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

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026

BAKIRCI TOPKAPI SİTESİ,
6 ADET DAİRE
ZEYTİNBURNU/ İSTANBUL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

DILARA SÜRMEN
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali DILARA SÜRMEN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:32

Onur Öktem Yildirim
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Onur Öktem Yildirim tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:29

Hüseyin Cinar
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Hüseyin Cinar tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/08/2026 10:27

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	18.02.2026
RAPOR TARİHİ	19.02.2026
REVİZE TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512008
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi, Bakırcı Topkapı Sitesi, A Blok No: 10A İç Kapı No: 141-146-147-148 ile B Blok No: 10B İç Kapı No: 14-18 Zeytinburnu / İstanbul
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2956 ada 52 parsel üzerinde yer alan Bakırcı Topkapı Sitesi'nde yer alan 6 adet bağımsız bölümdür.
İMAR DURUMU	Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli 06.12.2007 tasdik tarihli Uygulama İmar Planına göre Emsal= 2,00 ve Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Yerleşime uygunluk haritasında ÖNLEMLİ ALAN-3 bölgesinde kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmazlar mevcut durumda konut olarak kullanılmaktadırlar.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projede yer alan 6 adet bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihindeki Türk lirası cinsinden Pazar değerinin tespit edilmesi için hazırlanmıştır.
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DEĞERİ	**90.430.000,-TL**
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DEĞERİ	**91.334.300,-TL**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

- ✓ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- ✓ Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası 4

1.2. Rapor Türü 4

1.3. Raporu Hazırlayanlar 4

1.4. Değerleme Tarihi 4

1.5. Dayanak Sözleşmesi 4

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 4

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 6

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 6

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM 8

3.1. Türkiye Demografik Veriler 8

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme 10

3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış 11

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER 14

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl 14

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe 15

4.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Mahalle 16

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 17

5.1. Çevre ve Konum 17

5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 18

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi 19

5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler 22

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler 23

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 23

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar 23

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 23

5.10. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 23

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı 24
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 24
5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar 24
5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler 26
BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 27
6.1. Değerleme Yöntemleri 27
BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 31
7.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti 31
7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti 36
7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti 36
BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması 37
8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş 37
8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 37
8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 37
8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 37
8.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
BÖLÜM 9 SONUÇ 39
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39
9.2. Nihai Değer Takdiri 39
BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER 41
BÖLÜM 11 RAPOR EKLERİ *Hata! Yer işareti tanımlanmamış.*

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları tarafından 19.02.2026 tarihinde BGYO-2512008 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi (tapu kayıtlarında Merkezefendi Mahallesi), Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi üzerinde yer alan Bakırcı Topkapı Sitesi kapsamındaki A Blok, 141, 146, 147,148 ile B Blok, 14 ve18 no.lu bağımsız bölümlerin 31.12.2025 tarihindeki Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, yerinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucu, şirketimizin değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Raporda belirtilen gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihindeki pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen, değerleme çalışması sonucunda 18.02.2026 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 19.02.2026 tarihinde de raporlama aşaması tamamlanmış ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Göztepe, İSTOÇ Oto Ticaret Merkezi, No:15, E Plaza, 34214 Bağcılar/İstanbul-TÜRKİYE adresindeki Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyüne alınacak taşınmazlar için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin de yer aldığı, tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında daha önce hazırlanmış değerleme raporumuz bulunmakta olup, söz konusu raporlara ilişkin detaylı bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	28.01.2025
DEĞERİN BELİRLENDİĞİ TARİH	31.12.2025
DEĞERLEME ÇALIŞMASI TARİHİ	10.04.2025
RAPOR TARİHİ	11.04.2025
RAPOR NO	BTY-2501018
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi, Bakırcı Topkapı Sitesi, B Blok No: 10B İç Kapı No: 5-7-14-15-18 ile C Blok No: 10C İç Kapı No: 10-20 Zeytinburnu / İstanbul
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DEĞERİ	**133.908.605,-TL**
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DEĞERİ	**135.247.691,-TL**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.04.2025
DEĞERLEME TARİHİ	22.04.2025
RAPOR TARİHİ	24.04.2025
RAPOR NO	BTY-2504010
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi, Bakırcı Topkapı Sitesi, A Blok No: 10A İç Kapı No: 111-141-144-145-146-147-148-149-150 Zeytinburnu / İstanbul
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DEĞERİ	**80.000.000,-TL**
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DEĞERİ	**80.800.000,-TL**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. 23 Mart 2018 tarihinde ilan edilen esas sözleşmesi ile "Bakırcı Enerji A.Ş." unvanıyla ve 400.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket'in unvanı yapılan esas sözleşme değişikliği ile Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. olarak değiştirilerek günümüzdeki unvanına kavuşmuş olup, bu husus 21 Nisan 2021 tarihli TTSG'de ilan edilmiştir.

Bakırcı Turizm Bayram, Adnan ve Fatih Sağlam'dan oluşan Sağlam Ailesi tarafından kontrol edilen Bakırcı Grubu'nun bir şirketi olup, 2023 ve 2024 yıllarında gerçekleştirilen sermaye artırımları ile GYO'ya dönüşüm için sermaye piyasası mevzuatına uyum sağlamış ve mevcut sermayesi yapılan bir dizi sermaye artırımı ile 400.000 TL'den 501.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi (tapu kayıtlarında Merkezefendi Mahallesi), Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi üzerinde yer alan Bakırcı Topkapı Sitesi kapsamındaki 6 adet bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihindeki Pazar değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

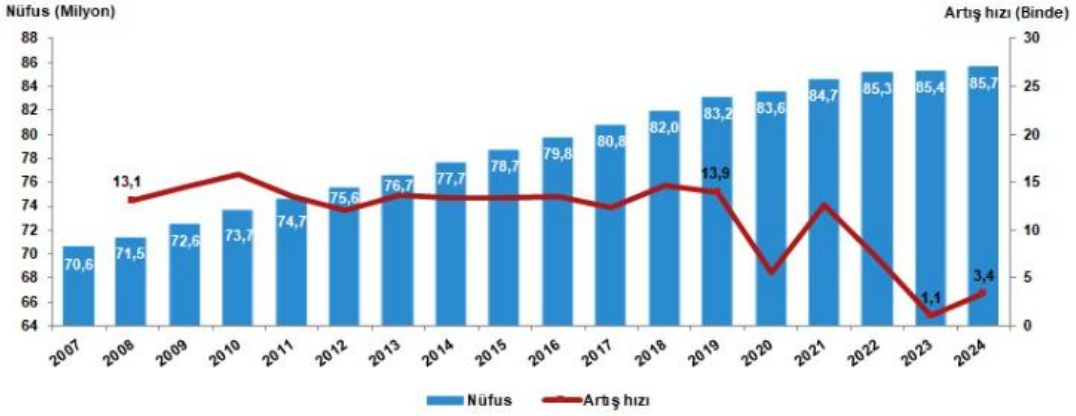
3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

