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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

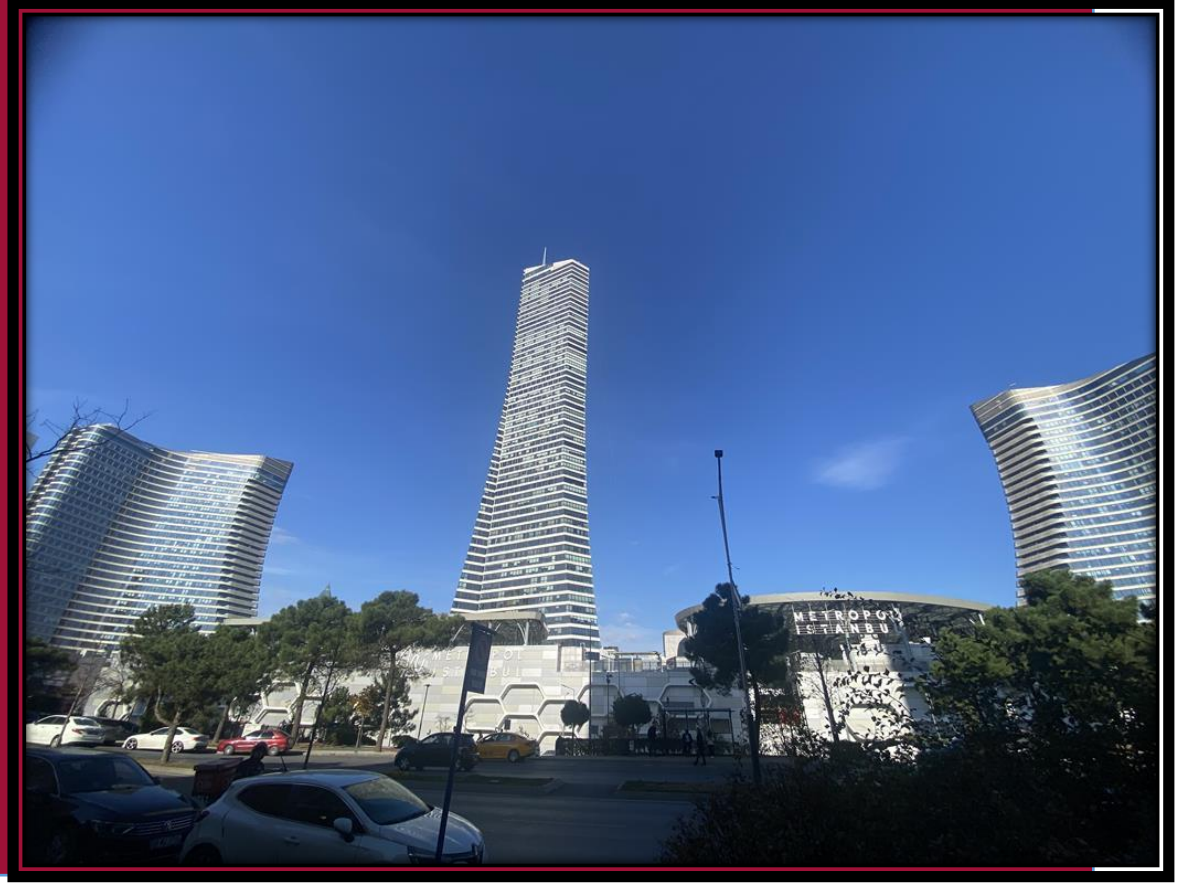
EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024.EGYO.44

Aralık, 2024

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 03/01/2025 14:38

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 03/01/2025 14:37



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.44
Raporun Konusu	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy, 3386 Ada 1 Parsel, A Blok, 679 No.lu B.B.
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy, 3386 Ada 1 Parsel, A Blok, 679 No.lu B.B. olan 1 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
• İş bu rapor, Ellibeş (55) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.	
• 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.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 7

1.1 Rapor Tarihi 7

1.2 Rapor Numarası 7

1.3 Raporun Türü / Başlık 7

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.6 Değerleme Tarihi 7

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 7

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 7

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 9

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 9

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 9

2.4. İşin Kapsamı 9

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 11

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 11

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 11

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 11

3.1.3. Tanımı: 16

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 16

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 17

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 17

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 20

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 20

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 20

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 21

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 21

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. 21

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 21

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 22

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 22

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 24

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 24

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 24

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 28
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 28
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 28
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 29
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 29
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 29
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 29
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 29
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 30
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 30
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 30
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 30
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 30
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 30
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 30
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 32
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 32
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 33
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 33
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 35
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 35
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 35
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 35
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 35
6. SONUÇ 37
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 37
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 37
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 37
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 38
7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.44 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Atatürk Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, Metropol İstanbul Sitesi, A Blok, No: 2/E D: 679 Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 Ada 1 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Dubleks Daire
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz olan 3386 ada 1 parsel mer-i imar planına göre "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 57 kat, E: 1.50 ve Hmax: 171,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 40.000.000,00 ₺** **(Kırkmilyon Türk Lirası)**
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 48.000.000,00 ₺** **(Kırksekizmilyon Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 3386 Ada 1 Parsel, A Blok, 679 numaralı bağımsız bölüm mahallen kullanılmamaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.44

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.44

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 Ada 1 Parsel olan "Arsa, 8'Er Katlı (E1 ve E2) 60 Katlı (A) Blok, 30 Katlı (B) Blok ve 30 Katlı (C1) Bloklu Betonarme Binalar" vasıflı ana taşınmazdaki A Blok, 679 No.lu Bağımsız Bölüm olan "Dubleks Daire" nitelikli taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 Ada 1 Parsel Olan "Arsa, 8'Er Katlı (E1 ve E2) 60 Katlı (A) Blok, 30 Katlı (B) Blok ve 30 Katlı (C1) Bloklu Betonarme Binalar" Vasıflı Ana Taşınmazdaki A Blok, 679 No.lu Bağımsız Bölüm Olan "Dubleks Daire" Nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

