtma sistemi	Doğalgaz
Sıcak su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın merdiveni	Var
Yangın tesisatı	Var
Açık otopark	Var
Kapalı otopark	Var
Sığınak	Var

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

Yerinde yapılan inceleme neticesinde; mevcut durumun yapı ruhsatları, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

--

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

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
  - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
  - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan; proje tamamlanmış durum değeri ve inşaatı devam eden projeye yönelik "İndirgenmiş Nakit Akışları" projeksiyonunda kullanılmak üzere birim m^2 satış fiyatlarının takdir edilmesinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

- Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanmış durum değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, uyumlaştırma tablosunda belirtilen kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.
  - Bina yaşına ilişkin düzeltmeler ile malzeme kalitesi ve tadilat/renovasyon gibi uygulamalar "İnşaat/yapı", ana ulaşım akslarına yaya/araç trafiğinin yoğun olduğu merkezlere olan mesafe, bulvar/ana cadde üzerinde ya da ara sokakta bulunması gibi özellikler "konum" kriteri kapsamında değerlendirilmiştir.
  - Konut/işyeri nitelikli tekil bir apartman/işhanında bulunan konut/işyeri ile kamuoyunda bilinen kurumsal firmalar tarafından gerçekleştirilen nitelikli projelerde yer alan konut/işyeri birim fiyatları arasında fark olacaktır. Bu maksatla gerektiğinde "marka değeri" düzeltmesi uygulanmıştır.
- **Konut ve Home Ofis Değeri İçin Emsaller:**
  - Emsal analizi; A Blok 50 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır. Ortak alan payı hariç brüt alanlar esas alınarak yapılan analizde emsal brüt alanları net alana %20 eklenmek suretiyle tespit edilmiştir. Şerefiye uygulanırken; 1. kat ve büyük alanlı bağımsız bölümler için negatif, 9 - 11. katlar ve küçük alanlı bağımsız bölümler için pozitif düzeltme uygulanmıştır.

- **Emsal 1: İLK ADIM GAYRIMENKUL – 0 (537) 303 99 26**

Seyitnizam Mahallesi, Topkapı 29 projesinde, 3. katta bulunan, 57,60 m^2 alanlı, 2+1 odalı daire 24.000.000 TL bedelle satılıktır. %12 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal, değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1301106951)

- **Emsal 2: Bodurlar İnşaat & Emlak – 0 (530) 992 30 66**

Maltepe Mahallesi, Avrupa Konutları Kale projesinde, 5. katta bulunan, 87,60 m^2 alanlı, 2+1 odalı daire 23.200.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal, değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1343693507)

- **Emsal 3: SKYLİNE İST GAYRİMENKUL A.Ş – 0 (212) 465 00 46**

Seyitnizam Mahallesi, Topkapı 29 projesinde, 11. katta bulunan, 104,40 m^2 alanlı, 2+1 daire 30.625.000 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal, değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1331166263)

- **Emsal 4: Turyap Yuvam – 0 (212) 801 31 90**

Maltepe Mahallesi, Avrupa Konutları Kale projesinde, 5. katta bulunan, 93,60 m^2 alanlı, 2+1 odalı daire 19.600.000 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal, değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1318528127)

- **Emsal 5: BOSS4 GAYRİMENKUL – 0 (536) 559 11 12**

Merkezefendi Mahallesi, Alya projesinde, zemin katta bulunan, 90,00 m^2 alanlı, 2+1 daire 18.850.000 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1329849911)

- **Dükkan Değeri İçin Emsaller:**

Emsal analizi; A Blok 147 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, asma katlar ½, bodrum katlar ¼ katsayı ile zemine indirgenmiştir. Ortak alan payı hariç brüt alanlar esas alınarak yapılan analizde ilave tahsisli alanlar brüt alana dahil edilmemiş, "Diğer" başlığı altında pozitif şerefiye uygulanmıştır.