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

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

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



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

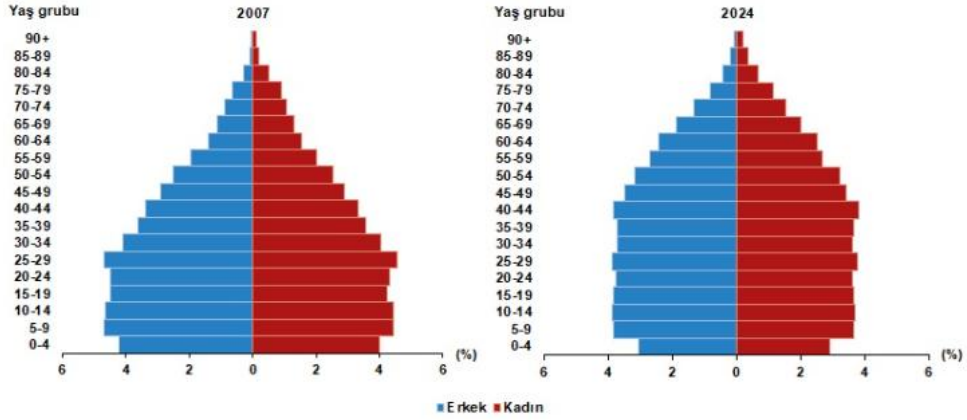
Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

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

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

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

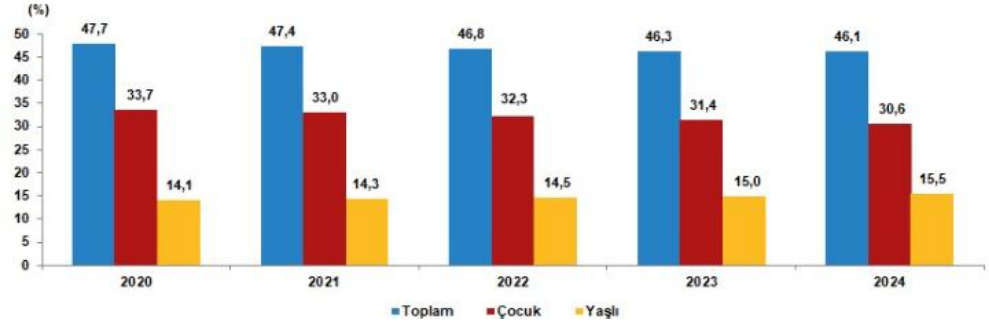
Nüfus piramidi, 2007, 2024



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

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

Yaş bağımlılık oranları, 2020-2024



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

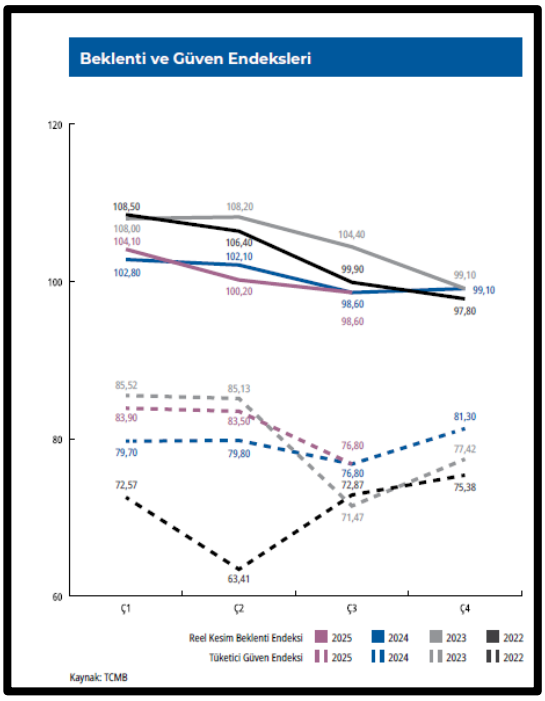
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme[2]

Ekonomik Gelişmeler

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

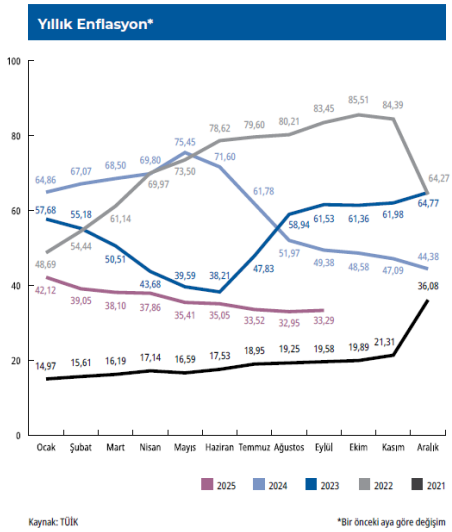
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül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

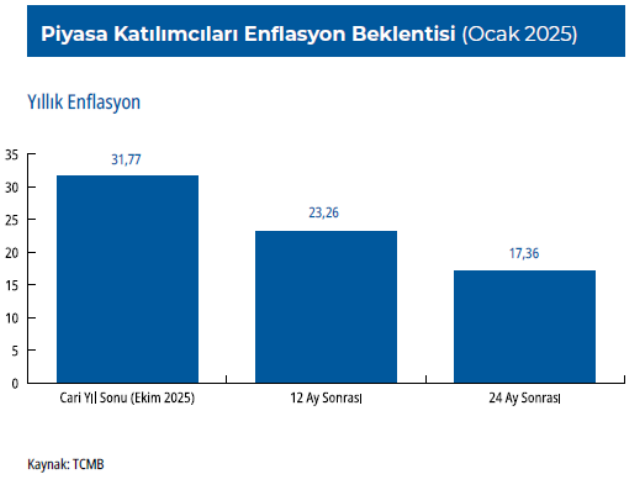


Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0

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

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





3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış[3]

Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi

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

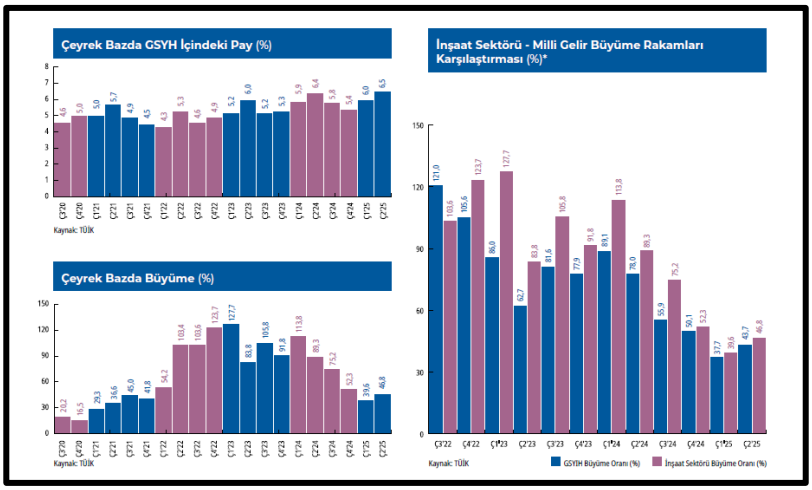
2025 yılı Ocak–Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri,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

