



EMLAK KONUT

**BÜYÜKYALI PROJESİ
7 ADET OFİS VE İŞYERİ
KİRA TESPİT RAPORU
(EMLKKNT-2024-010)**



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	İİ
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	19
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	38
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
BÖLÜM 9. SONUÇ	41
EKLER.....	42

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	23.02.2024 / EMLKKNT-2024-010
Sözleşme Tarihi	22.02.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	22.02.2024
Taşınmazın Adresi	Zeytinburnu Mahallesi, Büyükyalı Projesi, Zeytinburnu /İstanbul
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Büyükyalı Projesi 774 ada 73 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan 7 adet ofis ve işyeri
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut GYO A.Ş. (1051/2500)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların imar durumları 4.3 numaralı başlıkta detaylı anlatılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Kira Değeri (TL/Ay)	261.150,78 -TL
Taşınmazların KDV Dahil Kira Değeri (TL/Ay)	313.380,93 -TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
Tic Sicil No: 272100
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.

- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı süreçte, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 22.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 23.02.2024 tarihli, 010 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 22.02.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada73 parsel üzerinde Büyükyalı Projesi kapsamında yer alan 7 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki kira değerinin Türk lirası cinsinden kira tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 22.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 28.12.2023 tarih ve EMLKKNT-125 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup raporun hazırlanma amacı taşınmazların piyasa kira değerlerinin tespitidir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903, Şirket Sic. No: 270903, Mersis No: 34070100000000000000
USKUDAR V.D: 004 102 78 10



**BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

**Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10





2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 73 parsel üzerinde Büyükyalı Projesi kapsamında yer alan 7 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirilme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden kira tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 73 parsel üzerinde Büyükyalı Projesi kapsamında yer alan 7 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirilme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden kira değerini belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 70 10



BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

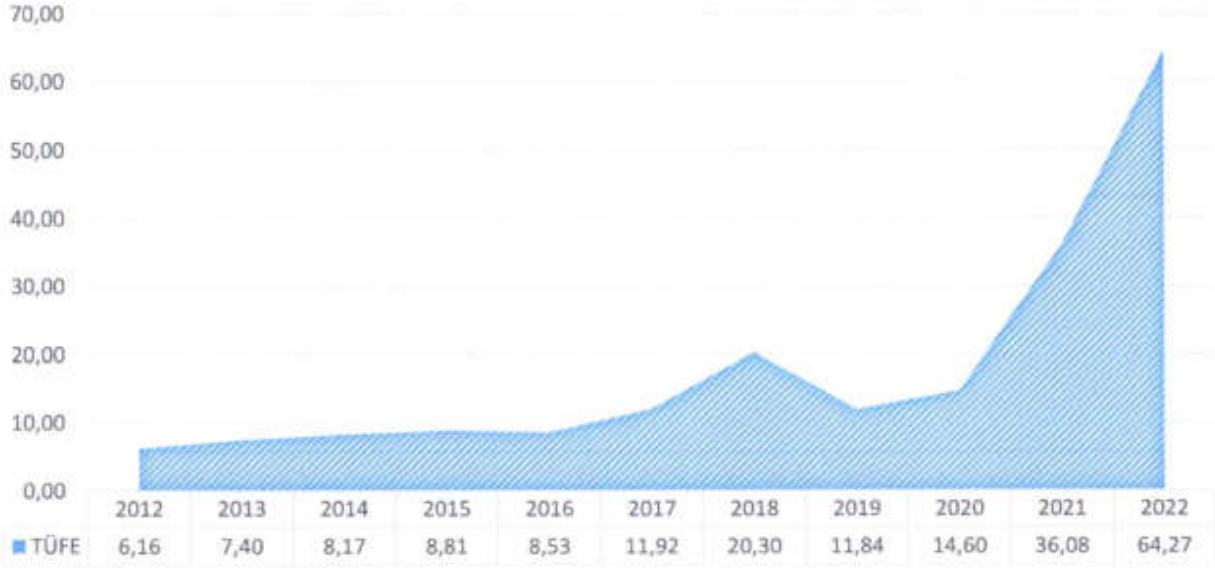
Türkiye'de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

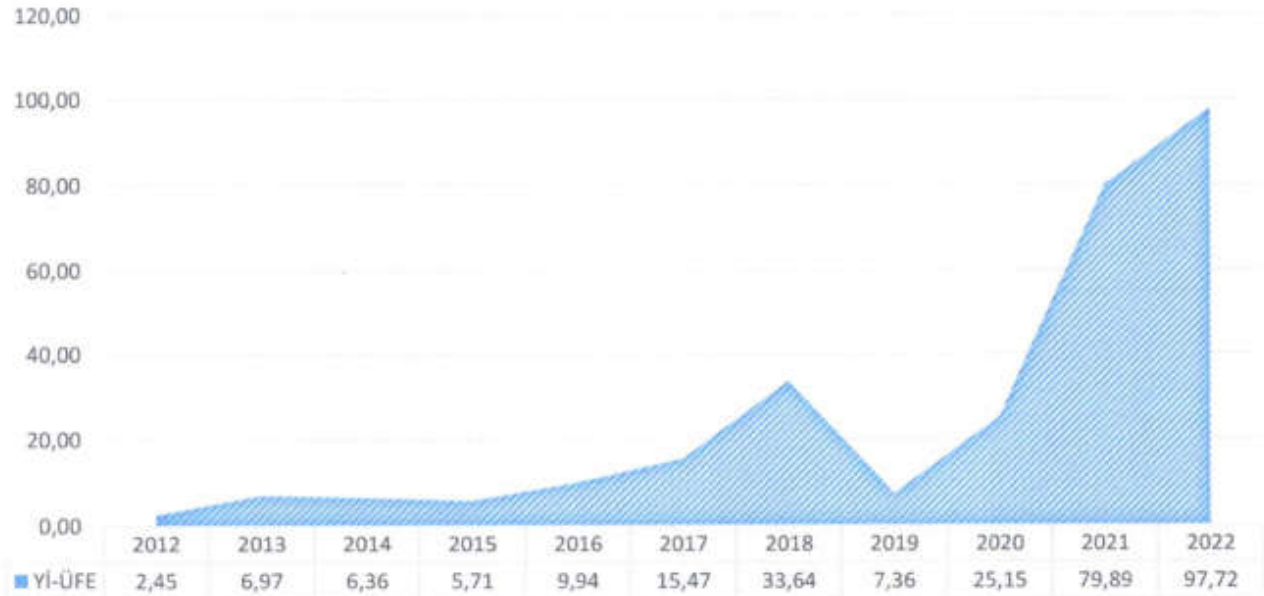
ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274800 ŞİRKET V.D.: 004 102 78 10

TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz

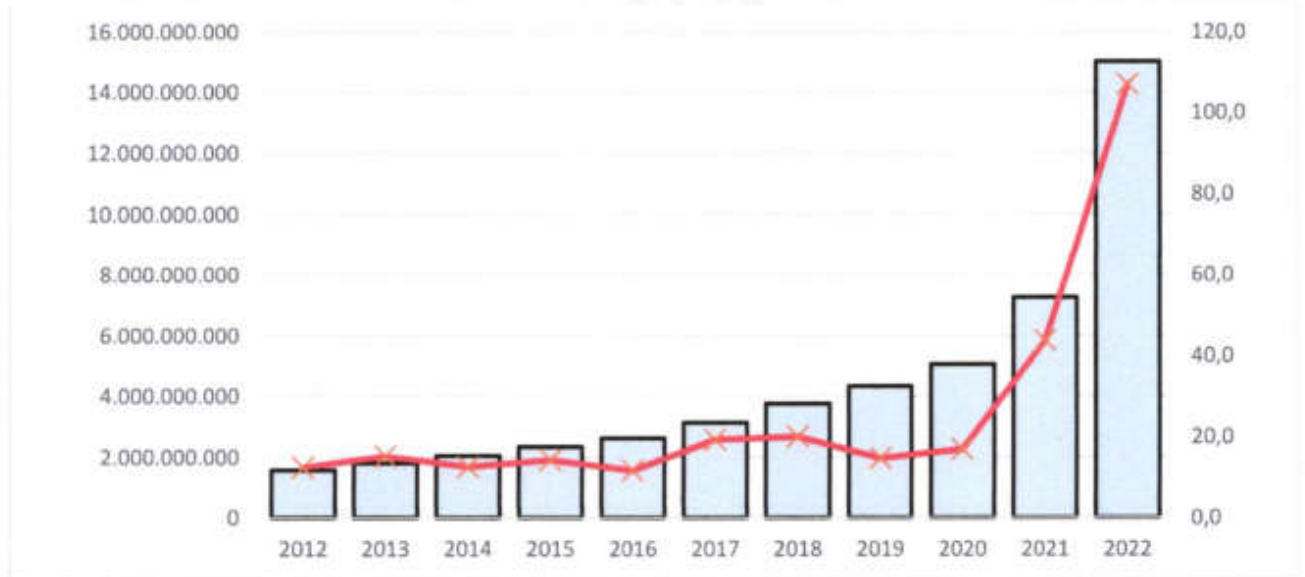
ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
USKÜDAR V.D. 004 102 78 10

oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

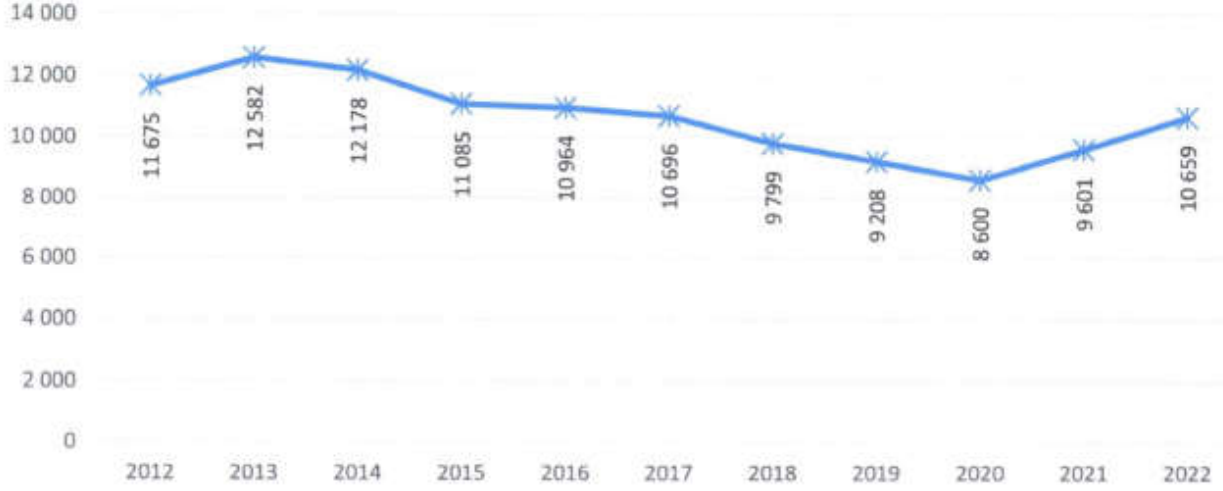
2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.



2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
USKÜDAR V.D: 094 102 78 10