- **Emsal 1: Century 21 İnvest Kağıthane Bölge Ofisi – 0 (212) 700 04 44**

Maltepe Mahallesi, Tenet Topkapı Prime projesinde, zemin katta bulunan, 125,25 m^2 (zemin: 109 m^2, bodrum: 65 m^2) alanlı dükkan; 75.000.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan, 155 m^2 tahsisli alana sahip, köşe konumlu emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1348181068)

- **Emsal 2: Century 21 İnvest Kağıthane Bölge Ofisi – 0 (212) 700 04 44**

Maltepe Mahallesi, Tenet Topkapı Prime projesinde, zemin katta bulunan, 102,75 m^2 (zemin: 91 m^2, bodrum: 47 m^2) alanlı dükkan; 43.000.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal 38 m^2 tahsisli alana sahiptir. (sahibinden.com ilan no: 1348183628)

- **Emsal 3: WEST PLUS Gayrimenkul – 0 (533) 610 62 81**

Maltepe Mahallesi, Sur Yapı projesinde, zemin katta bulunan, 27,50 m^2 (zemin: 22 m^2, bodrum: 22 m^2) alanlı dükkan; 13.200.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~0'dır. (sahibinden.com ilan no: 1299900497)

- **Emsal 4: RE/MAX ABC – 0 (216) 688 71 70**

Maltepe Mahallesi, Sur Yapı projesinde, zemin katta bulunan, 98,75 m^2 (zemin: 79 m^2, bodrum: 79 m^2) alanlı dükkan; 28.000.000 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~0'dır. (sahibinden.com ilan no: 1302843450)

- **Emsal 5: SAYDAM EMLAK – 0 (212) 565 48 88**

Vatan Mahallesi'nde, yeni projede, zemin katta bulunan, 48,00 m^2 (zemin: 32 m^2, asma kat: 32 m^2) alanlı dükkan; 15.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; proje aşamasındadır. (sahibinden.com ilan no: 1347415021)

- **Emsal 6: WEST PLUS Gayrimenkul – 0 (533) 610 62 81**

Maltepe Mahallesi, Sur Yapı projesinde, zemin katta bulunan, 112,50 m² (zemin: 90 m², bodrum: 90 m²) alanlı dükkan; 53.500.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~0'dır. Aynı projeden seçilen diğer emsallere nazaran birim m² değeri çok yüksek olan emsal değer takdirinde dikkate alınmamıştır. (sahibinden.com ilan no: 1299997374)

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

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - Konut / Home Ofis							
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**	**E: 6**	**E: 7**
Fiyat (TL)	**24.000.000**	**23.200.000**	**30.625.000**	**19.600.000**	**18.850.000**	**-**	**-**
Alan (m²)	**57,60**	**87,60**	**104,40**	**93,60**	**90,00**	**-**	**-**
Pazarlık Payı %	-12%	-5%	-2%	-2%	-2%	-	-
İnş. / Yapı %	0%	5%	0%	5%	0%	-	-
Alan %	0%	4%	8%	8%	8%	-	-
Konum %	-5%	-5%	-5%	-5%	10%	-	-
Kat %	0%	0%	-3%	0%	10%	-	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Ortalama (TL/m²)	345.833	262.192	287.476	221.966	263.900	-	-
Genel Ort. (TL/m²)	**~276.250,00**						

- **Pazar yaklaşımı ile;**
  - **A Blok 50 no.lu konutun birim m² pazar değeri; ~276.250,00 TL/m²,**
  - **77 konut/home ofis toplam pazar değeri; ~1.240.938,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - Dükkan							
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**	**E: 6**	**E: 7**
Fiyat (TL)	**75.000.000**	**43.000.000**	**13.200.000**	**28.000.000**	**15.000.000**	**53.500.000**	**-**
Alan (m²)	**125,25**	**102,75**	**27,50**	**98,75**	**48,00**	**112,50**	**-**
Pazarlık Payı %	-15%	-15%	-15%	-4%	-5%	-15%	-
İnş. / Yapı %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Alan %	-2%	-3%	-10%	-3%	-5%	-2%	-
Konum %	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Kat %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Marka/Diğer %	-15%	-5%	0%	0%	0%	0%	-
Ortalama (TL/m²)	347.305	322.238	360.000	263.696	281.250	394.711	-
Genel Ort. (TL/m²)	**~315.000,00**					**X**	

- **Pazar yaklaşımı ile;**
  - **A Blok 147 no.lu dükkanın birim m² pazar değeri; ~315.000,00 TL/m²,**
  - **8 dükkan toplam pazar değeri; ~268.320.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların toplam tamamlanmış durum pazar değeri; 1.509.258.000,00 TL olarak takdir edilmiş,** bağımsız bölüm pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur**.**

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda gayrimenkulün İNA yönteminde veri olarak kullanılmak üzere bina birim m^2 maliyet değerinin tespitinde **Maliyet Yaklaşımından** istifade edilmiştir.