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

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

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

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



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

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

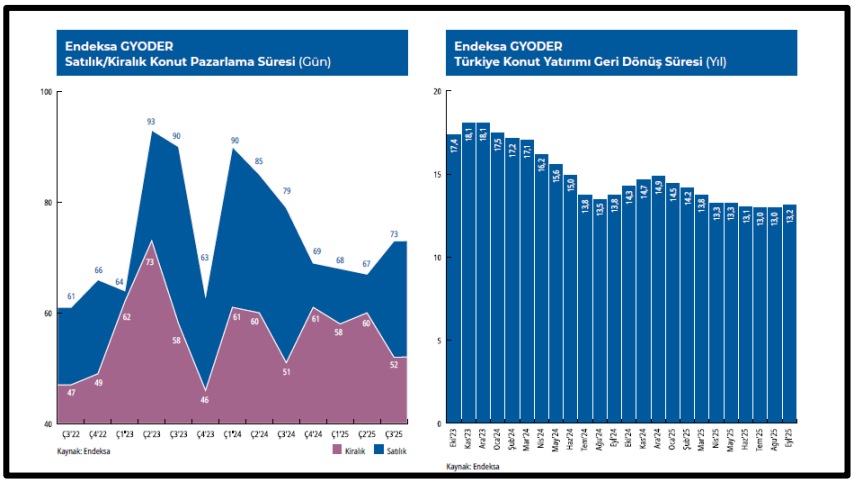
2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

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

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

Ağustos ayı itibarıyla %31,0 seviyesine gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarının reel bazdaki yıllık değişimi Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olarak gerçekleşmiştir.

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



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

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

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl[4]

İstanbul İli

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

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

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

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

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

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

[4] İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

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

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe [5]

Zeytinburnu İlçesi

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

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

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

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

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

4.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Mahalle [6]

Maltepe Mahallesi

Maltepe, İstanbul ilinin Zeytinburnu ilçesinde bir mahalledir. Mahalle, Zeytinburnu ilçeye dönüştürüldükten sonra kurulmuştur.

Maltepe'nin 2 mahalleye ve 4 farklı ilçeye sınırı bulunmaktadır. Genellikle küçük, orta ve büyüklükteki iş merkezlerinin bulunduğu yerdir. Aslında Bayrampaşa ilçe merkezine daha yakındır. Bu yönüyle de, Bayrampaşa ilçesindeki sanayi birimleriyle iç içe geçmiştir.

2000 yılında ilçe nüfusunun %0,4'ü Maltepe mahallesinde yaşamaktaydı.

2000 yılı verilerine göre mahalle nüfusunun %1,5'i okuma-yazma bilmemektedir. Bu oran hem Türkiye genelinden (%12,7) hem de İstanbul genelinden (%6,6) daha iyi durumdadır.

[6] Mahalle hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

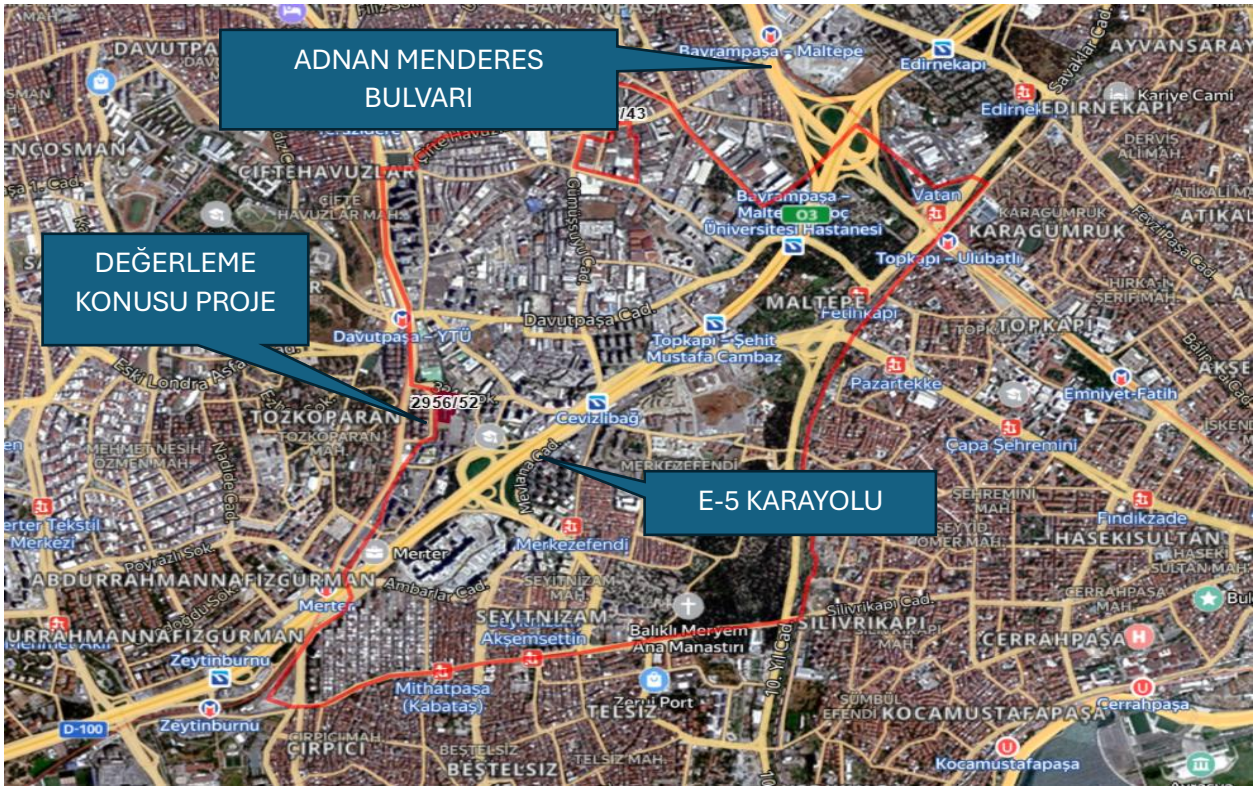
İş bu rapor; Maltepe Mahallesi, Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi, Bakırcı Topkapı Sitesi bünyesindeki A Blok, İç Kapı No: 141-146-147-148 ile B Blok 14 ve 18 nolu bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Bakırcı Topkapı Sitesi, Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi üzerinde yer almaktadır ve E-5 Karayoluna yakın konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır.

Taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan E-5 Karayolu caddesi üzerinden güneybatı istikamette ilerlenir, sağ kola doğru Londra Asfaltı Caddesi istikametine yönelinir, sağ kolda Yılanlı Ayazma Sokak istikametine dönülüp kuzey batı yönde ilerlendiğinde sol kolda köşe parselde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, İstinye Üniversitesi, Şehit Ömer Cankatar İlkokulu, Davutpaşa Bircan Eresin Cami gibi röper noktaları mevcuttur. Ayrıca yakın çevresinde birçok sosyal donatı alanı mevcuttur.

Bakırcı Topkapı Sitesi, E-5 Karayoluna 400 m., Adnan Menderes Bulvarı'na 2,25 km. uzaklıktadır.



