



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)**

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 8557 PARSEL
NUMARALI “**ARSA**” NİTELİKLİ TAŞINMAZ

RAPOR NO: ISGYO-202500007

RAPOR TARİHİ: 30.12.2025

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	8
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.4 DEĞER LEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	11
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	13
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	14
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	23
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	32
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	32
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	32
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	33
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ	34
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	42
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	42
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	43
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	49
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	50
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	50
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	51
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	53
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLEŞİ	53
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	53
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	54

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	03.11.2025 – 2025-012	
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	30.12.2025 / ISGYO-202500007	
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazın rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.	
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	İstasyon Mahallesi, İbişaga Caddesi, No:10 - Tuzla / İSTANBUL	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 8557 parsel numaralı 59.901,78 m ² yüzölçümlü "Arsa"	
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1	
İMAR DURUMU	Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 19.11.2025 tarihli imar durum belgesine göre, 8557 parsel, 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında Emsal:1.75, Yençok:12 kat yapılaşma şartlarında TİCTK-2 Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut alanında kalmakta olup parsel içerisinden Dere Koruma Bandı geçmektedir.	
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞERLER	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
ARSA DEĞERİ (TL)	2.301.000.000,00-TL	2.531.100.000,00-TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.800.250.000,00-TL	3.360.300.000,00-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	13.883.600.000,00-TL	16.660.320.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ - SPK Lisans No: 400488	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.12.2025, rapor no: ISGYO-202500007'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 8557 parsel numaralı 59.901,78 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projenin tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 26.11.2025, değerlendirme bitiş tarihi 29.12.2025'tir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 03.11.2025 tarihli 2025-012 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 03.11.2025 tarihli 2025-012 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 26.06.2024 tarihli ISGYO-202400001 nolu rapor, 24.12.2024 tarihli ISGYO-202400007 nolu rapor ve 25.06.2025 tarihli ISGYO-202500001 nolu raporlar hazırlanmıştır.

Hazırlanan son tarihli rapor içeriğinde değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 2.070.700.000.-TL, mevcut inşaat seviyesine göre 2.450.090.000.-TL değer takdir edilmiştir.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Bostancı Mahallesi, Balkan Sokak, No:2, D:3 Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %39,19'dır.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

8557 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: TUZLA
MAHALLESİ	: MERKEZ
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 17/2
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 8557
YÜZÖLÇÜMÜ	: 59.901,78 m ²
CİLT NO	: 159
SAYFA NO	: 15558
NİTELİK	: ARSA
TARİH	: 05.02.2024
YEVMIYE NO	: 3603
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

8557 PARSEL
Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 10.11.2025 tarihi, saat: 10:34 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Bölümü: Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.06.2017 tarih ve 11358 sayılı yazısı ile planlama yetkisinin Bakanlık ve ilgili biriminde olduğu bildirilmiştir.) Tarih: 22.06.2017 Sayı: 11358 (Şablon: Diğer) (11.08.2017 tarih, 14914 yevmiye nolu.) -6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (04.03.2016 tarih, 4267 yevmiye nolu.) Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 10.11.2025 tarihi, saat: 10:34 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde 2 adet beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyanlar, taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 19.11.2025 tarih, E-18916419-310.05.01-347221 sayılı imar durum belgesine göre, 8557 parsel, 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında Emsal:1.75, Yençok:12 kat yapılaşma şartlarında TİCTK-2 Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut alanında kalmakta olup parsel içerisinde Dere Koruma Bandı geçmektedir.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır.

Not 1: TİCTK-2: Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Turizm + Ticaret + Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

Not 2: Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30’unu aşamaz.

3.3.1 TUZLA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu 8557 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta; Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde görevli memur, arşiv dosyasında parsel üzerindeki eski yapıya ait mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi haricinde taşınmaza ait herhangi bir resmi belge bulunmadığını belirtmiştir.

Taşınmaza ait yapı ruhsatları ve mimari proje müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş; anılan ilk yapı ruhsatlarının taşınmazın 6408 parsel numarasında kayıtlı hali için düzenlendiği görülmüştür. 6408 parsel çeşitli ifraz ve tevhit işlemleri sonucunda ilk önce 53.459,93 m² yüzölçümlü hale gelmiş, taşınmaz ilgisinin başvurusu doğrultusunda bitişik parsel ile (6313,33 m²) tevhit ve ifrazı sonucunda 59.901,78 m² yüzölçümlü, mevcut 8557 parsel oluşmuştur.