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

--

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

--

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

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

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

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

- Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değeri; **İndirgenmiş Nakit Akışı** yöntemi ile takdir edilmiştir.

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

- Madde 5.a.2.'de sunulmuştur**.**

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

- **Enflasyon**

  - Projeye yönelik olarak öngörülen fiyat artışı oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan ve aşağıda enflasyon bölümü sonucu sunulan Eylül 2026 "Piyasa Katılımcıları Anketi" sonuçlarından istifade edilmiştir.[17]

  - Ancak enflasyon verilerinin uzun dönemli seyrinin piyasa ve kamu kurumlarının beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği de göz önüne alınmıştır. Bu nedenle dönemlik TÜFE oranlarının %30 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon				
				Cari Yıl Sonu		Gelecek Yıl Sonu		
	Cari Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	(Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	(Ocak - Aralık)	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	2,12	1,97	1,13	29,61	23,70	22,69	18,32	12,09

- **Satışlar**

  - **Birim m^2 satış fiyatı ve fiyat artışları**

    - Pazar yaklaşımıyla ulaşılan ortalama birim m^2 satış fiyatı ~293.000 TL'dir.

    - Yeni konut/ticari ünite satış fiyatı artışlarının TÜFE oranının üzerinde seyrettiği ve proje inşaatındaki ilerlemenin de satış fiyatlarına olumlu etki yapacağı dikkate alınarak dönemlik satış fiyatı artış oranlarının %35 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

  - **Satış tamamlanma süresi**

    - Gerçekleşen satışlar ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanan satış tamamlanma projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

SATIŞ TAMAMLANMA PROJEKSİYONU	
DÖNEM 1	**DÖNEM 2**
%60	**%40**

- **İnşaat Faaliyetleri**

  - **İnşaat seviyesi**

    - İnşaat alanı ve seviyesini gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

İNŞAAT DURUMU						
Blok	**BB Alanı (m^2)**	**Ortak Alan (m^2)**	**Toplam (m^2)**	**İnş. Sev. (%)**	**Yapılan (m^2)**	**Yapılacak (m^2)**
A	10.433,43	11.701,45	22.134,88	40%	8.853,95	13.280,93
B	4.599,72	4.703,40	9.303,12	40%	3.721,25	5.581,87
Toplam	**15.033,15**	**16.404,85**	**31.438,00**	**40,00%**	**12.575,20**	**18.862,80**

[17] https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405/PKA_Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405-pG1avfA

- **İnşaat Tamamlanma Süresi**

  - Mevcut inşaat seviyesi ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanan inşaat tamamlanma projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

İNŞAAT TAMAMLANMA PROJEKSİYONU	
DÖNEM 1	**DÖNEM 2**
%70	**%30**

- **Maliyetler**

  - İnşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 03 Şubat 2026 tarih ve 33157 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ" değerlerinden istifade edilmiş, ancak; tebliğde yapılan sınıflandırma değişiklikleri, tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, piyasa koşulları, yüklenici karı ve kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınarak değerleme tarihi itibarıyla bina birim m^2 inşaat maliyeti 37.700 TL/m^2 olarak belirlenmiş, maliyet tablosu aşağıda sunulmuştur.

İNA PROJEKSİYONU (YAPILACAK İNŞAAT)							
	Alan	Tebliğ	Artırımlar	Amortisman	Bir. Maliyet	Diğ. Maliyet	Toplam Maliyet
4-A Sınıfı Yapı	18.862,80	26.450,00	25%	0%	33.000,00	0%	622.472.400,00
Üst Yapı İnşaat Maliyeti							622.472.400,00
Peyzaj, Çevre Düz. Vb.						2%	12.449.448,00
Toplam İnşaat Maliyeti							634.921.848,00
Sat./Paz., Ver., Harç vb.						2%	12.698.436,96
Yüklenici Karı						10%	63.492.184,80
Toplam Proje Maliyeti							**711.112.000,00**
Top. Yapılacak İnşaat	18.862,80					**Bir. Maliyet**	**~37.700,00**

- **Birim m^2 bina inşaat maliyeti artışları**

  - Son dönemde yıllık bina inşaat maliyeti artışlarının yıllık TÜFE oranı artışlarının altında gerçekleştiği gözlemlenmektedir. Aşağıdaki tablo TÜİK tarafından yayımlanan verilerden istifade edilerek hazırlanmıştır.