5.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün bilgisayar ortamındaki Webtapu sisteminden alınan belgelere göre taşınmazların tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ZEYTİNBURNU
MAHALLESİ	: MERKEZEFENDİ
ADA	: 2956
PARSEL	: 52
YÜZÖLÇÜM	: 8.207,71 m^2
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: A BLOK 18 KATLI,B BLOK 14 KATLI,C BLOK 14 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞ YERİ VE ARSASI

SIRA NO	MALİK - HİSSESİ	KAT NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	YEVMİYE NO
1	BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V – 1/1	15	A	141	DAİRE	789/320000	403	39897	05.06.2025	13202
2		15	A	146	DAİRE	568/320000	403	39902	05.06.2025	13202
3		15	A	147	DAİRE	780/320000	403	39903	05.06.2025	13202
4		15	A	148	DAİRE	777/320000	403	39904	05.06.2025	13202
5		3	B	14	DAİRE	1486/320000	403	39927	05.06.2025	13202
6		4	B	18	DAİRE	1669/320000	403	39931	05.06.2025	13202

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

Taşınmazların, müşterimiz tarafından TAKBİS sisteminden 02.12.2025 tarihinde temin edilen ve tarafımıza sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. İlgili tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Şerhler Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken);

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel ile kira şerhi) (30.03.2022 tarih, 7235 yevmiye)

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken);

- KM ne Çevrilmiştir. (04.08.2023 tarih, 15190 yevmiye)
- Yönetim Planı: 10/01/2021 (21.02.2022 tarih, 3486 yevmiye)

A Blok 15.Kat 141 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmaz için;

Eklentiler Bölümü ;

- 179 Nolu Depo (21-02-2022 tarih, 3486 Yevmiye)

A Blok 15.Kat 147 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmaz için;

Eklentiler Bölümü ;

- 183 Nolu Depo (21-02-2022 tarih, 3486 Yevmiye)

A Blok 15.Kat 148 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmaz için;

Eklentiler Bölümü ;

- 184 Nolu Depo (21-02-2022 tarih, 3486 Yevmiye)

B Blok 3.Kat 14 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmaz için;

Eklentiler Bölümü ;

- 81 Nolu Depo (21-02-2022 tarih, 3486 Yevmiye)

B Blok 4.Kat 18 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmaz için;

Eklentiler Bölümü ;

- 85 Nolu Depo (21-02-2022 tarih, 3486 Yevmiye)

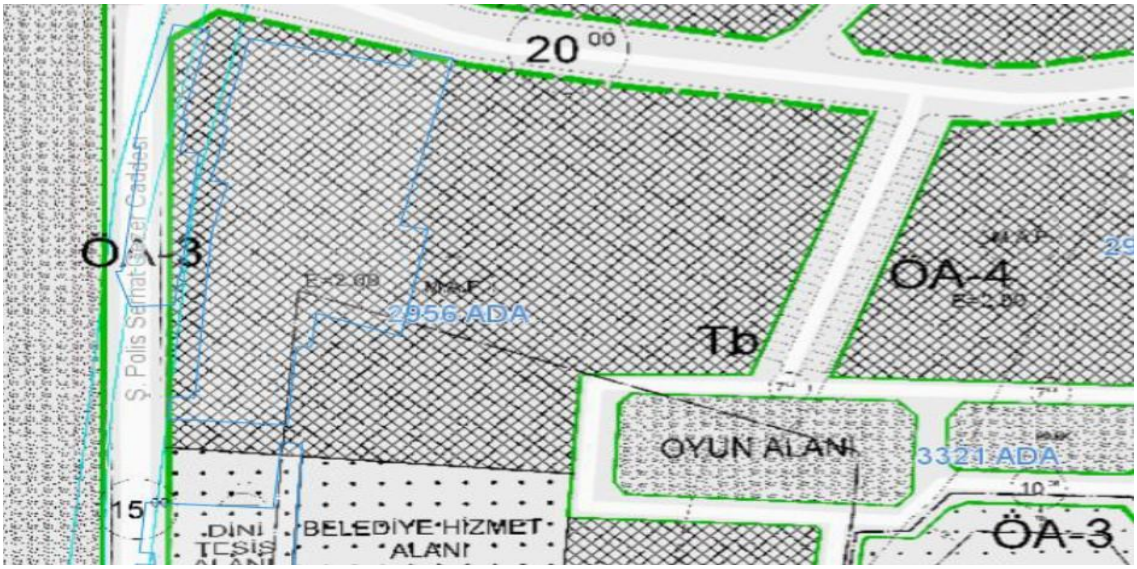
Bağımsız bölümler üzerinde yer alan Yönetim Planı ve Kat Mülkiyetine çevrilmiştir beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalardır.

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

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli 06.12.2007 tasdik tarihli Uygulama İmar Planına göre Emsal= 2,00 ve Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Yerleşime uygunluk haritasında ÖNLEMLİ ALAN-3 bölgesinde kalmaktadır. 04/12/2019 tarih ve 2019/101 sayılı Zeytinburnu belediyesi meclis kararı gereği; "rezidans tipi konut yapılan parsellerde gelecek

nüfus için kişi başına 10 m^2 yeşil alan ayrılacaktır. Bu plan notunun yürürlüğü girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılar, ruhsat aldığı tarihteki plan notları hükümlerine tabidir." notu ilave edilmiştir.



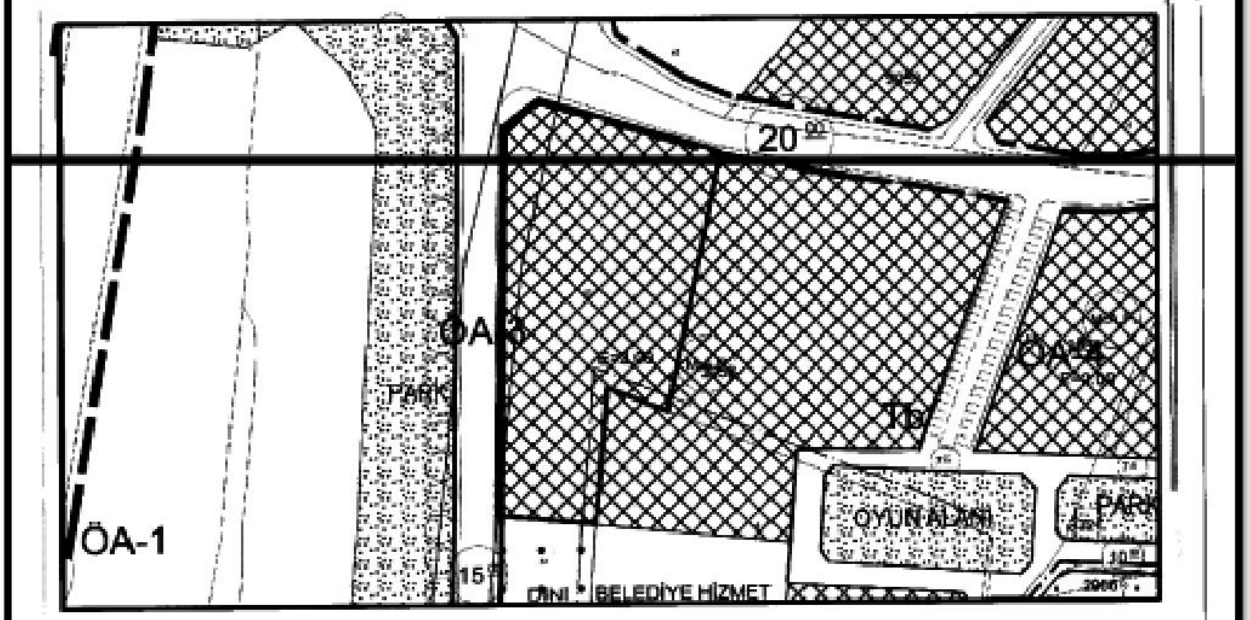
ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Planlama-Harita-Zeşat Şefliği
Sayı :32042687-115.02.01-E.29647
Tarih :17/07/2020

Adı Soyadı : ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ

İMAR DURUMU

ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ



NOT : PLAN NOTU EKTEDİR.