KİŞİ BAŞINA GSYH



3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

KURLAR

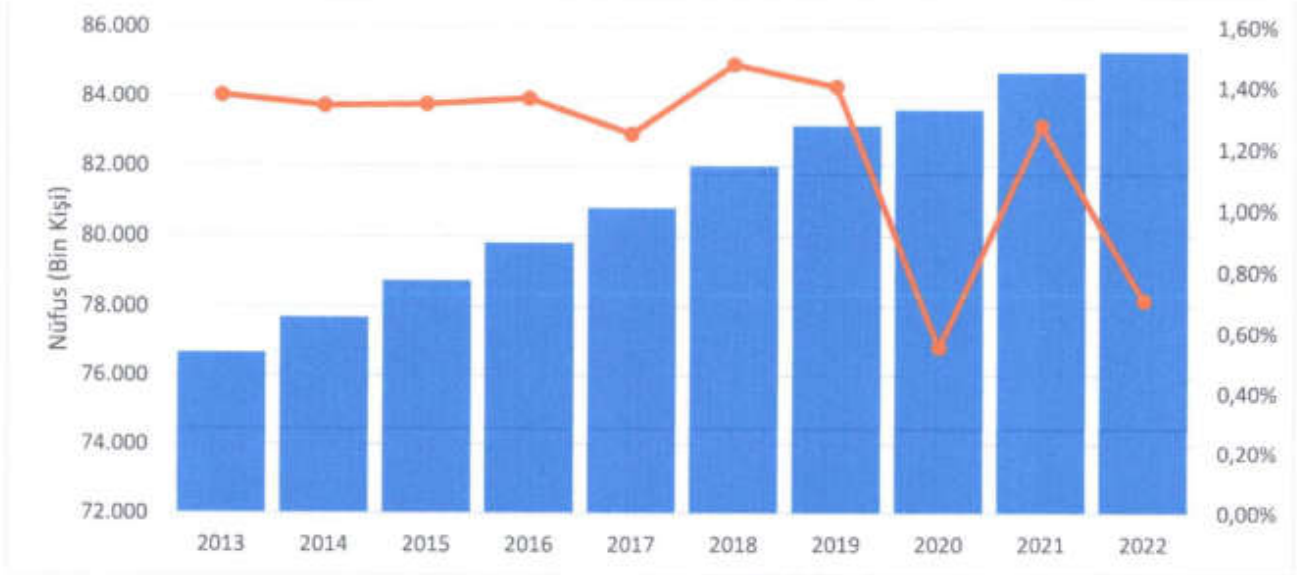


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

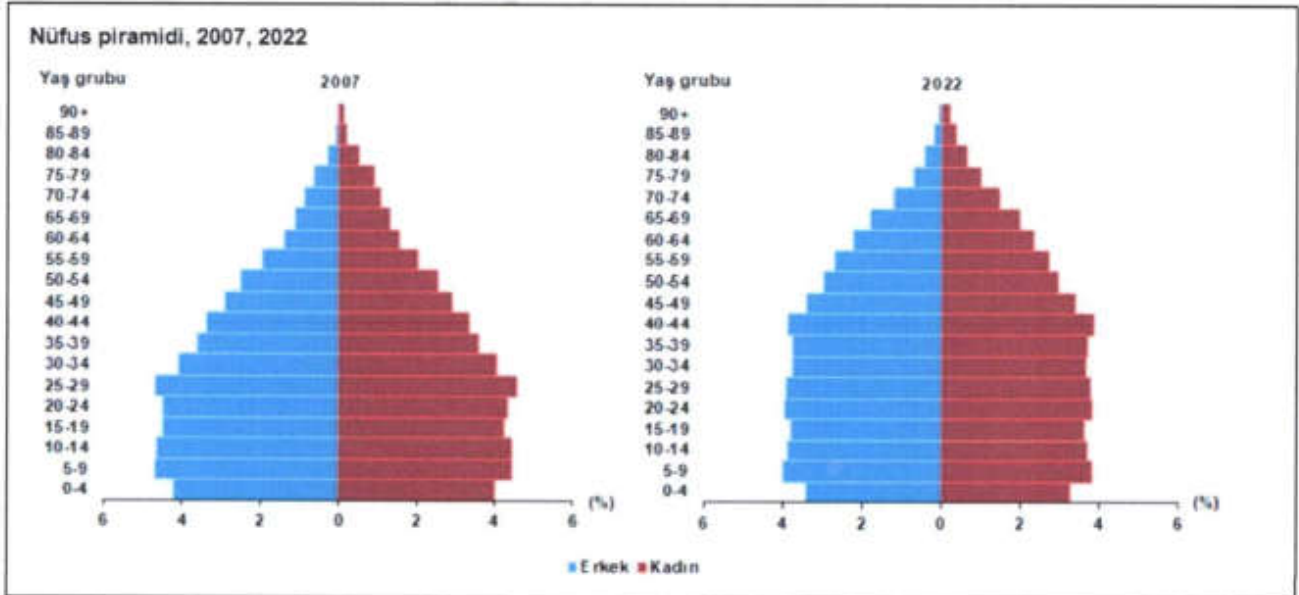
Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10

arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.

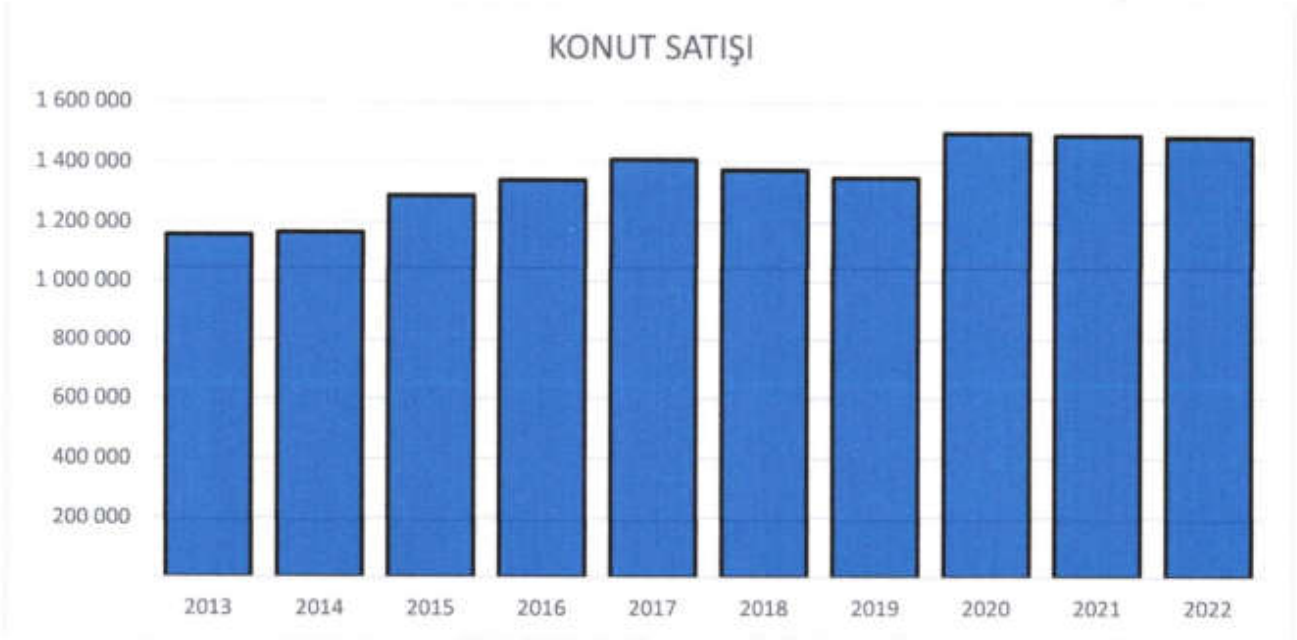


ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok
Kat: 5B, İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10

3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

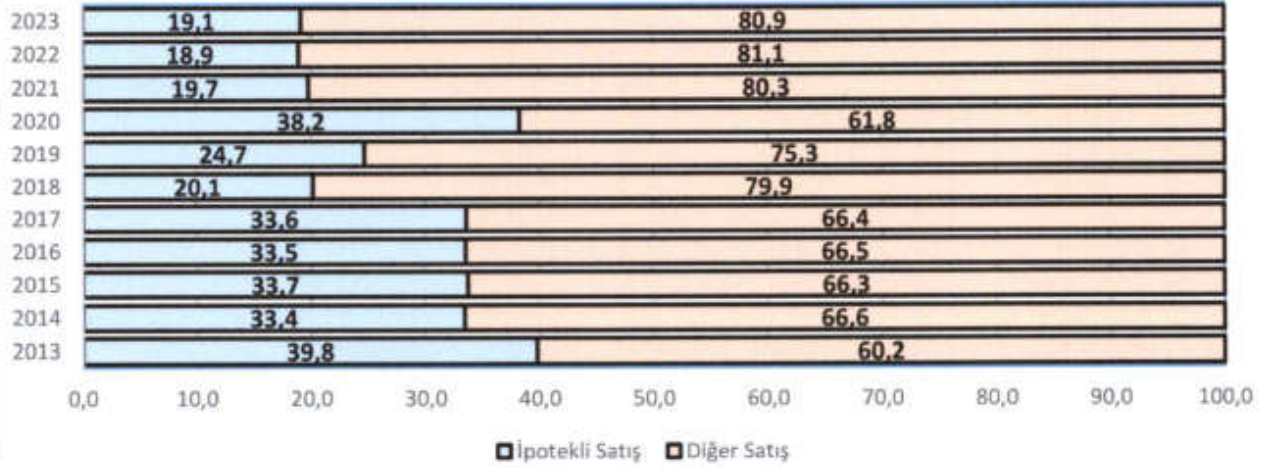
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