<u>İstanbul İli:</u>

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmuştur. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmuştur.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

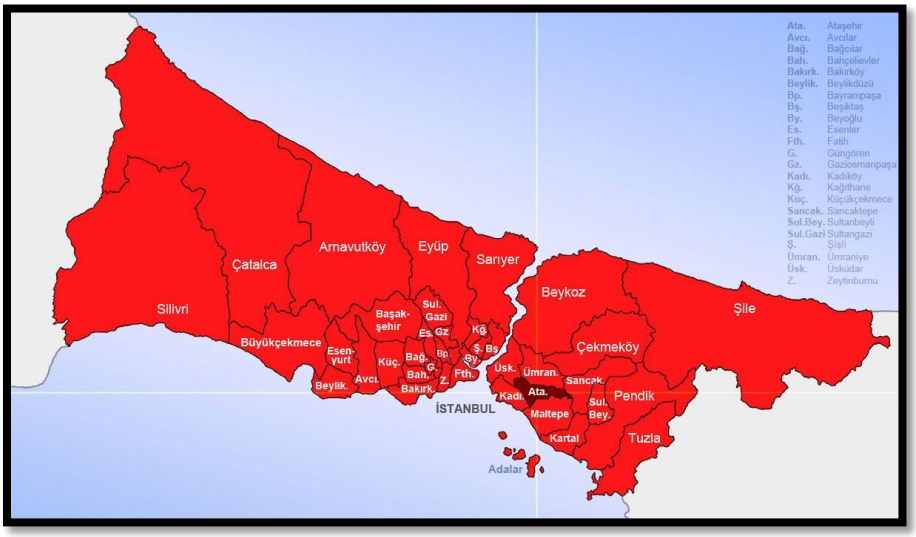
Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitimli nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç,

yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Ataşehir İlçesi:

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ve hızla gelişen bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsü kazanarak, özellikle finans ve ticaret alanlarında büyük bir ivme kazanmıştır. İstanbul Finans Merkezi gibi projelerle ekonomik olarak önemli bir merkez haline gelmiş, genç ve dinamik nüfusu ile dikkat çekmiştir. Alışveriş merkezleri, kültürel etkinlikler ve sosyal olanaklar açısından zengin olan Ataşehir, çok kültürlü yapısı ile modern yaşamı geleneksel kültürle harmanlamaktadır. Ulaşım açısından, TEM Otoyolu ve metro hatlarına yakınlığı, ilçeyi ulaşım açısından stratejik bir konuma getirmiştir. Hem modern altyapısı hem de yaşam kalitesi ile Ataşehir, İstanbul'un önemli ve cazip ilçelerinden biridir.

Konumsal Özellikler: Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsü kazanmış ve hızla gelişen bir bölge olmuştur. Ataşehir, kuzeyde Üsküdar, doğuda Maltepe, batıda Kadıköy ve güneyde Sultanbeyli ilçeleri ile komşudur. İstanbul'un merkezi iş alanlarına yakınlığı ve modern yaşam olanaklarıyla dikkat çeker. İlçe, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü gibi önemli kara yolu bağlantılarına da kolay erişim sağlar. Ayrıca, İstanbul'un önemli alışveriş ve iş merkezlerinden biri olan Levent ve Maslak'a yakınlığı, Ataşehir'i cazip kılmaktadır.

Tarihi Gelişim: Ataşehir, tarihi açıdan çok eski bir yerleşim yeri olmamakla birlikte, özellikle 1990'lı yıllardan sonra hızla gelişmeye başlamıştır. 1980'ler ve 1990'larda bölgede arazi değerlerinin artmasıyla birlikte konut ve ticaret merkezi projeleri ön plana çıkmıştır. Ataşehir'in ilçe statüsü kazanması 2008 yılında olmuş, ardından belediye hizmetleri ve altyapı projeleri hızlanmıştır. Öncelikle konut projeleri ve ofis binaları inşa edilmiş, bu da ilçenin modern ve çağdaş bir yapıya bürünmesine olanak sağlamıştır. Ataşehir, başlangıçta tarım arazisi ve köy yerleşim alanları ile tanınırken, zamanla büyük projelerin yapılması ve kentsel dönüşüm çalışmaları ile bir çekim merkezi haline gelmiştir.