NOT : DOĞALGAZ İLETİM VE DAĞITIM HATLARINA İLİŞKİN ALTYAPI PAFTASI EKTEDİR.

NOT : AYVALI 2 ATIKSU TÜNELİ'NE AİT GÜZERGAH, BOY KESİT VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE HERHANGİ BİR KAZI, SONDAJ, FOREKAZIK, JET GROUT V.B. ÇALIŞMALARINDA İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

YOL ALANLARI İÇİN:
NOT: 04/12/2007 TARİH VE 2007/181 SAYILI ZEYTİNBURNU BELEDİYE MECLİS KARARI GEREĞİ; "BİZİTİMAR TİPİ KONUT YAPILACAKTIR. BİR ÜNİTE MECLİS İÇİN İKİŞİ BAŞINA 1MP YEŞİL ALAN AYRILACAKTIR. BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞÜ GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ YAPILAR, RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE TABİDİR."

Donatı Alanları kamuya bila bedel terk edilmeden uygulama yapılamaz.
Deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
01.07.1993 tarihli 21624 sayılı otopark yönetmeliği şartları geçerlidir.
Parsel İstanbul Üniv. tarafından yapılan 1/1000 ölçekli jeolojik-geoteknik haritalarda Bakırköy/Güngören formasyonu alanında kalmaktadır.
Yerleşime Uygunluk haritasında
ÖNLEMLİ ALAN : 3 bölgesinde kalmaktadır.
Zemin Etüdü raporu alınması zorunludur.

İski atıksu ekli paftada belirtilen mesafelerde herhangi bir sondaj-forekazık, jet ground vb gibi çalışmalar yapılmamalıdır. (AT1-AT2)

Kadastro			Plandaki Konumu	MERKEZİ İŞ ALANI	Ön Bahçe	PLAN NOTU
Pafta	Ada	Parsel	İnşaat Nizamı	AYRIK	Yan Bahçe	PLAN NOTU
499	2956	52	İnşaat Emsali	PLAN NOTU	Arka Bahçe	PLAN NOTU
			Bina Yüksekliği	PLAN NOTU	Kot Alınacak Nok.	YÖNETMELİK
İmar Plan Pafta No	-		Bina Derinliği	PLAN NOTU		
Planın Tasdik Tarihi	06/12/2007		Tadilat Tasdik Tarihi			

Raportör	Harita Planlama Zeşat Şefi	İmar ve Şehircilik Md.
DENİZ AKIM	HACER BAKKAL	HATİCE KÜÇÜKAKYÜZ
Şehir Plancısı	Şehir Plancısı	İnşaat Mühendisi

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

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin yapılan incelemelerde; 2956 ada 52 no.lu parsel üzerinde bulunan proje bütününde 04.08.2023 tarihinde kat mülkiyeti tesis edildiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu A Blok 141, 146, 147 ve 148 no.lu bağımsız bölümler ile B Blok 14 ve 18 no.lu bağımsız bölümlerin son üç yıllık dönemde 21.02.2022 ve 29.12.2022 tarihlerinde satış işlemine konu olduğu görülmüştür.

Son olarak; A Blok 141, 146, 147 ve 148 no.lu bağımsız bölümler, 05.06.2025 tarih ve 13202 yevmiye numarası ile gerçekleştirilen satış işlemi sonucunda Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'den Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir. B Blok 14 ve 18 no.lu bağımsız bölümler ise 05.06.2025 tarih ve 13204 yevmiye numarası ile, tüzel kişilik unvan değişikliği kapsamında Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'den Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyasında;

-A Blok için düzenlenmiş 20.09.2019 tarih ve 37463 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 14.04.2021 tarih 16320 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 10.12.2020 tarih 51986 sayılı Tadilat Ruhsatı mevcuttur.

-Ve A Blok için 23.06.2023 tarih 32081 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi mevcuttur.

-Ayrıca A blok için 10.12.2020 onay tarihli 51987 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.

-B Blok için düzenlenmiş 20.09.2019 tarih ve 37428 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 24.09.2020 tarih 39668 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 10.12.2020 tarih 51988 sayılı Tadilat Ruhsatı, 14.04.2021tarih 16321 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı mevcuttur.

-Ve B Blok için 23.06.2023 tarih 32082 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi mevcuttur.

-Ayrıca B ve C bloklara ait 10.12.2020 onay tarihli 51987 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.

2956 Ada 52 No.lu Parsel

Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	2956/52	A	20.09.2019	37463	Yeni Yapı	IV-C	17016,74	Mesken+Ofis+İşyeri	157	18
2	2956/52	B	20.09.2019	37428	Yeni Yapı	IV-C	15436,53	Mesken+Ofis+İşyeri	65	14

Tadilat Ruhsat Bilgileri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	2956/52	A	10.12.2020	51986	Tadilat	IV-C	15827,99	Mesken+Ofis+İşyeri	157	18
2	2956/52	B	10.12.2020	51988	Tadilat	IV-C	16218,31	Mesken+Ofis+İşyeri	65	14

İsim Değişikliği Ruhsat Bilgileri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	2956/52	A	14.04.2021	16320	İsim Değişikliği	IV-C	15827,99	Mesken+Ofis+İşyeri	157	18
2	2956/52	B	24.09.2020	39668	İsim Değişikliği	IV-C	15436,53	Mesken+Ofis+İşyeri	65	14
3		B	14.04.2021	16321	İsim Değişikliği	IV-C	16218,31			

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m^2)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	2956/52	A	23.06.2023	32081	Yapı Kullanma İzni	IV-C	15827,99	Mesken+Ofis+İşyeri	157	18
2	2956/52	B	23.06.2023	32082	Yapı Kullanma İzni	IV-C	16218,31	Mesken+Ofis+İşyeri	65	14

Konu taşınmazlar için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinlerin ve yasal belgelerin alındığı tespit edilmiştir.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde taşınmazların yer aldığı binalar ile ilgili Fatih Mah., 867 Sk., No:47 İç Kapı No:8 Esenyurt/İSTANBUL adresinde konumlu olan Livadi Yapı Denetim LTD. ŞTİ.'nin yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi Sorgu Ekranından yapılan incelemelerde; rapora konu taşınmazların konumlandığı A Blok'a ait 14.06.2023 tarih ve Y223404C23EFE numaralı, B Blok'a ait 14.06.2023 tarih ve Y2234AD3C3B4F numaralı C sınıflı Enerji Kimlik belgesi olduğu tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmazların Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir durdurma ve yıkım kararı tespiti bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibariyle rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış bağımsız bölüm niteliğindedir.