TÜFE- BİNA İNŞAAT MALİYETİ KARŞILAŞTIRMA			
Tarih	**Bina İnşaat Maliyeti**	**TÜFE**	**Fark**
2026 Mart	26,26%	30,87%	4,61%
2026 Nisan	27,11%	32,37%	5,26%
2026 Mayıs	28,56%	32,61%	4,05%
2026 Haziran	28,54%	32,11%	3,57%
2026 Temmuz	28,37%	31,75%	3,38%
2026 Ağustos	28,94%	31,51%	2,57%

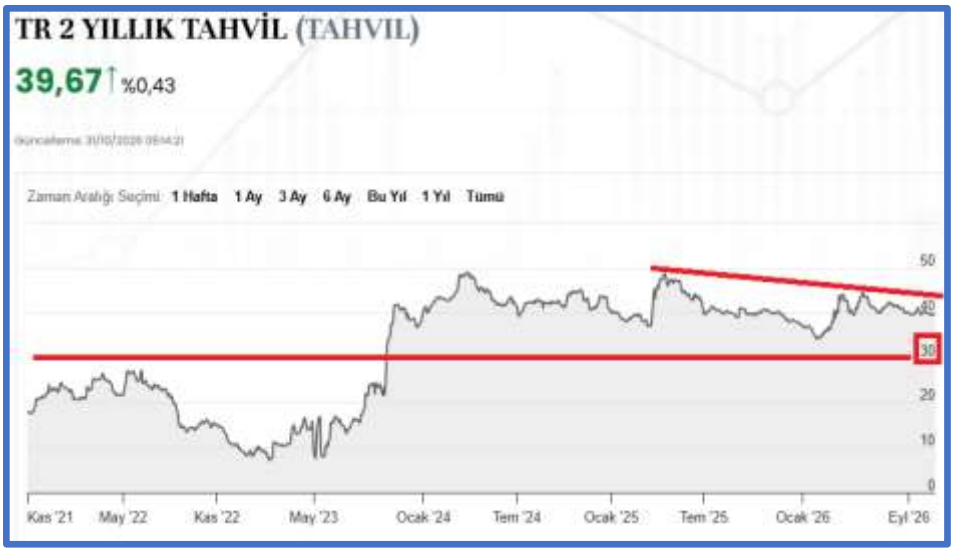
  - Devam eden projeye ilişkin mevcut stok durumu ve inşaatın devamı için önceden temin ihtiyacı da dikkate alınarak İnşaat maliyeti artış oranlarının ilk dönem için %20, ikinci dönem için %30 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

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

- İndirgeme oranının belirlenmesinde "Devlet Tahvili" faizleri ve TCMB tarafından yayımlanan "Piyasa Katılımcıları Anketi" enflasyon beklentilerinden istifade edilmiş, devlet tahvili faiz oranları[18] ve 2 yıllık devlet tahvili faizlerinin son 5 yıllık trendi[19] sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

[18] https://www.bloomberght.com/faiz-bono
[19] https://www.bloomberght.com/tahvil/faiz

TAHVİL	SON	%
TAHVIL TR 2 YILLIK TAHVİL	39,67 ↑	0,43 ↑
TAHVIL5Y TR 5 YILLIK TAHVİL	38,96 ↑	0,44 ↑
TAHVIL10Y TR 10 YILLIK TAHVİL	35,71	0,00



- 2 yıllık tahvil faizlerinde son dönemde yaşanan ve önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenen düşüş trendi göz önünde bulundurularak projeksiyon dönemine ilişkin risksiz faiz oranı %30 olarak öngörülmüş, bu oran üzerine %5 risk primi eklenerek indirgeme oranı; %35 olarak belirlenmiştir.