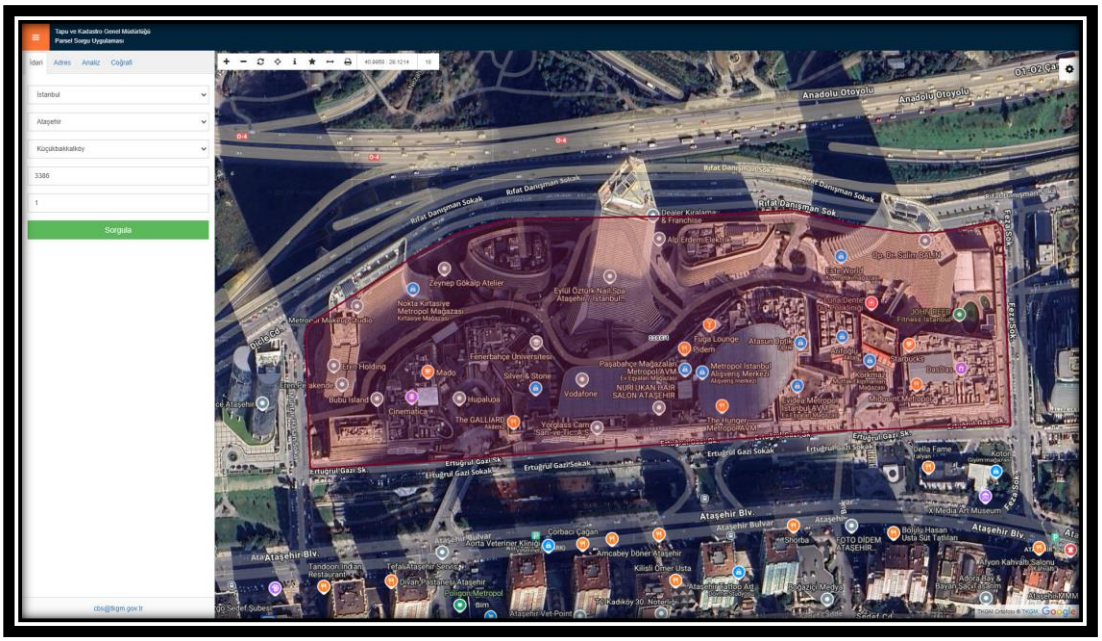
Ekonomik Yapı: Ataşehir, İstanbul'un önemli finans merkezlerinden biri olma yolunda hızla ilerlemektedir. İlçede, çok sayıda banka, finans şirketi, sigorta şirketi ve gayrimenkul ofisi bulunmaktadır. Özellikle İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi, ilçenin ekonomik yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Bu projeyle, Ataşehir, Türkiye'nin finans sektörünün merkezi olmayı hedeflemektedir. Bunun yanı sıra, bölgedeki alışveriş merkezleri, restoranlar, kafeler ve eğlence alanları da Ataşehir'in ekonomik canlılığını artıran unsurlardır. Ataşehir'deki ticaretin büyük kısmı ofisler, konutlar ve alışveriş merkezleri üzerinden gelişmektedir. Bunun dışında, küçük işletmeler ve hizmet sektörü de ilçede önemli bir yer tutmaktadır. İş gücü, modern ve genç nüfus sayesinde oldukça yüksek verimlilik göstermektedir.

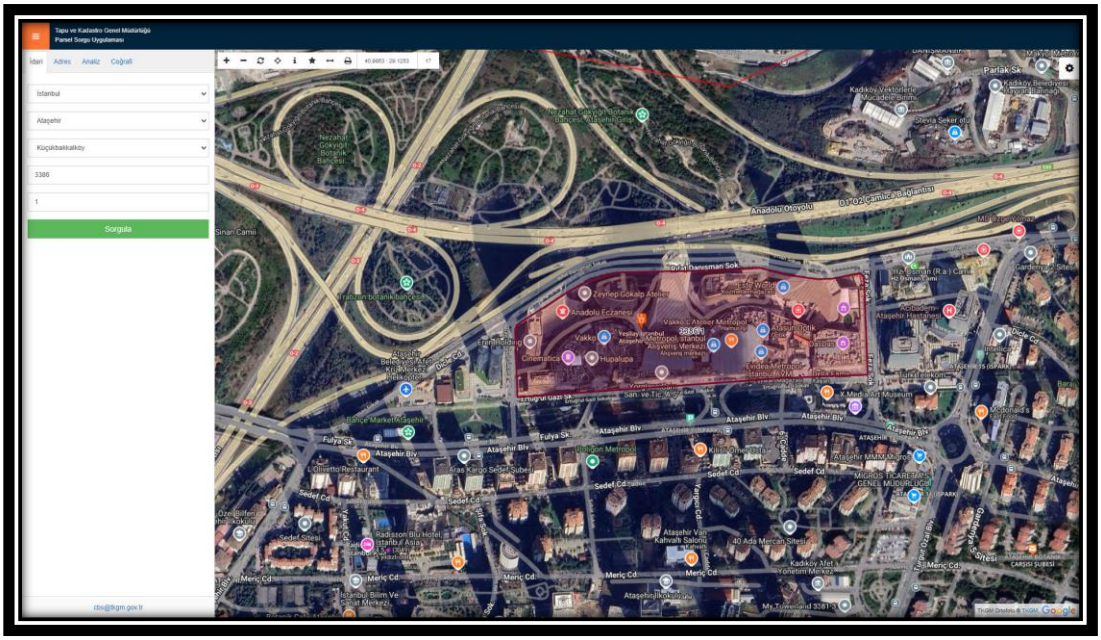
Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Ataşehir, genç ve dinamik nüfusu ile zengin bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. Hem yerli hem de yabancı nüfusun yoğun olduğu ilçede, çok kültürlü bir yaşam biçimi gelişmiştir. İlçede düzenlenen çeşitli kültürel etkinlikler, festivaller, sergiler ve tiyatro gösterileri, yerel halkın kültürel birikimlerini artırmakta önemli rol oynamaktadır. Ataşehir, modern yaşamı ile birlikte geleneksel Türk kültürünün izlerini de taşımaktadır. Bu bağlamda, Türk mutfağından çeşitli örnekler sunan restoranlar, camiler ve kültürel merkezler, ilçenin zengin kültürel yapısını oluşturan unsurlar arasında yer alır. Ataşehir'deki sosyal yaşam, alışveriş merkezleri ve spor alanları gibi mekânlarda şekillenmektedir. Ayrıca, çeşitli sanat galerileri ve kültürel organizasyonlar ile halkın kültürel faaliyetlere katılımı teşvik edilmektedir.