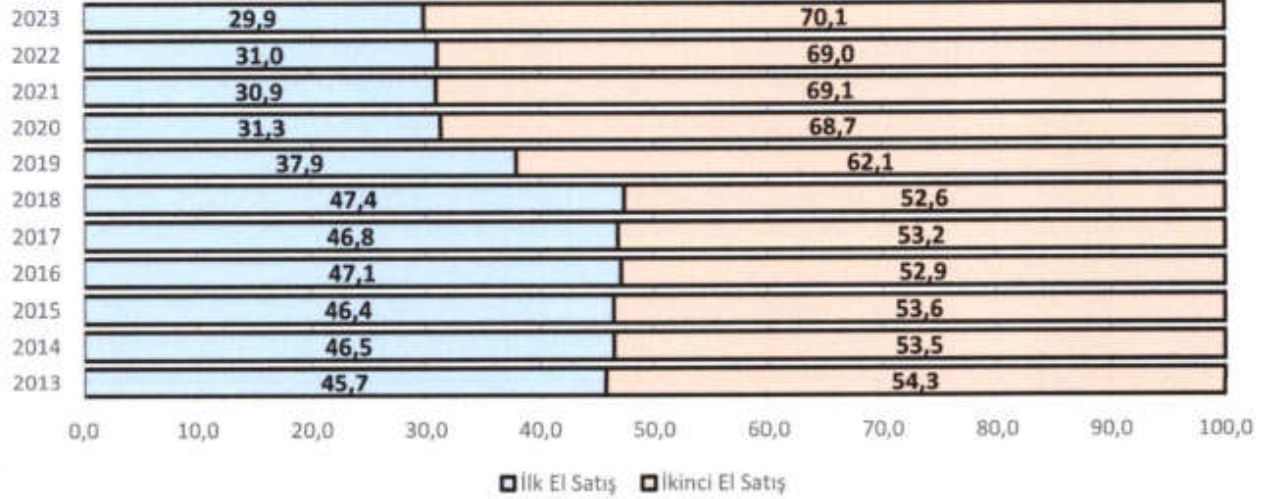
ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 76 10

SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

SATIŞ DURUMUNA GÖRE

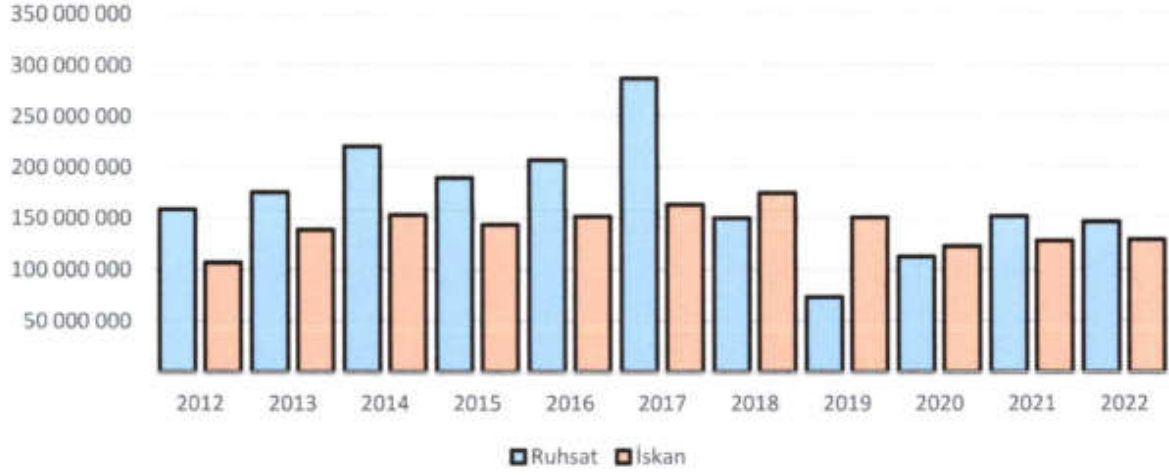


3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No: 25B, İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10

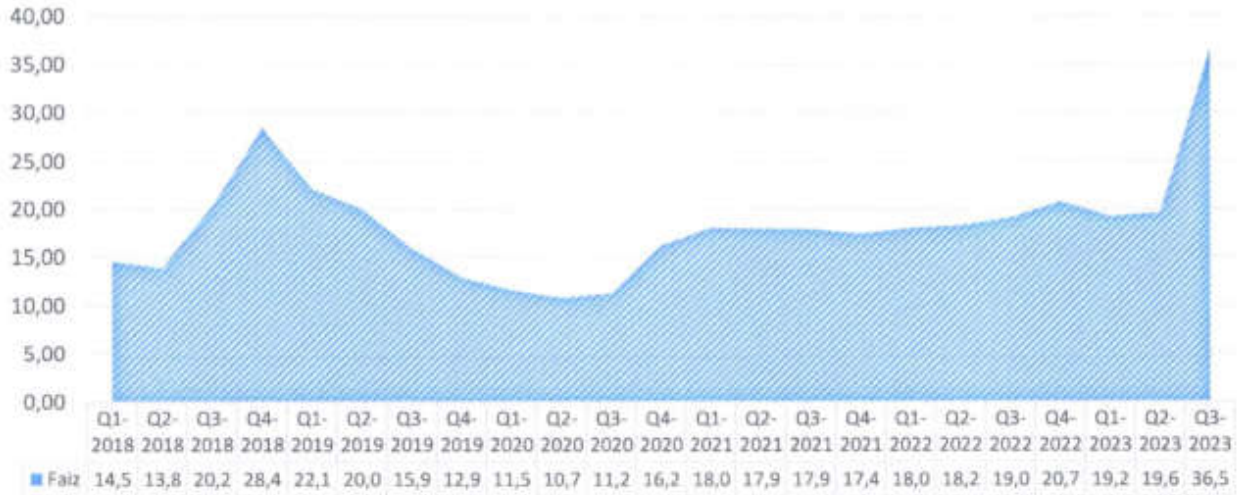
Ruhsat ve İskan Belgesi (m²)



3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.

KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI (TL ÜZERİNDEN)

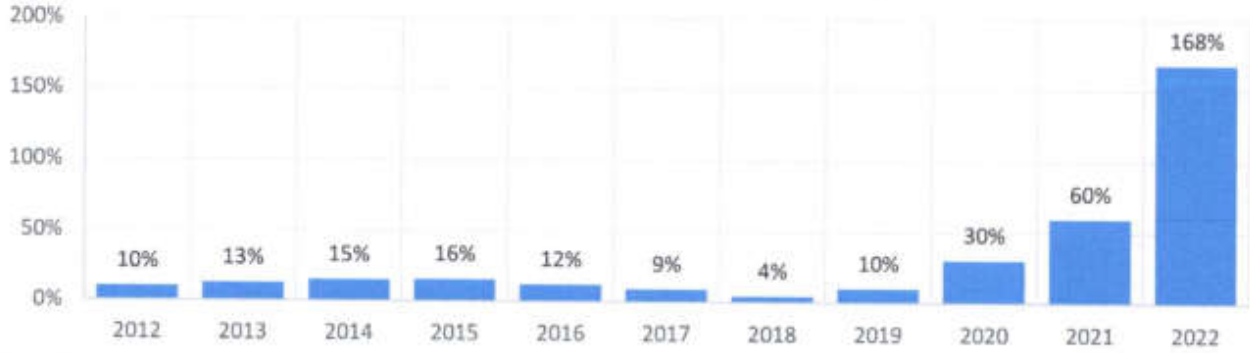


3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Akademi Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

KONUT FİYAT ENDEKSİ - YILLIK DEĞİŞİM



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebeldir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.



İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz

yollarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar.

İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır.

Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihi mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır.

Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür.

İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir.

İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar.

Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır.

Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımada da yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihi kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır.

Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir.

Kent içindeki yapılaşma, gecekondu bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevdir.

İstanbul'un yapılaşma durumu, şehrin hem geçmişini yansıtan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihi mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda

çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir.

Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır.

Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkokul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır.

İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar.

Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar; kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve

tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır.

Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

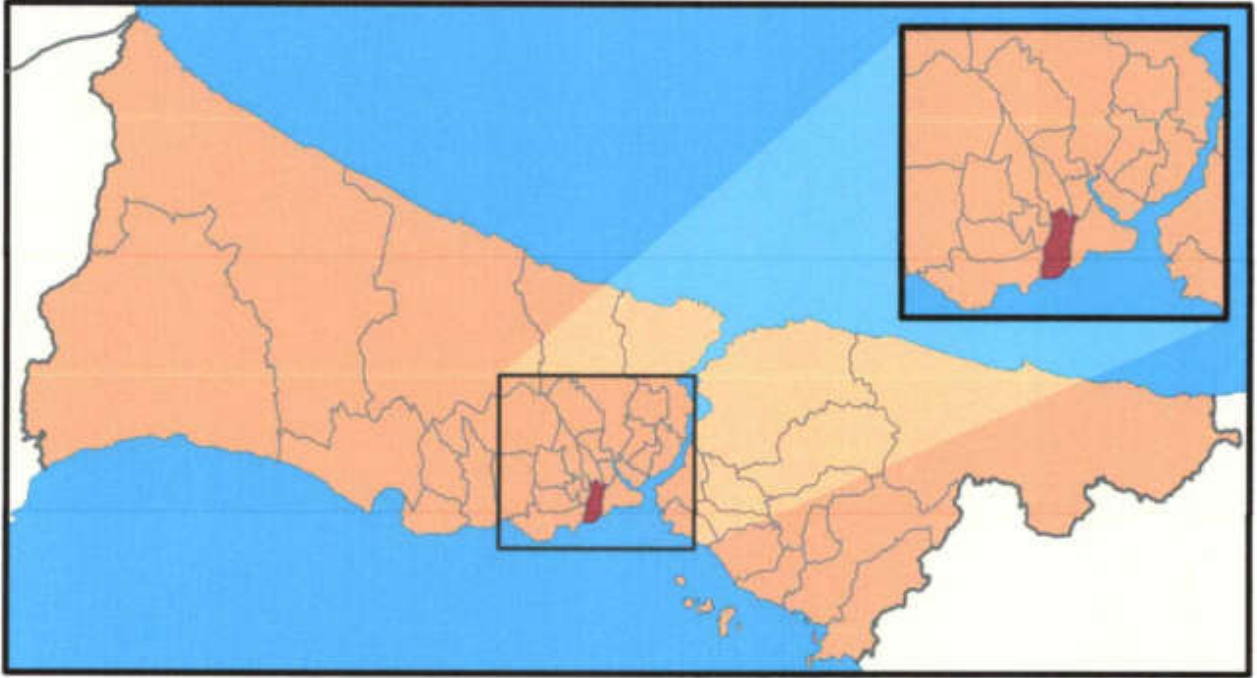
İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir.

Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar.

Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10

3.4.2 Zeytinburnu İlçesi



Zeytinburnu, İstanbul'un önemli ilçelerinden biri olup, kendi benzersiz özellikleriyle dikkat çeker. Coğrafi konumu itibarıyla, ilçe Marmara Denizi'nin kıyısında yer alır ve Haliç'in güney kıyısına uzanır. Bu stratejik konumu, tarihi boyunca ticaret ve denizcilik açısından büyük öneme sahip olmasını sağlamıştır. Ayrıca, ilçenin sahil bandı, yeşil alanları ve tarihi mekanlarıyla da turistlerin ilgisini çeker.

Ekonomik açıdan bakıldığında, Zeytinburnu ilçesi, İstanbul'un önemli ticaret ve sanayi merkezlerinden biridir. Özellikle tekstil ve konfeksiyon sektöründe faaliyet gösteren birçok fabrika ve işletme bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, gıda endüstrisi ve denizcilik sektörü de ilçenin ekonomisine katkı sağlar. Sahil kesimindeki balıkçı barnakları da denizcilik faaliyetlerini destekler ve ekonomiye canlılık katar.

Sosyo-kültürel açıdan, Zeytinburnu ilçesi oldukça çeşitlidir. Farklı etnik kökenlere mensup insanlar bir arada yaşar ve bu da ilçenin kültürel zenginliğini artırır. Türk, Kürt, Arap, Boşnak gibi çeşitli topluluklar, kendi kültürlerini korurken bir arada uyum içinde yaşarlar. Ayrıca, ilçede düzenlenen çeşitli kültürel etkinlikler ve festivaller, sosyal hayatı renklendirir ve insanları bir araya getirir.

Yapılaşma durumu, Zeytinburnu'nun yoğun nüfuslu bir yerleşim bölgesi olmasından kaynaklı olarak dikkat çeker. Sahil kesiminde genellikle yüksek katlı binalar ve ticaret merkezleri bulunurken, iç kesimlerde daha çok apartman ve müstakil evler yer alır. Son yıllarda yapılan kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte, ilçenin yapısal görünümünde önemli değişiklikler yaşanmıştır.

Eğitim alanında, Zeytinburnu ilçesi birçok okula ev sahipliği yapar. Anaokulları, ilkokulları, ortaokulları ve

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 162 78 10

liseler, ilçenin eğitim altyapısını oluşturur. Özellikle Zeytinburnu Anadolu Lisesi, İMKB Anadolu Lisesi ve Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, öğrencilere nitelikli bir eğitim sunar.

Demografik yapı açısından, Zeytinburnu ilçesi genellikle orta ve alt gelir grubundan insanların yaşadığı bir bölgedir. Ancak, son yıllarda göç alan bir bölge olması nedeniyle çeşitli sosyo-ekonomik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını çeşitlendirir.