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

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değerlerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin "Daire" olduğu düşünülmektedir.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, kat mülkiyetine geçmiştir. Dolayısı ile değerleme analizi A Blok 141, 146,147,148, B Blok 14 ve 18 no.lu bağımsız bölümler için yapılmıştır.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar Zeytinburnu İlçesi Maltepe Mah. Şehit Polis Sedat Gezer Cadde A Blok No: 10A İç Kapı No: 141, 146,147,148, B Blok No:10/B İç Kapı No: 14 ve18 Zeytinburnu / İstanbul adresinde konumlu Bakırcı Topkapı Sitesi bünyesinde yer almaktadırlar. Taşınmazların konumlu olduğu Bakırcı Topkapı Sitesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar; 2956 ada 52 parsel, 8.207,71 m2 imar parseli üzerine, A Blok 18 Katlı, B Blok 14 Katlı, C Blok 14 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri ve Arsası niteliğinde, A-B ve C bloktan oluşacak şekilde, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-C) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Sitenin peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı ve güvenliği mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazlar A ve B Blokta yer almaktadır. Sitenin girişi parselin batı cephesinden sağlanmaktadır.

- Konu taşınmazlarının konumlu olduğu Bakırcı Topkapı 48.264,61 m2 kapalı alandan oluşmaktadır. Parselin kuzeyinde konumlu konu 141,146,147,148 nolu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu A Blok 2 adet bodrum, zemin kat ve 15 normal kat olmak üzere 18 kattan oluşmaktadır. 14 ve18 Nolu taşınmazların konumlu olduğu B Blok 2 adet bodrum, zemin kat ve 11 normal kattan oluşmaktadır. Bloklar ofis, mesken ve iş yeri olarak kullanılmaktadır. Sitenin peyzajı düzenlenmiş, sosyal tesis alanına sahip, güvenlikli ve açık-kapalı otoparka sahiptir.
- Taşınmazlarının bulunduğu (141,146,147,148 b.b.) A bloğun girişi kuzey cepheden, zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi seramik, duvarlar ise boyalıdır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; A Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 15 Normal kattan ve 157 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.
- Katlara göre bağımsız bölümler ise; zemin katta, 7 adet dükkân geriye kalan 15 katta her katta 10 ar adet daire olmak üzere toplamda 157 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Taşınmazlarının bulunduğu (14 ve18 bb) B bloğun girişi doğu cepheden, zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi seramik, duvarlar ise boyalıdır.

- Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; B Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 11 Normal kattan ve 65 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.
- Katlara göre bağımsız bölümler ise; zemin katta, 2 adet daire, 8 adet dükkan ve geriye kalan 11 katta her katta 5 er adet daire olmak üzere toplamda 65 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Rapora konu 6 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blok, kat ve kullanım alanı bilgileri aşağıda onaylı mimari projesinden, mahallindeki durumundan ve yönetim planından alınarak sunulmuştur.

A Blok 15. Kat 141 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre; brüt 56,00 m^2 kullanım alanlı olup antre, salon + mutfak, banyo ve 2 oda mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kuzey cephede yer almaktadır.

A Blok 15. Kat 146 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre; brüt 41,00 m^2 kullanım alanlı olup antre, salon + mutfak, banyo ve 1 oda mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz güney cephede yer almaktadır.

A Blok 15. Kat 147 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre; brüt 56,00 m^2 kullanım alanlı olup antre, salon + mutfak, banyo ve 2 oda mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz güney ve batı cephede yer almaktadır.

A Blok 15. Kat 148 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, brüt 56,00 m^2 kullanım alanlı olup antre, salon + mutfak, banyo ve 2 oda mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kuzey ve batı cephede yer almaktadır.

B Blok 3. Kat 14 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, brüt 130 m^2 kullanım alanlı olup antre, hol, mutfak, balkon, 2 banyo, wc, salon ve 3 oda mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz batı ve güney cephede yer almaktadır.

B Blok 3. Kat 18 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, brüt 130 m^2 kullanım alanlı olup antre, hol, mutfak, balkon, 2 banyo, wc, salon ve 3 oda mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz doğu ve güney cephede yer almaktadır.

Taşınmazlar halihazırda boş durumda olup kullanılmamaktadır.
Konu bağımsız bölümlerde; oda ve salon zeminleri laminat, ıslak hacimleri seramiktir. Oda ve salon duvarları plastik boya, ıslak hacim duvarları fayanstır. İç kapı doğramaları ahşap, ana kapı çeliktir. Pencereler PVC kaplamadır. Banyoda duşa kabin, klozet ve lavabo bulunmaktadır. Mutfak dolapları yapılıdır. Isıtma sistemi kombili doğalgaz olup merkezi ısıtmalı kalorifer ile sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlarının iyi malzemelerle dekore edildiği ve herhangi bir bakım gerektirmediği görülmüştür. Taşınmazlar iyi durumdadır.
Konu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklik yoktur.

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

+ Ulaşım imkânlarının kolay olması,
+ Cadde üzerinde yer almaları,
+ Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
+ Otopark alanlarının olması,
+ Sosyal olanaklar bakımından zengin nitelikli bir projede konumlu olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin kredi faiz oranlarına etkisi,
- Gayrimenkul piyasalarındaki arz ve talep dengesizliği.

BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri[7]

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

Bu yaklaşımlar;

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

6.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

[7] 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

(a) binaların inşaatı,

(b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerleme yaklaşımı da uygulan*abilir*. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler **"Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"**, **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Gelir Yaklaşımı"**dır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Ancak rapor konusu taşınmazlar için bölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle taşınmazların değer tespitinde, tek yöntem, "Pazar Yaklaşımı" Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değeri tespit edilmiştir.

7.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Pazar ve Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış/satılmış ve kiraya sunulmuş/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Satılık Daire Emsal Araştırmaları:

- **Emsal 1; FCC Property (0 212) 224 50 35)** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede A Blokta 15. normal katta yer alan, 74 m^2 olarak beyan edilen 56 m^2 olduğu düşünülen 2+1 açık mutfaklı mesken için 10.750.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:191.964 TL/m^2)
- **Emsal 2; Fcc Property (0533 931 17 34):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede A blokta 12. normal katta yer alan, 52 m^2 olarak beyan edilen 41m^2 olduğu düşünülen 1+1 mesken için 9.150.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:223.171 TL/m^2)
- **Emsal 3; Master Emlak (0 212) 294 27 27):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede C Blokta 11. normal katta yer alan, 130 m^2 olarak beyan edilen 90 m^2 olduğu düşünülen 2+1 mesken için 17.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:188.889. TL/m^2)
- **Emsal 4; PRP Gayrimenkul (0532) 582 03 39):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede C Blokta 1. normal katta yer alan, 182 m^2 olarak beyan edilen 135 m^2 olduğu düşünülen 3+1 mesken için 27.825.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 206.111 TL/m^2)
- **Emsal 5; Tower Gayrimenkul (0 533) 713 10 95):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede A Blokta 5. normal katta yer alan, 74 m^2 olarak beyan edilen 56 m^2 olduğu düşünülen 2+1 mesken için 9.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:160.714 TL/m^2)