Demografik Özellikler: Ataşehir, genç ve dinamik bir nüfusa sahip olup, İstanbul'un en hızlı büyüyen ilçelerindendir. 2024 itibarıyla nüfusu yaklaşık 500.000 civarındadır ve bu rakamın hızla arttığı görülmektedir. İlçedeki nüfusun büyük bir kısmını 25-40 yaş arası genç yetişkinler oluşturur. Bu durum, ilçenin ekonomik canlılığını ve kültürel çeşitliliğini artırmaktadır. Ataşehir, aynı zamanda çok kültürlü bir yapıya sahiptir. İçinde farklı etnik kökenlerden gelen insanlar yaşamaktadır. Göç almış bir ilçedir ve nüfusunun büyük bir kısmı İstanbul'un diğer ilçelerinden ve Türkiye'nin farklı şehirlerinden gelmiştir. Ayrıca, Ataşehir'deki eğitimli nüfus oranı yüksektir; ilçede çok sayıda üniversite ve özel okul bulunmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Ataşehir, İstanbul'un önemli ulaşım yolları olan TEM Otoyolu, E-5 Karayolu ve D-100 Karayolu'na yakın olmasıyla dikkat çeker. Ayrıca, İstanbul'un metro ağına entegre olan ilçede, metro istasyonları sayesinde ulaşım oldukça kolaydır. M4 Kadıköy-Tuzla hattı ve yeni açılacak olan finans merkezi metrosu ile ilçeye olan ulaşım daha da hızlanacaktır. Ataşehir'de, kara yolu dışında, İstanbul'un deniz yolu ulaşımına da yakınlık söz konusudur. Üsküdar ve Kadıköy'e yakın konumu, ilçeye deniz ulaşımını da kolaylaştırmaktadır. Bu nedenle Ataşehir, hem kara yolu hem de deniz yolu ulaşımını bir arada sunan bir ilçedir. Altyapı açısından, ilçede modern bir altyapı bulunmaktadır. Sağlık hizmetleri, eğitim kurumları, sosyal hizmetler ve kamu altyapısı gelişmiştir. Ataşehir'deki yaşam kalitesini artıran bir diğer faktör ise çevre düzenlemeleri ve yeşil alanların artışıdır. İlçede birçok park ve yürüyüş alanı yer alır, bu da hem yerli hem de yabancı turistler için cazibe oluşturmaktadır

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:





İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 Ada 1 Parsel olan "Arsa, 8'Er Katlı (E1 ve E2) 60 Katlı (A) Blok, 30 Katlı (B) Blok ve 30 Katlı (C1) Bloklu Betonarme Binalar" vasıflı ana taşınmazdaki A Blok, 679 no.lu bağımsız bölümdür. Metropol İstanbul, modern mimarisi, merkezi konumu ve sunduğu olanaklarla şehrin en prestijli karma projelerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Ataşehir'de, İstanbul Finans Merkezi'ne komşu olarak konumlanan bu proje, hem iş dünyası hem de sosyal yaşam için eşsiz bir alan sunar. Proje, rezidanslar, ofisler, alışveriş alanları ve sosyal tesislerin bir arada bulunduğu yapısıyla kullanıcılarına modern yaşamın tüm ihtiyaçlarını tek bir çatı altında karşılayabilecek bir deneyim yaşatır. Metropol İstanbul'un dikkat çekici özelliklerinden biri, şehrin en yüksek yapılarından birine ev sahipliği yapmasıdır; bu kule, panoramik manzarasıyla İstanbul'un siluetine eşsiz bir katkı sağlar. Alışveriş ve eğlence için özel olarak tasarlanan açık hava konseptli Metropol Çarşı, farklı mağaza seçenekleri, gurme restoranlar ve kafelerle ziyaretçilerine keyifli bir deneyim sunar. Ulaşım açısından büyük bir avantaja sahip olan Metropol İstanbul, E-5 ve TEM bağlantı yollarına yakınlığı, metro ve diğer toplu taşıma olanakları sayesinde şehrin her yerine kolayca erişim sağlar. Çevresinde bulunan eğitim kurumları, hastaneler ve iş merkezleri, projeyi hem bireysel kullanıcılar hem de yatırımcılar için cazip hale getirmektedir. Şehir hayatının yoğun temposunda hem lüks hem de konforlu bir yaşam sunan Metropol İstanbul, İstanbul'un hem yerel hem de uluslararası ölçekte prestijli adreslerinden biri olarak öne çıkar.

3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul; 99.108,08 m^2 yüzölçümüne sahip 3386 ada, 1 parsel üzerinde 5/C yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrık nizamda inşa edilmiş binadan meydana gelmiştir. Taşınmazın bulunduğu bina; 6 bodrum + zemin kat + 57 normal kat olarak inşa edilmiştir. Binanın 6. bodrum katında otopark, 5. bodrum katında sığınak ile otopark, 4. bodrum katında otopark ile eklenti depolar, 3. bodrum katında otopark ile eklenti depolar, 2. bodrum katında 6 adet dükkan 1. bodrum katında 5 adet ofis, zemin katta 6 adet ofis ve tüm normal katlarda farkı sayıda meskenler ile ofisler olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 684 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın girişi zemin kat seviyesinden kuzey cepheden sağlanmaktadır. Bina girişlerinde alüminyum doğrama kapı mevcut olup giriş ve koridor zeminleri mermer kaplamadır.

- Değerleme konusu taşınmaz binanın 55-56. normal katlarında yer alan 679 bağımsız bölüm ve 679 kapı no.lu dubleks dairedir. Onaylı mimari projesine göre toplam brüt 506,64 m^2 kullanım alanına sahiptir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ	
İL	İstanbul
İLÇE	Ataşehir
MAHALLE	Küçükbakkalköy
MEVKİİ	-
ADA	3386
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜM	99.108,08 m²
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
HİSSE PAY/PAYDA	1/1
NİTELİK	Arsa, 8'er Katlı (E1 ve E2) 60 Katlı (A) Blok, 30 Katlı (B) Blok ve 30 Katlı (C1) Bloklu Betonarme Binalar
B.B. NİTELİK	Dubleks Daire
TARİH	6.03.2018
YEVMİYE	4015

SIRA	TAŞINMAZ ID	KAT	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	CİLT	SAHİFE
1	99022181	55-56	A	679	559	55268

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Ataşehir Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait 06.09.2018 tarihli ve Y233477F86F46 sayılı "B" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