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için eski parsel numarasıyla (6408 parsel) 28.09.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları 25.07.2022 tarihinde isim değişikliği ruhsatı (şantiye şefi değişikliği amaçlı düzenlenmiştir) görülmüştür. Değerleme konusu 8557 parsel üzerinde tüm bloklar için 31.07.2024 tarih 723/24 ile 733/24 sayı aralığında isim değişikliği ruhsatları (makine, jeoloji ve geoteknik müellif değişiklikleri statik ve elektrik denetçi değişiklikleri, ada/parsel değişikliği) ruhsatları düzenlenmiş ve son olarak 09.08.2024 tarih 748/24 ile 758/24 sayı aralığında tadilat ruhsatları düzenlendiği görülmüştür. Değerlemede mimari tadilat projesine ek olan 09.08.2024 tarihli Tadilat ruhsatları dikkate alınmıştır. Buna göre söz konusu tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

TADİLAT RUHSATI							
Blok	Tarih	Sayı	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Mesken(m ²)	İş Yeri (m ²)	Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı(m ²)
A Blok	9.08.2024	748/24	140	12.263,45	798,18	11.451,99	24.513,62
B Blok	9.08.2024	749/24	124	11.692,51	103,70	10.342,52	22.138,73
C	9.08.2024	750/24	115	11.776,73	625,70	10.874,03	23.276,46
D	9.08.2024	751/24	100	9.874,12	1.055,74	9.582,93	20.512,79
E	9.08.2024	752/24	51	5.714,55	0,00	5.010,32	10.724,87
F	9.08.2024	753/24	80	7.887,67	0,00	6.915,64	14.803,31
G	9.08.2024	754/24	75	8.110,15	0,00	7.110,70	15.220,85
H	9.08.2024	755/24	133	14.608,72	0,00	12.808,43	27.417,15
I	9.08.2024	756/24	101	10.632,55	0,00	9.322,26	19.954,81
J	9.08.2024	757/24	120	12.562,52	0,00	11.014,39	23.576,91
K	9.08.2024	758/24	95	9.370,44	0,00	8.215,68	17.586,12
TOPLAM			1134	114.493,41	2.583,32	102.648,89	219.725,62

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup inşaat çalışmalarına başlanmamıştır. Taşınmaz için düzenlenmiş olan 09.08.2024 tarihli yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde inşa edilecek yapıların yapı denetimi Zinde Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılacaktır. Söz konusu firma Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No: 5/2 Bağcılar/İstanbul adresinde faaliyetine devam etmektedir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın 6408 parsel numarasında kayıtlı hali için 28.09.2017 tarih ve 2017/29 sayılı Yapı Ruhsatı ile 25.07.2022 tarih ve 2022/334-344 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiş, ancak 05.02.2024 tarihinde 6408 nolu parselin tevhit işlemi sonucunda mevcutta 8557 nolu parsel haline gelmiş ve kazanılan inşaat hakkına istinaden proje tadilatına gidilmiştir. Değerleme konusu 8557 parsel üzerinde tüm bloklar için 31.07.2024 tarih 723/24 ile 733/24 sayı aralığında isim değişikliği ruhsatları düzenlenmiş ve son olarak 09.08.2024 tarih 748/24 ile 758/24 sayı aralığında tadilat ruhsatları düzenlendiği görülmüştür. Değerlemede mimari tadilat projesine ek olan 09.08.2024 tarihli Tadilat ruhsatları dikkate alınmıştır. 8557 parsel üzerinde hafriyat çalışması bitmiş ancak inşaat çalışmalarına henüz başlanmamıştır.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 10.11.2025 tarihi, saat: 10:34 itibarı ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 05.02.2024 tarih ve 3603 yevmiye ile tevhit işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre son 3 yıl içinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.3 DİĞER HUKUKİ VE TİCARİ GELİŞMELER

Değerlemeye konu Tuzla ilçesinde yer alan 8557 parsel üzerinde geliştirilecek proje kapsamında, taşınmaz maliki İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yüklenici ortaklık arasında “Arsa Payı Satış Vaadi Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi” imzalanmıştır. Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yayımlanan özel durum açıklamasına göre, söz konusu projede arsa sahibinin hasılat payı %35, yüklenici ortaklığın payı ise %65 olarak belirlenmiştir.