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

İNA yönteminde kullanılan veri varsayımlar ile İNA tabloları sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI VERİ VE VARSAYIMLARI			
PROJE DÖNEMİ	**31.10.2026**	**31.10.2027**	**31.10.2028**
NAKİT GİRİŞLERİ			
Satılabilir Alan (m^2)	**5.154,04**	5.154,04	5.154,04
Satış Oranı (%)	0%	60%	40%
Satılan Alan (m^2)	0,00	3.092,42	2.061,62
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)		35%	35%
Birim m^2 Satış Fiyatı (TL/m^2)	**293.000,00**	395.550,00	533.992,50
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Yapılacak İnşaat Alanı (m^2)	**18.862,80**	18.862,80	18.862,80
Yapılan İnşaat Oranı (%)	0%	70%	30%
Yapılan İnşaat Miktarı (m^2)	0,00	13.203,96	5.658,84
Maliyet Artış Oranı (%)		20%	30%
Birim m^2 Proje Maliyet (TL/m^2)	**37.700,00**	45.240,00	58.812,00
İNDİRGEME ORANI	**--**	**35%**	

PROJE İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU			
PROJE DÖNEMİ	**31.10.2026**	**31.10.2027**	**31.10.2028**
NAKİT GİRİŞLERİ			
Satış Geliri (TL)	0,00	1.223.208.313,20	1.100.887.481,88
TOPLAM NAKİT GİRİŞİ	**0,00**	**1.223.208.313,20**	**1.100.887.481,88**
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Proje Maliyeti	0,00	597.347.150,40	332.807.698,08
TOPLAM NAKİT ÇIKIŞI	**0,00**	**597.347.150,40**	**332.807.698,08**
NET NAKİT AKIŞI	**0,00**	**625.861.162,80**	**768.079.783,80**
İNDİRGEME ORANI		**35,00%**	
NET BUGÜNKÜ DEĞER (NBD)		**₺885.044.000,00**	

- **Sonuç olarak; İNA yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri; 885.044.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; "konut/home ofis + ticari ünite" olarak kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Raporumuzda; değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi" ve tamamlanmış durum pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.

- Tamamlanmış durum değeri, İNA yöntemiyle ulaşılan gayrimenkul pazar değerinden %70,53 yüksek bulunmuştur. Tamamlanmış durum değerinde yapılacak inşaat maliyeti dikkate alınmadığından ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir. Nitekim;

  - İNA yönteminde yapılacak inşaat maliyetinin net bugünkü değeri; ~625.000.000 TL,

  - Değerleme tarihi itibarıyla; stok durumu ve projeksiyon dönemi beklentilerini dikkate almayan yapılacak inşaat maliyeti; ~710.00.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

Zeytinburnu Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

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

- Tapu kayıtlarına konulan "Yönetim planı" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmez.

- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı; arsa üzerinde daha önceden bulunan eski yapılara ilişkindir. Bu beyan yeni inşa edilen yapılarda muhtelif vergi indirim ve istisnalarından faydalanmak amacıyla muhafaza edilmektedir.

- İki bağımsız bölüme ilişkin satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu şerh taşınmazların devrine engel teşkil etmez. Ancak satış vaadi Türk vatandaşlığı edinme maksadıyla yapıldığından vaad alacaklısı açısından devir/terkin sınırlaması vardır.

- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle)

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

- **Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – a**'da; "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. " hükmü yer almaktadır.
  - Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaz arsa niteliğindedir.
- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması,** bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. " hükmü yer almaktadır.
  - Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin inşaatı devam etmekte olduğundan henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;
  - Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.
- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların; "Proje" başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değeri ve tamamlanmış durum pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, ""İndirgenmiş Nakit Akışı" ve Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

- Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Gayrimenkul Pazar Değeri	**885.044.000,00**	**17.722.147,00**	**15.832.630,00**
Tamamlanmış Durum Değeri	**1.509.258.000,00**	**30.221.426,00**	**26.999.249,00**
(*) 30.10.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 49,94 TL, 1,-EUR = 55,90 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 103 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 02.11.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

- Tamamlanmış Durum Pazar Değeri Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- Paylaşım Protokolü
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