YENİ YAPI RUHSATLARI													
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE NO	BLOK	BELGE TARİHİ	KONUT	DÜKKAN	OFİS VE İŞYERİ	SİNEMA	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:10	B	5.01.2012	308	0	0	0	308	30	4.501,00 m²
2	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13	D-1	6.01.2012	0	5	0	0	5	7	581,00 m²
3	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-1	D-2	6.01.2012	0	9	0	0	9	7	709,00 m²
4	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-10	D1-1	6.01.2012	0	1	0	0	1	7	3.934,00 m²
5	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-11	D1-2	6.01.2012	0	278	0	0	278	6	4.678,00 m²
6	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-12	E	6.01.2012	0	1	0	0	1	1	1.885,00 m²
7	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-13	F	6.01.2012	0	1	0	0	1	1	2.744,00 m²
8	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-2	D-3	6.01.2012	0	9	0	0	9	7	976,00 m²
9	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-3	D-4	6.01.2012	0	11	0	0	11	7	1.183,00 m²
10	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-4	D-5	6.01.2012	0	1	0	0	1	7	360,00 m²
11	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-5	D-6	6.01.2012	0	0	0	0	1	7	3.197,00 m²
12	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-6	D-7	6.01.2012	0	5	0	SİNEMA	5	7	320,00 m²

13	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-7	D-8	6.01.2012	0	23	0	0	23	3	6.539,00 m²
14	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-8	D-9	6.01.2012	0	5	0	0	5	3	3.136,00 m²
15	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:1 S:13-9	D1-0	6.01.2012	0	5	0	0	5	3	3.258,00 m²
16	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:12 S:17	A	12.12.2012	601	11	72	0	684	59	9.214,00 m²
17	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:10 S:22-10	D7-A	23.10.2014	0	0	8	0	8	2	4.126,00 m²
18	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:10 S:22-13	D8-B	23.10.2014	0	0	7	0	7	2	3.161,00 m²
19	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:10 S:22-19	E-2	23.10.2014	0	0	50	0	50	8	9.800,00 m²
20	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:10 S:22-21	G-1	23.10.2014	0	0	63	0	63	8	9.879,00 m²
21	3386	1	YENİ YAPI RUHSATI	C:10 S:22-22	G-2	23.10.2014	0	0	89	0	89	8	8.990,00 m²

TADİLAT RUHSATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE NO	BLOK	BELGE TARİHİ	KONUT	DÜKKAN	OFİS VE İŞYERİ	SİNEMA	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:12 S:20	D1-2	17.12.2012	0	278	0	0	278	6	4.678,00 m²
2	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:2 S:30-1	C-2	21.02.2013	0	1	30	0	31	29	2.929,00 m²
3	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22	A	23.10.2014	601	0	83	0	684	60	9.852,00 m²
4	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-1	BLOK	23.10.2014	381	0	6	0	387	30	5.062,00 m²
5	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-11	D7-B	23.10.2014	0	0	7	0	7	2	3.504,00 m²
6	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-12	D8-A	23.10.2014	0	0	7	0	7	2	3.815,00 m²
7	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-14	D-9	23.10.2014	0	0	8	0	8	2	912,00 m²
8	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-15	D1-0	23.10.2014	0	0	10	0	10	1	7.625,00 m²
9	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-16	D1-1	23.10.2014	0	0	29	0	29	5	6.497,00 m²
10	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-17	D1-2	23.10.2014	0	0	320	0	320	6	4.307,00 m²
11	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-18	E-1	23.10.2014	0	0	50	0	50	8	9.094,00 m²
12	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-2	C-1	23.10.2014	386	0	7	0	393	30	4.019,50 m²
13	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-20	F	23.10.2014	0	0	2	0	2	2	1.004,80 m²
14	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-3	C-2	23.10.2014	0	0	31	0	31	30	3.142,60 m²
15	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-4	D-1	23.10.2014	0	0	8	0	8	2	2.912,00 m²
16	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-5	D-2	23.10.2014	0	0	5	0	5	2	2.408,00 m²
17	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-6	D-3	23.10.2014	0	0	9	0	9	2	4.060,00 m²
18	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-7	D-4	23.10.2014	0	0	10	0	10	2	5.433,00 m²
19	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-8	D-5	23.10.2014	0	0	8	0	8	2	2.469,00 m²
20	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:22-9	D-6	23.10.2014	0	0	11	0	12	1	6.809,00 m²
21	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:13-1	D-4	29.09.2017	0	0	3	0	3	1	1.684,00 m²
22	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:13-4	D1-0	29.09.2017	0	0	4	0	4	1	6.264,00 m²
23	3386	1	TADİLAT RUHSATI	C:10 S:13-5	D1-1	29.09.2017	0	0	7	0	7	5	6.706,00 m²