İklim koşulları, genellikle Marmara ikliminin etkisi altında olan Zeytinburnu'nda, kışlar ılık ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlkbahar ve sonbahar ayları ise ılık ve nemlidir.

Ulaşım imkanları oldukça gelişmiştir. Metro, tramvay, otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçları sıkça kullanılır ve ilçeyi diğer bölgelere bağlar. Ayrıca, E-5 karayolu ve sahil yolunun ilçeden geçmesi, ulaşımı kolaylaştırır ve ticaretin canlılığını artırır.

Emlak ve gayrimenkul piyasası canlıdır. Sahil kesimi ve ticaret merkezlerindeki konut ve işyerlerine olan talep yüksektir. Bu durum, ilçenin ekonomik dinamizmini yansıtır.

Son olarak, turizm açısından da Zeytinburnu ilçesi oldukça önemlidir. Sahil bandı ve parkları, yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeker. Ayrıca, tarihi ve kültürel miraslar da turistlerin ilgisini çeker ve ilçenin turizm potansiyelini artırır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR Y.D.: 004 102 78 10

BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 73 parsel üzerinde Büyükyalı Projesi kapsamında yer alan 7 adet ofis ve işyeri nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi: Zeytinburnu Nikah Dairesi önünde konumlu Demirhane Caddesi üzerinde güneybatı yönünde 500 metre ilerledikten sonra Büyükyalı Projesi yolun solunda yer alır.



Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Zeytinburnu Metro Durağı, Zeytinburnu Semt Polikliniği, Kazım Özalp Ortaokulu, Nuri Paşa İlkokulu, İhsan Mermerci Anadolu Lisesi, Zeytinburnu Millet Bahçesi, Yedikule Hisarı Müzesi, Marmara Forum AVM, Veli Efendi Hipodromu ve Radisson Blu Otel yer alır. Taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ	
İL	İSTANBUL
İLÇE	ZEYTİNBURNU
MAHALLE	ZEYTİNBURNU
MALİK	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
ADA/PARSEL	774/73
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	K BLOK 22 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ L BLOK 21 KATLI BETONARME APARTOTEL OFİS İŞYERİ M BLOK 8 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ N BLOK 22 KATLI BETONARME APART OTEL OFİS VE İŞYERİ P BLOK 22 KATLI BETONARME APARTOTEL O BLOK 5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ S BLOK 21 KATLI BETONARME APART OTEL VE ARSASI
HİSSE PAY/PAYDA	1051/2500
BLOK	M

SIRA NO	ZEMİN NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KAT	BB NO	ARSA PAYI	TARİH	YEVMIYE
1	109031183	33409.63	1.KAT	3	15682/20681466	30.12.2022	28137
2	109031195	33409.63	3.KAT	11	17796/20681466	30.12.2022	28137
3	109031196	33409.63	3.KAT	12	11846/20681466	30.12.2022	28137
4	109031197	33409.63	3.KAT	13	16460/20681466	30.12.2022	28137
5	109031198	33409.63	3.KAT	14	16186/20681466	30.12.2022	28137
6	109031199	33409.63	3.KAT	15	16270/20681466	30.12.2022	28137
7	109031219	33409.63	ZEMİN KAT	25	17256/20681466	30.12.2022	28137

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tarafınızca temin edilen ve kurumumuza iletilen takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. Taşınmazların mülkiyeti 3 farklı tüzel kişiye ait olup aşağıda yalnızca Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin malik olduğu hisseleri ve taşınmazın tamamını ilgilendiren takyidatlar listelenmiştir.

M BLOK 3 NOLU OFİS				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVMIYE
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282	-	29/11/1989	7282
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658	-	13/03/1992	2658





M BLOK 3 NOLU OFİS				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVİMİYE
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195	-	13/02/1960	195
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV:9309	-	03/10/2006	9309
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	11/04/2013	4846
Beyan	Diğer (Konusu: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN 6 NUMARALI PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR VE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAĞINA DAİR BELİRTME) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 57834978/1496	(SN:7742127) İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	20/08/2015	10421
Beyan	TURİZM+TİCARET ALANI: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN ESKİ 6 NUMARALI PARSEL İLE YENİ 69 PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR.	-	18/09/2015	11702
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	03/11/2015	13298
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	18/12/2015	15582
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 6.04.2020	-	08/04/2020	5139
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	26/04/2021	8212
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	26/04/2019	5772

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 162 78 10





M BLOK 11 NOLU OFİS				
Ş/B/i	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVMIYE
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282	-	29/11/1989	7282
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195	-	13/02/1960	195
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV:9309	-	03/10/2006	9309
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	11/04/2013	4846
Beyan	Diğer (Konusu: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN 6 NUMARALI PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR VE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAĞINA DAİR BELİRTME) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 57834978/1496	(SN:7742127) İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	20/08/2015	10421
Beyan	TURİZM+TİCARET ALANI: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN ESKİ 6 NUMARALI PARSEL İLE YENİ 69 PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR.	-	18/09/2015	11702
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	03/11/2015	13298
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	18/12/2015	15582
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 6.04.2020	-	08/04/2020	5139
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	26/04/2021	8212
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	26/04/2019	5772

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
USKÜDAR V.D: 004 102 76 10





M BLOK 12 NOLU OFİS				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVMIYE
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282	-	29/11/1989	7282
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195	-	13/02/1960	195
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	KORUNMASU GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV:9309	-	03/10/2006	9309
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	11/04/2013	4846
Beyan	Diğer (Konusu: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN 6 NUMARALI PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR VE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAĞINA DAİR BELİRTME) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 57834978/1496	(SN:7742127) İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	20/08/2015	10421
Beyan	TURİZM+TİCARET ALANI: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN ESKİ 6 NUMARALI PARSEL İLE YENİ 69 PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR.	-	18/09/2015	11702
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	03/11/2015	13298
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	18/12/2015	15582
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 6.04.2020	-	08/04/2020	5139
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	26/04/2021	8212
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	26/04/2019	5772





M BLOK 13 NOLU OFİS				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVİMİYE
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282	-	29/11/1989	7282
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195	-	13/02/1960	195
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	KORUNMASU GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV:9309	-	03/10/2006	9309
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	11/04/2013	4846
Beyan	Diğer (Konusu: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN 6 NUMARALI PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR VE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAĞINA DAİR BELİRTME) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 57834978/1496	(SN:7742127) İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	20/08/2015	10421
Beyan	TURİZM+TİCARET ALANI: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN ESKİ 6 NUMARALI PARSEL İLE YENİ 69 PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR.	-	18/09/2015	11702
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	03/11/2015	13298
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	18/12/2015	15582
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 6.04.2020	-	08/04/2020	5139
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	26/04/2021	8212
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	26/04/2019	5772

ACAR TAŞINMAZ

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Akademi Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok

No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL

ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10





M BLOK 14 NOLU OFİS				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVMIYE
Beyan	UZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282	-	29/11/1989	7282
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195	-	13/02/1960	195
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV:9309	-	03/10/2006	9309
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	11/04/2013	4846
Beyan	Diğer (Konusu: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN 6 NUMARALI PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR VE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAĞINA DAİR BELİRTME) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 57834978/1496	(SN:7742127) İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	20/08/2015	10421
Beyan	TURİZM+TİCARET ALANI: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN ESKİ 6 NUMARALI PARSEL İLE YENİ 69 PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR.	-	18/09/2015	11702
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	03/11/2015	13298
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	18/12/2015	15582
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 6.04.2020	-	08/04/2020	5139
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	26/04/2021	8212
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	26/04/2019	5772

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
USKUDAR Y.D: 004 102 76 10





M BLOK 15 NOLU OFİS				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVMIYE
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282	-	29/11/1989	7282
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195	-	13/02/1960	195
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	KORUNMASU GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV:9309	-	03/10/2006	9309
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	11/04/2013	4846
Beyan	Diğer (Konusu: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN 6 NUMARALI PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR VE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAĞINA DAİR BELİRTME) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 57834978/1496	(SN:7742127) İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	20/08/2015	10421
Beyan	TURİZM+TİCARET ALANI: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN ESKİ 6 NUMARALI PARSEL İLE YENİ 69 PARSELİN KORUNMAALANINDADIR.	-	18/09/2015	11702
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	03/11/2015	13298
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	18/12/2015	15582
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 6.04.2020	-	08/04/2020	5139
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	26/04/2021	8212
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	26/04/2019	5772

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok, No: 25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
USKUDAR V.D: 004 102 78 10





M BLOK 25 NOLU OFİS				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHDAR	TARİH	YEVİMİYE
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282	-	29/11/1989	7282
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195	-	13/02/1960	195
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624	-	14/02/1992	1624
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658	-	13/03/1992	2658
Beyan	KORUNMASU GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV:9309	-	03/10/2006	9309
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	11/04/2013	4846
Beyan	Diğer (Konusu: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN 6 NUMARALI PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR VE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAĞINA DAİR BELİRTME) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 57834978/1496	(SN:7742127) İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	20/08/2015	10421
Beyan	TURİZM+TİCARET ALANI: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI TESCİL KAYDI BULUNAN ESKİ 6 NUMARALI PARSEL İLE YENİ 69 PARSELİN KORUNMA ALANINDADIR.	-	18/09/2015	11702
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	03/11/2015	13298
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır	-	18/12/2015	15582
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 6.04.2020	-	08/04/2020	5139
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	-	26/04/2021	8212
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:5962704) DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:4550251773	09/04/2013	4620
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	26/04/2019	5772

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
Kat: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcuttur. Rapora konu parselin imar durumları aşağıda bahsedildiği gibidir;

774 ada 73 parsel 30.05.2018 tarihli onaylı uygulama imar planına göre 'Ticaret + Turizm Alanı' lejantlı, Emsal:2,50, Hmax:70 metre olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Büyükalyalı projesi 101.541,95 m²'lik alanı kapsamaktadır. 774 ada 73 parsel numaralı taşınmaz bu alanın 33.409,63 m²'sini oluştururken geometrik olarak amorf formda olup topografik olarak eğimsiz yapıdadır. Kira tespit raporuna konu olan taşınmazlar 774 ada 73 parsel üzerinde 7 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden ibarettir. Taşınmazların satışa esas toplam alanı 878,03 m²'dir.

M Blok 3 numaralı bağımsız bölüm 1.katta konumlu olup satışa esas alanı brüt 130,98 m², 11 numaralı bağımsız bölüm 3.katta konumlu olup satışa esas alanı brüt 144,17 m², 12 numaralı bağımsız bölüm 3.katta konumlu olup satışa esas alanı brüt 94,02 m², 13 numaralı bağımsız bölüm 3.katta konumlu olup satışa esas alanı brüt 135,17 m², 14 numaralı bağımsız bölüm 3.katta konumlu olup satışa esas alanı brüt 134,13 m², 15 numaralı bağımsız bölüm 3.katta konumlu olup satışa esas alanı brüt 134,88 m², 25 numaralı bağımsız bölüm zemin katta konumlu olup satışa esas alanı brüt 104,68 m² alana sahiptir.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde ana taşınmaz kütüğünde ve arsa niteliğinde kayıtlı olup kira tespitine konu olan 7 adet bağımsız bölüm yapı ruhsatlarına ve yapı ruhsatına esas mimari projelerine göre ofis ve işyeri niteliklidir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir ve kiralanabilir durumdadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 162 79 10

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde 1051/2500 oranında 05/10/2023 tarih 19608 yevmiye numaralı işlemle Emlak Konut GYO A.Ş.'ye satış işlemi gerçekleşmiştir. Verilen bilgiler kurumunuzca tarafımıza iletilen takbis belgelerinden görülmüştür.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Rapora konu olan parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO A.Ş. - Zıylan Gayrimenkul Yat. Yön. A.Ş. - Yenigün İnş. San. Ve Tic. A.Ş. - Delta Proje İnş. Tur. San. Ve Tic. A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan proje arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli ile gerçekleştirilmiştir.

Sözleşmeye göre Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri(ASKSTG) 4.240.000.000 TL+KDV(DörtmilyarikiyüzkırmilyonTürkLirası), Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı(ASKŞPGO) %37(Yüzdeotuzyedil), Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri(ASKŞPTG) 1.568.800.000,00 - TL+KDV(BirmilyarbeşyüzaltmışsekizmilyonsekiyüzbinTürkLirası) olarak belirlenmiştir.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlarla ilgili ruhsatlarına aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazların bulunduğu M blok için verilmiş olan;

*18.03.2019 tarih 12043 numaralı, 08.10.2019 tarih 40408 numaralı, 24.01.2020 tarih 52932 numaralı, 18.01.2021 tarih 2214 numaralı İsim Değişikliği Ruhsatları, 21.03.2019 tarih 12623 numaralı, 23.10.2019 tarih 43361 numaralı Tadilat Ruhsatları, 01.02.2021 tarih 4535 numaralı İskan Ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat belgeleri 'ekler' başlığında yer verilmiştir.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı denetim işleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. madde uyarınca gerçekleştirilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan G ve I bloklarda bulunan bağımsız bölümlerin yapı denetim işleri Karlıbayır Mahallesi Selçuklu Caddesi Sefa Plaza Blok No:5 İç Kapı No:15 Arnavutköy/İstanbul adresinde konumlu KRE Yapı Denetim L.T.D.Ş.T.İ., L,M ve O bloklarda bulunan bağımsız bölümlerin yapı denetim işleri ise Merkezefendi Mahallesi Mevlana Caddesi Sedeftepe Evleri Sitesi B Blok No: 96 İç kapı No:5 Zeytinburnu/İstanbul adresinde konumlu UCK Yapı Denetim L.T.D. Ş.T.İ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerlemeye konusu taşınmazlar "ofis ve işyeri" nitelikli olmak üzere toplam 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