- **Emsal 6; Master Emlak (0 212) 294 27 27):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede B Blokta 7. normal katta yer alan, 130 m^2 olarak beyan edilen 95 m^2 olduğu düşünülen 2+1 mesken için 17.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:184.210 TL/m^2)
- **Emsal 7; Bakırcı Yapı (0 212) 294 27 27):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede C Blokta 1. normal katta yer alan, 200 m^2 olarak beyan edilen 150 m^2 olduğu düşünülen 4+1 mesken için 29.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:193.333 TL/m^2)
- **Emsal 8; PRP House (0 (532) 582 03 39):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede B Blokta 9. normal katta yer alan, 185 m^2 olarak beyan edilen 135 m^2 olduğu düşünülen 3+1 mesken için 27.700.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:205.185 TL/m^2)
- **Emsal 9; Bosphorus Property (0530) 370 12 50):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede A blokta 13. normal katta yer alan, 52 m^2 olarak beyan edilen 41m^2 olduğu düşünülen 1+1 mesken için 7.700.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 187.804 TL/m^2)

Kiralık Daire Emsal Araştırmaları:

- **Emsal 10; MOTTO PRO (0 506) 060 33 31):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede A Blokta 12. normal katta yer alan, 54 m^2 olarak beyan edilen 41 m^2 olduğu düşünülen 1+1 mesken eşyalı olarak 48.000, -TL talep edilmektedir. (Birim Değer:1.170 TL/m^2)
- **Emsal 11; PRP HOUSE FINDERS (0532 312 89 95):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede B Blokta 5. normal katta yer alan, 120m^2 olarak beyan edilen 90 m^2 olduğu düşünülen 2+1 mesken için 80.000, - TL talep edilmektedir. (Birim Değer:888.889 TL/m^2)
- **Emsal 12; PRP HOUSE FINDERS (0532 312 89 95):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede A Blokta 15. normal katta yer alan, 75m^2 olarak beyan edilen 56m^2 olduğu düşünülen 2+1 mesken için 50.000, -TL talep edilmektedir. (Birim Değer:892.587 TL/m^2)
- **Emsal 13; BAKIRCI YAPI GAYRİMENKUL (0 212) 625 15 16):** Değerleme konusu taşınmazla aynı projede A Blokta, 12. normal katta konumlu, 75 m^2 alanlı beyan edilen 56 m^2 olduğu düşünülen 2+1 mesken için aylık 52.000 TL kira bedeli talep edilmektedir. (Birim Değer:928,571.TL/m^2)
- **Emsal 14; PRP HOUSE FINDERS (0532 312 89 95):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede C Blokta 3. normal katta yer alan, 164 m^2 olarak beyan edilen 130 m^2 olduğu düşünülen 3+1 mesken için 95.000, - TL talep edilmektedir. (Birim Değer:730.769 TL/m^2)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsallere ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Satılık ve Kiralık emsallerin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir

Rapora konu olan mesken nitelikli taşınmazların pazar ve kira değerlerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, ilgili bölgedeki satışa ve kiraya sunulmuş benzer dükkânlar titizlikle incelenmiştir. Bu inceleme sürecinde, emsal taşınmazların piyasa koşullarına ve kiralama taleplerine göre fiyatlandırma analizleri yapılmış, bölgedeki talep ve arz durumu göz önünde bulundurularak değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin rayiç ve kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal No	Brüt Alanı (m^2)	Gerçekçi Brüt Alan (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2)	Büyüklük Düzeltmesi	Kat ve Konum Düzeltmesi	İç Mekan İnşaat Kalitesi	Cephe-Manzara	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
1	74	56	10.750.000,00	191.964	10%	172.768	0%	0%	0%	5%	181.406
2	52	41	9.150.000,00	223.171	10%	200.854	-5%	5%	0%	-7%	186.794
3	130	90	17.000.000,00	188.889	10%	170.000	5%	5%	0%	0%	187.000
4	182	135	27.825.000,00	206.111	15%	175.194	5%	10%	0%	-10%	183.954
5	74	56	9.000.000,00	160.714	10%	144.643	0%	10%	0%	15%	180.804
6	130	95	17.500.000,00	184.211	10%	165.789	5%	5%	0%	5%	190.658
										Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	**~185.000**

31.12.2025 tarihli ekonomik koşullar ile rapora konu taşınmazların nitelikleri, proje içerisindeki konumları, yer aldıkları bloklar ve çevresel faktörler birlikte değerlendirilmiştir. Yapılan piyasa analizi ve düzeltmeler neticesinde proje genelinde ortalama m^2 satış birim değeri yaklaşık ~185.000,-TL/m^2 olarak takdir edilmiştir. Söz konusu birim değer, şerefiye tablosunda baz birim değer olarak esas alınmış ve bu çerçevede rapora konu taşınmazların değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazların 31.12.2025 tarihi itibarıyla KDV hariç toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

								ŞEREFİYE KRİTERLERİ					YAKLAŞIK BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
Sıra No	Blok No	B.B. No	Kullanılış Şekli	Bulunduğu Kat	Yönü	Brüt Kullanım Alanı (m^2)	Manzara	MANZARA	YÖN	KAT	BÜYÜKLÜK	TOPLAM ŞEREFİYE KONUT		
1	A	141 (*)	DAİRE	15.KAT	KUZEY	56,00	YOL	0,008	0,003	0,007	0,006	1,024	189.440	**10.608.640**
2	A	146 (*)	DAİRE	15.KAT	GÜNEY	41,00	PEYZAJ İÇİ	0,026	0,018	0,007	0,008	1,059	195.915	**8.032.515**
3	A	147 (*)	DAİRE	15.KAT	GÜNEY-BATI	56,00	PEYZAJ İÇİ	0,026	0,018	0,007	0,006	1,057	195.545	**10.950.520**
4	A	148 (*)	DAİRE	15.KAT	KUZEY-BATI	56,00	YOL	0,008	0,009	0,007	0,006	1,030	190.550	**10.670.800**
5	B	14 (*)	DAİRE	3.KAT	GÜNEY-BATI	130,00	YOL	0,008	0,018	0,004	0,005	1,035	191.475	**24.891.750**
6	B	18	DAİRE	4.KAT	GÜNEY-DOĞU	130,00	PEYZAJ +KISMİ BLOK	0,02	0,021	0,005	0,005	1,051	194.435	**25.276.550**
													TOPLAM	**(90.430.775)** **~90.430.000**

Not: Yukarıdaki tabloda belirtilen şerefiye kriterlerine göre m^2 birim ve toplam değerler takdir edilmiştir. Şerefiye tablosu oluşturulurken, başlangıç m^2 birim değeri kabul edilmiş ve bu değere dayanarak, taşınmazlar arasındaki kat, büyüklük, yön ve manzara gibi değişkenlere göre puanlamalar yapılmıştır.