24	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-10	D-7	29.09.2017	0	0	1	0	1	1	121,00 m²
25	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-14	D8-A	29.09.2017	0	0	1	0	1	1	345,00 m²
26	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-16	D-9	29.09.2017	0	0	2	0	2	1	532,00 m²
27	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-19	D1-2	29.09.2017	0	0	320	0	320	6	4.355,80 m²
28	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-20	F	29.09.2017	0	0	3	0	3	2	1.295,90 m²
29	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-21	E-1	29.09.2017	0	0	61	0	61	8	9.032,00 m²
30	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-22	E-2	29.09.2017	0	0	50	0	50	8	9.791,00 m²
31	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-23	G-1	29.09.2017	0	0	57	0	57	8	9.816,00 m²
32	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-24	G-2	29.09.2017	0	0	61	0	61	8	9.032,00 m²
33	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-3	C-2	29.09.2017	0	0	29	0	29	30	3.235,20 m²
34	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-4	D-1	29.09.2017	0	0	14	0	14	2	8.369,00 m²
35	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-6	D-3	29.09.2017	0	0	5	0	5	1	2.698,00 m²
36	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-8	D-5	29.09.2017	0	0	3	0	3	1	1.049,00 m²
37	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:9 S:144-9	D-6	29.09.2017	0	0	13	0	13	1	7.286,00 m²
38	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C9 S:144-11	D7-A	29.09.2017	0	0	3	0	3	1	1.277,00 m²
39	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C9 S:144-12	D7-B	29.09.2017	0	0	9	0	9	1	4.122,00 m²
40	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:2 S:27	B	-	387	0	0	0	387	30	4.501,30 m²
41	**3386**	**1**	TADİLAT RUHSATI	C:2 S:30	C-1	-	393	0	0	0	393	30	3.543,20 m²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE NO	BLOK	BELGE TARİHİ	KONUT	DÜKKAN	OFİS VE İŞYERİ	SİNEMA	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46	A	29.01.2016	601	0	83	0	684	60	9.852,90 m²
2	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-1	B	29.01.2016	381	0	6	0	387	30	5.062,50 m²
3	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-10	D7-A	29.01.2016	0	0	8	0	8	2	4.126,00 m²
4	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-11	D7-B	29.01.2016	0	0	7	0	7	2	3.504,00 m²
5	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-12	D8-A	29.01.2016	0	0	7	0	7	2	3.815,00 m²
6	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-13	D8-B	29.01.2016	0	0	7	0	7	2	3.161,00 m²
7	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-14	D-9	29.01.2016	0	0	8	0	8	2	912,00 m²
8	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-15	D1-0	29.01.2016	0	0	10	0	10	1	7.675,00 m²

9	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-16	D1-1	29.01.2016	0	0	29	0	29	5	6.499,00 m²
10	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-17	D1-2	29.01.2016	0	0	320	0	320	6	4.307,00 m²
11	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-18	E-1	29.01.2016	0	0	50	0	50	8	9.094,00 m²
12	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-19	E-2	29.01.2016	0	0	50	0	50	8	9.800,00 m²
13	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-2	C-1	29.01.2016	386	0	7	0	393	30	4.019,50 m²
14	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-20	F	29.01.2016	0	0	2	0	2	2	1.004,80 m²
15	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-21	G-1	29.01.2016	0	0	63	0	63	8	9.879,00 m²
16	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-22	G-2	29.01.2016	0	0	69	0	69	8	8.990,00 m²
17	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-3	C-2	29.01.2016	0	0	31	0	31	30	3.142,60 m²
18	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-4	D-1	29.01.2016	0	0	8	0	8	2	2.912,00 m²
19	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-5	D-2	29.01.2016	0	0	5	0	5	2	2.408,00 m²
20	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-6	D-3	29.01.2016	0	0	9	0	9	2	4.060,00 m²
21	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-7	D-4	29.01.2016	0	0	10	0	10	2	5.433,00 m²
22	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-8	D-5	29.01.2016	0	0	6	0	6	2	2.469,00 m²
23	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:01 S:46-9	D-6	29.01.2016	0	0	11	1	12	1	6.809,00 m²
24	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:9 S:144	A	29.09.2017	601	0	83	0	684	60	9.852,90 m²
25	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:9 S:144-1	B	29.09.2017	381	0	6	0	387	30	5.062,50 m²
26	**3386**	**1**	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	C:9 S:144-2	C-1	29.09.2017	386	0	7	0	393	30	4.019,50 m²
27	**3386**	**1**	YENİDEN	C:10 S:13	D-2	29.09.2017	0	0	16	0	16	2	7.120,00 m²
28	**3386**	**1**	YENİDEN	C:10 S:13-3	D8-B	29.09.2017	0	0	1	0	1	1	425,00 m²
29	**3386**	**1**	YENİDEN	C10 S:13-2	D-8	29.09.2017	20	0	20	0	20	1	6.740,00 m²

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

07.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan Küçükbakkalköy Mahallesi, "Arsa, 8'Er Katlı (E1 ve E2) 60 Katlı (A) Blok, 30 Katlı (B) Blok ve 30 Katlı (C1) Bloklu Betonarme Binalar" vasıflı ana taşınmazdaki A Blok 679 no.lu Bağımsız Bölüm kullanılmamakta olup, mevcut durum oluşmamıştır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz 06.03.2018 tarih 4015 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

<u>Beyanlar Hanesinde</u>

- Yönetim Planı Değişikliği 16.05.2018 tarihlidir. (18.05.2018 - 8942)

- "Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçilmiştir. " beyanı bulunmaktadır. (08.01.2019 - 342)

Şerhler Hanesinde

- "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 99 yıllığına kira şerhi)" şerhi bulunmaktadır. (14.12.2015 - 24550)

Rehinler Hanesinde

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmaz olan 3386 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 57 kat, E: 1.50 ve Hmax: 171,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu

senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) 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." olarak geçmektedir.

"d) 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 değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Taşınmaz için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları incelendiğinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamu kurumu niteliğinden kaynaklı olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesinde geçen "*Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler:29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir*." ibaresine istinaden inşaatın yapı denetimine ilişkin hizmet alımı gerçekleştirilmemiş olup, Yapı Denetim Kuruluşu'ndan muaftır.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz olan 3386 ada 1 parseldeki kat irtifakı kurulmuş olup, gerekli izinler sonrasında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ana taşınmazdaki A Blok 679 no.lu bağımsız bölüm tapuda "Dubleks Daire" niteliklidir. Taşınmaz mahallen kullanılmamaktadır. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölüme yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz olan A Blok 679 no.lu bağımsız bölüm mahallen kullanılmamaktadır. Taşınmaz herhangi bir sözleşmeye konu değildir.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3386 Ada 1 Parsel olan Arsa, 8'Er Katlı (E1 ve E2) 60 Katlı (A) Blok, 30 Katlı (B) Blok ve 30 Katlı (C1) Bloklu Betonarme Binalar" vasıflı ana taşınmazdaki A Blok, 679 no.lu Bağımsız Bölümdür. Metropol İstanbul, Ataşehir'de, İstanbul Finans Merkezi'nin hemen yanında yer alan, modern yaşamın gerekliliklerini bir arada sunan çok yönlü bir karma projedir. İstanbul'un en önemli lokasyonlarından birinde konumlanan bu proje, lüks rezidansları, modern ofisleri, geniş alışveriş alanları ve sosyal donatılarıyla hem yaşam hem de iş dünyası için benzersiz bir alan yaratmaktadır. Şehrin en dikkat çekici yapılarından biri olan Metropol İstanbul, mimari tasarımı ve estetik çizgileriyle hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Projenin öne çıkan özelliklerinden biri, İstanbul'un siluetine katkı sağlayan ve eşsiz manzaralar sunan yüksek kulesidir. Bu kule, panoramik bir İstanbul deneyimi yaşatırken, aynı zamanda iş ve yaşam alanlarının lüksle buluştuğu bir simge haline gelmiştir.