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

TAMAMLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ TABLOSU

KONUT / HOME OFİS

S. No	Blok	Kat	BB. No	Tip	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	A	1	4	2+1 A	57,15	276.000	15.773.000
2	A	1	5	2+1 B	73,79	267.000	19.702.000
3	A	1	6	2+1 A	57,21	276.000	15.790.000
4	A	1	8	2+1 A	57,21	276.000	15.790.000
5	A	1	10	2+1 B	73,79	267.000	19.702.000
6	A	2	14	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
7	A	2	15	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
8	A	2	19	2+1 A	57,21	286.000	16.362.000
9	A	2	23	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
10	A	3	25	1+1	38,26	290.000	11.095.000
11	A	3	30	2+1 A	57,21	286.000	16.362.000
12	A	3	32	2+1 A	57,21	286.000	16.362.000
13	A	3	33	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
14	A	3	35	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
15	A	3	36	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
16	A	4	38	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
17	A	4	39	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
18	A	4	43	2+1 A	57,21	286.000	16.362.000
19	A	5	49	1+1	38,26	290.000	11.095.000
20	**A**	**5**	**50**	**2+1 B**	**73,79**	**276.250**	**20.384.000**
21	A	5	51	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
22	A	5	57	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
23	A	5	59	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
24	A	6	63	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
25	A	6	67	2+1 A	57,21	286.000	16.362.000
26	A	7	73	1+1	38,26	290.000	11.095.000
27	A	7	75	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
28	A	7	76	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
29	A	7	81	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
30	A	7	82	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
31	A	7	83	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
32	A	7	84	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
33	A	8	85	1+1	38,26	290.000	11.095.000
34	A	8	89	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
35	A	8	93	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
36	A	9	103	2+1 A	57,21	290.000	16.591.000
37	A	10	109	1+1	38,26	292.000	11.172.000
38	A	10	115	2+1 A	57,21	290.000	16.591.000

S. No	Blok	Kat	BB. No	Tip	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)
39	A	10	117	2+1 B	73,79	285.000	21.030.000
40	A	10	118	2+1 B	73,79	285.000	21.030.000
41	A	10	119	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
42	A	10	120	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
43	A	11	121	1+1	38,26	292.000	11.172.000
44	A	11	124	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
45	A	11	126	2+1 A	57,21	290.000	16.591.000
46	A	11	130	2+1 B	73,79	285.000	21.030.000
47	A	12	134	2+1 B	73,79	285.000	21.030.000
48	A	12	135	2+1 B	73,79	285.000	21.030.000
49	A	12	139	2+1 A	57,21	286.000	16.362.000
50	A	12	141	2+1 B	73,79	276.250	20.384.000
51	B	1	2	2+1 A	57,15	276.000	15.773.000
52	B	2	9	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
53	B	2	12	1+1	38,54	290.000	11.177.000
54	B	2	15	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
55	B	5	33	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
56	B	5	35	1+1	38,54	290.000	11.177.000
57	B	5	36	1+1	38,54	290.000	11.177.000
58	B	5	37	1+1	38,54	290.000	11.177.000
59	B	5	38	1+1	38,54	290.000	11.177.000
60	B	5	39	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
61	B	6	43	1+1	38,54	290.000	11.177.000
62	B	6	47	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
63	B	7	49	2+1 A	57,15	286.000	16.345.000
64	B	7	52	1+1	38,54	290.000	11.177.000
65	B	7	53	1+1	38,54	290.000	11.177.000
66	B	8	61	1+1	38,54	290.000	11.177.000
67	B	8	62	1+1	38,54	290.000	11.177.000
68	B	8	64	1+1	38,31	290.000	11.110.000
69	B	9	66	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
70	B	9	69	1+1	38,54	292.000	11.254.000
71	B	10	73	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
72	B	10	78	1+1	38,54	292.000	11.254.000
73	B	10	79	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
74	B	11	82	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
75	B	11	83	1+1	38,54	292.000	11.254.000
76	B	11	87	2+1 A	57,15	290.000	16.574.000
77	B	12	94	1+1	38,31	290.000	11.110.000
77 Konut / Home Ofis Toplam					**4.374,34**	**283.685,77**	**1.240.938.000,00**

DÜKKAN							
S. No	**Blok**	**Kat**	**BB.No**	**Tip**	**Brüt Al. (m²)**	**Birim Değer**	**Taş. D. Pazar**
1	A	Z	147	Dükkan	141,91	315.000	44.702.000
2	A	Z	148	Dükkan	145,25	315.000	45.754.000
3	A	Z	149	Dükkan	93,45	335.000	31.306.000
4	A	Z	153	Dükkan	72,35	350.000	25.322.000
5	A	Z	154	Dükkan	136,55	400.000	54.620.000
6	A	Z	157	Dükkan	77,06	380.000	29.283.000
7	B	Z	96	Dükkan	54,75	330.000	18.068.000
8	B	Z	97	Dükkan	58,38	330.000	19.265.000
				8 Dükkan Toplam	**779,70**	**344.132,36**	**268.320.000,00**

85 Bağımsız Bölüm Toplam	**5.154,04**	**292.830,09**	**1.509.258.000,00**