(*) Şirket tarafından temin edilen satış bilgilerine göre; A Blok'ta yer alan 141 no.lu bağımsız bölüm 23.05.2026 tarihinde FENG ZHU'ya KDV hariç 17.894.120 TL bedelle, 146 no.lu bağımsız bölüm 23.05.2026 tarihinde HUAWEI XU'ya KDV hariç 17.792.280 TL bedelle, 148 no.lu bağımsız bölüm ise 20.04.2026 tarihinde JIANFENG WANG'a KDV hariç

17.748.960,40 TL bedelle satılmıştır. B Blok'ta yer alan 14 no.lu bağımsız bölüm ise 05.02.2026 tarihinde FUQUAN HONG'a KDV hariç 25.094.788 TL bedelle satılmıştır.
Ayrıca, A Blok 147 no.lu bağımsız bölümün 13.07.2026 tarihinde satışının gerçekleştirildiği, ancak rapor tarihi itibarıyla faturasının düzenlenmediği ve tapu devrinin henüz tamamlanmadığı şirket yetkilileri tarafından beyan edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal No	Brüt Alanı (m^2)	Gerçekçi Brüt Alanı (m^2)	Kiraya Sunulan Değeri (TL/Ay)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m^2/Ay)	Pazarlık Payı	Kiraya Sunulan Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2/Ay)	Büyüklük Düzeltmesi	Kat ve Konum Düzeltmesi	İç Mekan İnşaat Kalitesi	Cephe-Manzara	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2/Ay)
10	54,00	41,00	48.000,00	1.170,73	10%	1.053,66	0%	0%	-10%	-15%	790,24
11	120,00	90,00	80.000,00	888,89	10%	800,00	-5%	5%	-10%	0%	720,00
12	75,00	56,00	50.000,00	892,86	10%	803,57	0%	0%	-10%	0%	723,21
13	75,00	56,00	52.000,00	928,57	10%	835,71	0%	0%	0%	-15%	710,36
Ortalama Birim Değeri (TL/m^2/Ay)											**~ 740,-**

31.12.2025 tarihli ekonomik koşullar ile rapora konu taşınmazların nitelikleri, proje içerisindeki konumları, yer aldıkları bloklar ve çevresel faktörler birlikte değerlendirilmiştir. Yapılan piyasa analizi ve düzeltmeler neticesinde proje genelinde ortalama m^2 kira birim değeri yaklaşık ~740,-TL/m^2 olarak takdir edilmiştir.
Söz konusu birim değer, şerefiye tablosunda baz birim değer olarak esas alınmış ve bu çerçevede rapora konu taşınmazların kira değer takdiri gerçekleştirilmiştir.
Taşınmazların 31.12.2025 tarihi itibarıyla KDV hariç toplam aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

								ŞEREFİYE KRİTERLERİ					YAKLAŞIK AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Sıra No	Blok No	B.B. No	Kullanılış Şekli	Bulunduğu Kat	Yönü	Brüt Kullanım Alanı (m^2)	Manzara	MANZARA	YÖN	KAT	BÜYÜKLÜK	TOPLAM ŞEREFİYE KONUT		
1	A	141	DAİRE	15.KAT	KUZEY	56,00	YOL	0,008	0,003	0,007	0,006	1,024	758	**42.448**
2	A	146	DAİRE	15.KAT	GÜNEY	41,00	PEYZAJ İÇİ	0,026	0,018	0,007	0,008	1,059	784	**32.144**
3	A	147	DAİRE	15.KAT	GÜNEY-BATI	56,00	PEYZAJ İÇİ	0,026	0,018	0,007	0,006	1,057	782	**43.792**
4	A	148	DAİRE	15.KAT	KUZEY-BATI	56,00	YOL	0,008	0,009	0,007	0,006	1,030	762	**42.672**
5	B	14	DAİRE	3.KAT	GÜNEY-BATI	130,00	YOL	0,008	0,018	0,004	0,005	1,035	766	**99.580**
6	B	18	DAİRE	4.KAT	GÜNEY-DOĞU	130,00	PEYZAJ İÇİ	0,02	0,021	0,005	0,005	1,051	778	**101.140**
												TOPLAM		**(361.776) ~362.000**

Not: Yukarıdaki tabloda belirtilen şerefiye kriterlerine göre kira m^2 birim ve toplam değerler takdir edilmiştir. Şerefiye tablosu oluşturulurken, başlangıç m^2 birim değeri kabul edilmiş ve bu değere dayanarak, taşınmazlar arasındaki kat, büyüklük, yön ve manzara gibi değişkenlere göre puanlamalar yapılmıştır.

7.2. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Değerlemeye konu taşınmazlar için bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

7.3. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Değerlemeye konu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, değerleme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık ve kiralık benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın pazar değer ve kira değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazların piyasa değeri toplamı KDV hariç **90.430.000,-TL (Doksanmilyondörtyüzotuzbin Türk lirası)** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca taşınmazların KDV hariç toplam aylık kira değeri "Pazar Yaklaşımı Yönetimi" ile **362.000,-TL (Üçyüzaltmışikibin Türk lirası)** takdir edilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde; "5.5." ve "5.6." başlıkları altında belirtildiği üzere İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde; "5.2.1" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Üzerinde yer alan riskli yapı şerhi eski yapıya aittir. Taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetine geçmiş mesken olarak kullanıma uygun tapu kayıtlarında "Daire" nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlemesi yapılmıştır. Bu değerleme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi (tapu kayıtlarında Merkezefendi Mahallesi), Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi üzerinde yer alan Bakırcı Topkapı Sitesi kapsamındaki A Blok, 141, 146, 147,148 ve B Blok, 14, 18 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkullerin mülkiyet ve takyidatlarında yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Mülkiyeti Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi (tapu kayıtlarında Merkezefendi Mahallesi), Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi üzerinde yer alan Bakırcı Topkapı Sitesi kapsamındaki A Blok, 141, 146, 147,148 ile B Blok, 14 ve 18 no.lu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Gayrimenkullerin yasal gereklilikleri hakkında inceleme;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde **"Bağımsız Bölüm"** başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

BÖLÜM 9 SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi (tapu kayıtlarında Merkezefendi Mahallesi), Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi üzerinde yer alan Bakırcı Topkapı Sitesi kapsamındaki A Blok, 141, 146, 147,148 ile B Blok, 14 ve 18 no.lu bağımsız bölümlerin 31.12.2025 tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak tarafımızca hazırlanmıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

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

İş bu raporun düzenlenme tarihi itibariyle uygulanabilir olup taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Sonuç olarak taşınmazların 31.12.2025 tarihi itibariyle pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	**90.430.000**
Taşınmazların KDV Dahil Pazar Değeri	**91.334.300**

- *31.12.2025 tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 1 USD: 42.9229-TL 'dır.*
- *Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
- *KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.*
- *Bu raporu talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.*
- *Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.*
- *Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.*
- *Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.*

Saygılarımızla,

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

BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER

UYGUNLUK BEYANIMIZ

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

DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

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