Metropol İstanbul'un kalbinde yer alan açık hava konseptli Metropol Çarşı, alışveriş, eğlence ve gastronomi alanında zengin bir deneyim sunar. Çarşıda yer alan butik mağazalar, dünya mutfaklarından seçkin lezzetler sunan restoranlar ve şık kafeler, hem sakinlerin hem de ziyaretçilerin keyifli vakit geçirmelerini sağlar. Ayrıca çarşıda düzenlenen etkinlikler ve kültürel organizasyonlar, projeyi sosyal hayatın merkezi haline getirir. Metropol Çarşı, modern alışveriş deneyimini açık hava konseptiyle birleştirerek, alışverişten öte bir yaşam alanı sunmaktadır.

Proje, ulaşım açısından oldukça stratejik bir noktada yer almaktadır. TEM Otoyolu'na ve E-5 Karayolu'na olan yakınlığı, İstanbul'un her iki yakasına kolayca ulaşım imkanı sağlamaktadır. Ayrıca, çevredeki metro hatları ve toplu taşıma seçenekleri, özellikle iş dünyası için Metropol İstanbul'u daha cazip hale getirir. Projenin ulaşım kolaylığı, burada yaşayan veya çalışan kişilerin günlük hayatını büyük ölçüde kolaylaştırırken, çevredeki ticari ve sosyal hayatı da hareketlendirmektedir.

Metropol İstanbul'un çevresinde yer alan eğitim kurumları, hastaneler ve iş merkezleri, projeyi hem bireysel kullanıcılar hem de yatırımcılar için cazip kılar. Bölgede bulunan kaliteli eğitim kurumları, ailelerin çocukları için nitelikli bir eğitim ortamı sağlarken, sağlık tesisleri de her türlü ihtiyaca hızlı bir şekilde cevap verebilmektedir. Bunun yanında, İstanbul Finans Merkezi'ne olan yakınlığı, iş dünyası için projeyi stratejik bir lokasyon haline getirmektedir. Özellikle finans ve iş dünyasının kalbi olan Ataşehir'in merkezinde yer alması, Metropol İstanbul'un ticari potansiyelini artıran bir diğer önemli unsurdur.

Projede yer alan rezidanslar, modern mimarisi, geniş metrekare seçenekleri ve akıllı ev sistemleriyle hem konforlu hem de teknolojiyle entegre bir yaşam sunmaktadır. Lüks detaylarla tasarlanmış bu rezidanslar, sakinlerine hem şehir merkezinde olmanın avantajını hem de huzurlu bir yaşamın keyfini bir arada yaşama imkanı sunar. Ofis alanları ise çağdaş iş dünyasının tüm ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde tasarlanmış olup, prestijli bir çalışma ortamı sağlar.

Sonuç olarak, Metropol İstanbul, şehrin en dinamik bölgelerinden birinde yer alan, her ayrıntısı özenle düşünülmüş, benzersiz bir projedir. Lüks, konfor, estetik ve işlevselliği bir arada sunan bu proje, modern şehir hayatının tüm beklentilerini karşılamaktadır. Gerek yaşam alanları gerekse ticari potansiyeliyle İstanbul'un en prestijli adreslerinden biri olan Metropol İstanbul, yalnızca bir proje değil, aynı zamanda bir yaşam merkezidir. Hem yatırımcılar hem de sakinler için sunduğu olanaklarla, İstanbul'un en özel ve değerli bölgelerinden birinde yer alan Metropol İstanbul, geleceğin şehir hayatını bugünden sunmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan

ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli

geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki

görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☑	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	**Güvenlik**	Var ☑	Yok ☐
Yapım yılı	2012	**Otopark**	Var ☑	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☑	Yok ☐
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☑	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☑	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	**Çatı Tipi**	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	**Jeneratör**	Var ☑	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 6 Bodrum Kat + Zemin Kat + 57 Normal Kat
Yapı Sınıfı	: 5/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 12
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke

Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması
- Prestijli bir sitede yer alması
- İskan almış olması

Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra

taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Good Invest Nergiz 0 (552) 274 75 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan binanın 7. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 165 m² brüt kullanım alanlı mesken 18.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	18.500.000 ₺	165,00 m²	112.121,21 ₺/m²
2	Istanbul Gold Gayrimenkul 0 (530) 048 83 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan binanın 26. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 90 m² brüt	10.000.000 ₺	90,00 m²	111.111,11 ₺/m²

		kullanım alanlı mesken 10.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.			
3	Oğuzhan Gedik Real Estate Management 0 (538) 208 13 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan binanın 15. normal katında yer alan 1+0 kullanım tertibinde, yaklaşık 60 m² brüt kullanım alanlı mesken 6.750.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.750.000 ₺	60,00 m²	112.500,00 ₺/m²
4	Anka Real Estate 0 (542) 454 77 76	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan binanın 2. normal katında yer alan 1+0 kullanım tertibinde, yaklaşık 145 m² brüt kullanım alanlı mesken 17.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	17.500.000 ₺	145,00 m²	120.689,66 ₺/m²
5	Oğuzhan Gedik Real Estate Management 0 (538) 208 13 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan binanın 3. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 120 m² brüt kullanım alanlı mesken 13.900.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	13.900.000 ₺	120,00 m²	115.833,33 ₺/m²
6	Selma Erdoğan Gayrimenkul 0 (532) 792 21 33	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan binanın 20. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 100 m² brüt kullanım alanlı mesken 12.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	12.000.000 ₺	100,00 m²	120.000,00 ₺/m²