4.17. 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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumları ile günümüz piyasa koşullarında rayiç kira değerlerinin Türk lirası cinsinden edilmesi için yapılmıştır. Kira tespiti işlemi yapılırken; kat, konum, blok, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu; M Blok için verilmiş olan 2.01.2020 tarihli ve Y23343207AF7B numaralı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10

BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
Kat: 5B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
USKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
Kat: 8 İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların kira değerlerinin tespitinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, kira tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Kira Tespiti İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “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” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi

olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanması durumunda rayiç kira değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip dükkân emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları ve kent merkezinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkân Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (TL/AY)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA FİYATI (TL/m ²)
1	Dengeium Gayrimenkul 0 (532) 571 78 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 180 m ² brüt alanlı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	50.000,00	180,00	277,77
2	ROYAL PLUS GAYRİMENKUL 0 (542) 228 78 22	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 260 m ² brüt alanlı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	115.000,00	260,00	442,30
3	Çiğdem Emlak Nuripaşa 0 (536) 888 05 55	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 340 m ² brüt alanlı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	80.000,00	340,00	235,29
4	BİZİM EMLAK ZB 0 (532) 620 97 65	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 110 m ² brüt alanlı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	29.000,00	110,00	263,63
5	KİRALIK Maxera Gayrimenkul Danışmanlık 0 (530) 265 55 08	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 145 m ² brüt alanlı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	60.000,00	145,00	413,79

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 162 78 10

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
İlan Veren Kurum/Kişi	Dengeium Gayrimenkul	ROYAL PLUS GAYRİMENKUL	Çiğdem Emlak Nuripaşa	BİZİM EMLAK ZB	Maxera Gayrimenkul Danışmanlık
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 571 78 19	0 (542) 228 78 22	0 (536) 888 05 55	0 (532) 620 97 65	0 (530) 265 55 08
Satış Fiyatı (TL)	50.000,00	115.000,00	80.000,00	29.000,00	60.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	47.500,00	109.250,00	76.000,00	27.550,00	57.000,00
Zemin Kat Alanı	110,00	120,00	230,00	65,00	125,00
Asma Kat Alanı	0,00	70,00	0,00	0,00	20,00
Depo Alanı	70,00	70,00	110,00	45,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	180,00	260,00	340,00	110,00	145,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan	134,00	214,00	268,00	80,25	144,50
Birim Fiyat (TL/m ²)	354,48	510,51	283,58	343,30	394,46
Konum Karşılaştırması	Çok Kötü	Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
Konum Şerefiyesi	20,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Büyük	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Çok Kötü	Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	20,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Toplam Şerefiye	40,00%	20,00%	60,00%	40,00%	40,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	496,27	612,62	453,73	480,62	552,25
Ort. Şerefiyeli Birim Değer	519,10 TL/m²				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkân Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (TL/AY)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA FİYATI (TL/m ²)
1	YSK GAYRİMENKUL SATIŞ ve KİRALAMA OFİSİ 0 (533) 236 56 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 85 m ² brüt alanlı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	25.000,00	85,00	294,11
2	ÇİFTSAN GAYRİMENKUL 0 (533) 503 59 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 225 m ² brüt alanlı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	78.750,00	225,00	350,00
3	Koru Tarabya Gayrimenkul 0 (533) 294 86 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 150 m ² brüt alanlı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	40.000,00	150,00	266,67
4	SAHİBİNDEN 0 (538) 238 63 63	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 120 m ² brüt alanlı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	30.000,00	120,00	250,00
5	ÇİFTSAN GAYRİMENKUL 0 (533) 503 59 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 130 m ² brüt alanlı ofisin kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	45.500,00	130,00	350,00

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
Tip	2+1	5 ve üzeri	4+1	3+1	3+0
İlan Veren Kurum/Kişi	YSK GAYRİMENKUL SATIŞ ve KİRALAMA OFİSİ	ÇİFTSAN GAYRİMENKUL	Koru Tarabya Gayrimenkul	SAHİBİNDEN	ÇİFTSAN GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 236 56 37	0 (533) 503 59 37	0 (533) 294 86 53	0 (538) 238 63 63	0 (533) 503 59 37
Satış Fiyatı (TL)	25.000,00	78.750,00	40.000,00	30.000,00	45.500,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	22.500,00	70.875,00	36.000,00	27.000,00	40.950,00
Brüt Alan (m ²)	85,00	225,00	150,00	120,00	130,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	264,71	315,00	240,00	225,00	315,00
Konum Karşılaştırması	Kötü	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Büyük	Normal	Normal	Küçük
Alan Şerefiyesi	5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Kat	6.Kat	6.Kat	8.Kat	11.Kat	2.Kat
Kat Şerefiyesi	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	15-20	10-15	0	15-20
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	5,00%	-5,00%	5,00%	-5,00%	15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	277,94	299,25	252,00	213,75	362,25
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	281,04 TL/m ²				



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip ofis ve işyeri nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile **kiralık ofislerin** bölgedeki ortalama birim m² değerleri **250,00-300,00 TL/m²** tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **kiralık dükkânların** şerefiyeli birim değerinin **500,00- 550,00 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu 7 adet "ofis ve işyeri" nitelikli bağımsız bölüm için kira değeri tespiti yapılmıştır. Konu taşınmazlar için KDV hariç **261.150,78 TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir. Detaylı kira değeri tablosu eklerde yer almaktadır.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Rapora konu taşınmazlar için kira tespiti çalışması yapıldığından, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar için kira tespiti çalışması yapıldığından, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kira tespit raporu tapu bilgileri verilen parsel üzerinde yer alan 7 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazın kira değeri tespiti yapılırken yalnızca emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Kira tespiti çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

8.4. 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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu kira tespiti olduğundan proje geliştirmeye yönelik tasarruflar ile ilgili bilgi verilmemiştir.

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

Kira tespit raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
USKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



**BÖLÜM 9. SONUÇ****9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 73 parsel üzerinde Büyükyalı projesi kapsamında yer alan ofis ve işyeri nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki rayiç kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların kira değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazın konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazın kira değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	261.150,78
Taşınmazların KDV Dâhil Aylık Kira Değeri	313.380,93

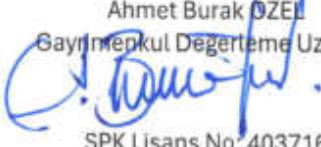
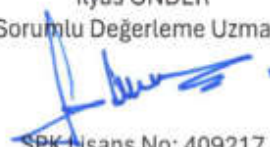
** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 22.02.2024: 1 USD = 31.0605 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10





Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  SPK Lisans No: 403716	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı  SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞER DETAYI
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-4 TAHSİS LİSTESİ VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-5 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-6 YAPI RUHSATLARI
- ❖ EK-7 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKALARI
- ❖ EK-8 İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-9 TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-11 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