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Good Invest Nergiz	Istanbul Gold Gayrimenkul	Oğuzhan Gedik Real Estate Management	Anka Real Estate	Oğuzhan Gedik Real Estate Management	Selma Erdoğan Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (552) 274 75 59	0 (530) 048 83 00	0 (538) 208 13 71	0 (542) 454 77 76	0 (538) 208 13 71	0 (532) 792 21 33
DAİRE TİPİ	2+1	1+1	1+0	1+0	2+1	1+1
SATIŞ FİYATI (₺)	18.500.000 ₺	10.000.000 ₺	6.750.000 ₺	17.500.000 ₺	13.900.000 ₺	12.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	15%	15%	15%	15%	15%	15%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	15.725.000 ₺	8.500.000 ₺	5.737.500 ₺	14.875.000 ₺	11.815.000 ₺	10.200.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	165,00 m²	90,00 m²	60,00 m²	145,00 m²	120,00 m²	100,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	95.303,03 ₺/m²	94.444,44 ₺/m²	95.625,00 ₺/m²	102.586,21 ₺/m²	98.458,33 ₺/m²	102.000,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	76.242,42 ₺/m²	75.555,56 ₺/m²	76.500,00 ₺/m²	82.068,97 ₺/m²	78.766,67 ₺/m²	81.600,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	78.455,60 ₺/m²					

KİRALIK KONUT EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺/Ay)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²/Ay)
1	Keller Williams Emlak 0216 688 66 88	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Kentplus Ataşehir Sitesinde konumlu 50 m² alanlı ara kattaki içi yapılı konut aylık 37.500,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 36.500,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	37.500 ₺	50,00 m²	750,00 ₺/m²/Ay
2	Quenn Emlak		49.000 ₺	60,00 m²	816,67 ₺/m²/Ay

	0216 50448 41	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu 60 m² alanlı ara kattaki içi yapılı konut aylık 49.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 47.500,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.			
3	Blueground Emlak 0212 97059 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Kentplus Ataşehir Sitesinde konumlu 60 m² alanlı ara kattaki içi yapılı konut aylık 47.490,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 46.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	47.490 ₺	60,00 m²	791,50 ₺/m²/Ay
4	Elegance Emlak 050 292 30 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu 70 m² alanlı ara kattaki içi yapılı konut aylık 55.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 53.500,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	55.000 ₺	70,00 m²	785,71 ₺/m²/Ay
5	New Start Emlak 0545 387 74 42	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu 70 m² alanlı ara kattaki içi yapılı konut aylık 55.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 53.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	55.000 ₺	70,00 m²	785,71 ₺/m²/Ay
6	Remax Emlak 0216 368 15 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Uphill Court Sitesinde konumlu 57 m² alanlı ara kattaki içi yapılı konut aylık 45.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 43.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	45.000 ₺	57,00 m²	789,47 ₺/m²/Ay

KİRALIK KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**	**EMSAL-6**
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Keller Williams Emlak	Quenn Emlak	Blueground Emlak	Elegance Emlak	New Start Emlak	Remax Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 688 66 88	0216 50448 41	0212 97059 72	050 292 30 30	0545 387 74 42	0216 368 15 75
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	1+1	2+1	2+1	2+1
KİRA FİYATI (₺/Ay)	37.500 ₺/Ay	49.000 ₺/Ay	47.490 ₺/Ay	55.000 ₺/Ay	55.000 ₺/Ay	45.000 ₺/Ay
PAZARLIK ORANI	3%	3%	3%	3%	9%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	36.500 ₺/Ay	47.500 ₺/Ay	46.000 ₺/Ay	53.500 ₺/Ay	50.000 ₺/Ay	43.000 ₺/Ay
BRÜT ALAN (m²)	50,00 m²	60,00 m²	60,00 m²	70,00 m²	70,00 m²	57,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	730,00 ₺/m²/Ay	791,67 ₺/m²/Ay	766,67 ₺/m²/Ay	764,29 ₺/m²/Ay	714,29 ₺/m²/Ay	754,39 ₺/m²/Ay
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-45%	-45%	-45%	-45%	-45%	-45%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ	YENİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	-10%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-55%	-55%	-55%	-55%	-45%	-55%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	328,50 ₺/m²/Ay	356,25 ₺/m²/Ay	345,00 ₺/m²/Ay	343,93 ₺/m²/Ay	392,86 ₺/m²/Ay	339,47 ₺/m²/Ay
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**351,00 ₺/m²/Ay**					

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Hesap detayı ektedir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmaz, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde ruhsatlı/iskanlı yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) 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." olarak geçmektedir.

"d) 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 değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz olan 3386 Ada 1 Parseldeki "Dubleks Daire" vasıflı taşınmazın kat, konum, alan vb. öz nitelikleri dikkate alındığında m^2 değeri ~79.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	40.000.000,00 ₺	177.777,78 ₺	40.000.000,00 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerleme konusu taşınmaza;

HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV DAHİL DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	48.000.000,00 ₺	177.777,78 ₺	48.000.000,00 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 55 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

EKLER

- **EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **TAKYİDAT BELGESİ**
- **İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- **SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**