BÖLÜM 4

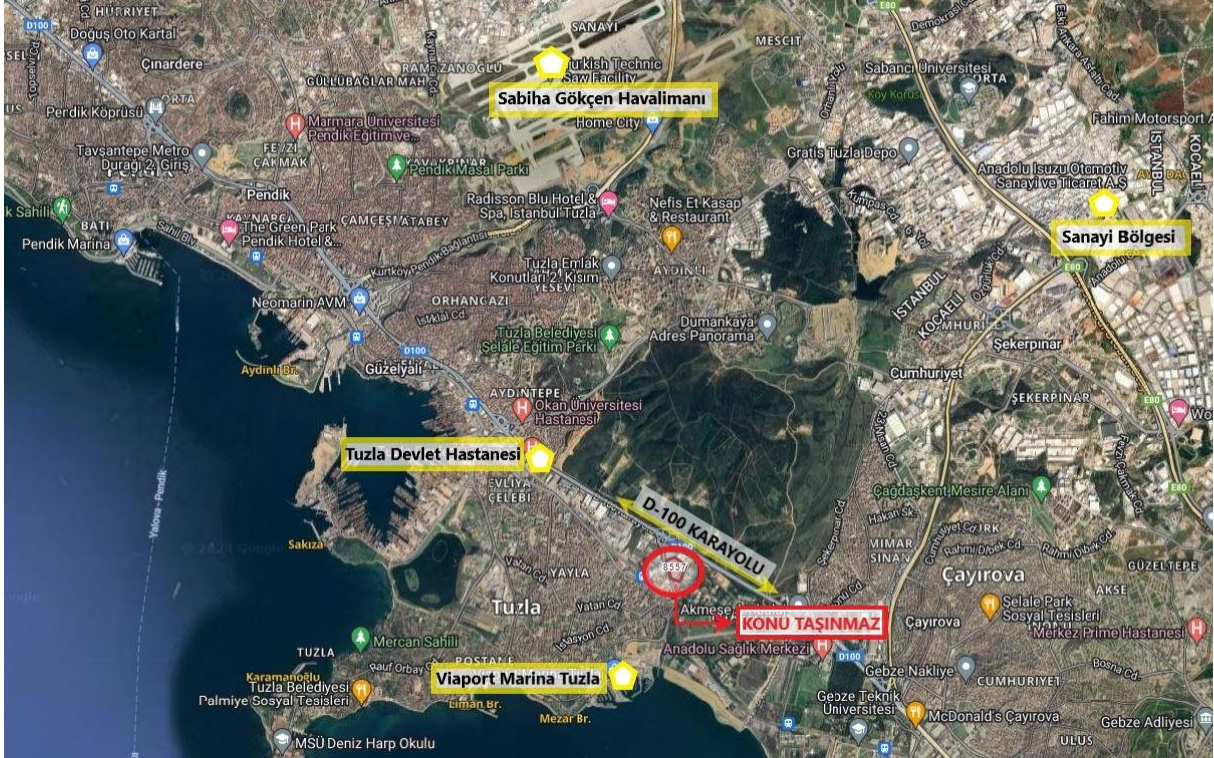
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesinde, Şehitler Caddesi ve İbiş Ağa Caddesinin kesişiminde, köşe konumlu, 8557 parsel numarasında kayıtlı arsadır.



Ana taşınmaz, D-100 Karayolu üzerinden güneydoğu yönünde ilerlerken Tuzla kavşağından sağa dönülüp güney yönlü yaklaşık 250 metre ilerlenip aynı yönde Şehitler Caddesi üzerinde yaklaşık 150 metre ilerlendiğinde sol tarafta kalan Şehitler Caddesi ile İbiş Ağa Caddesinin kesişimindeki parselde konumlanmaktadır. Değerleme konusu ana taşınmaz batı yönünde Şehitler Caddesi, kuzey yönünde İbiş Ağa Caddesine cephelidir.



Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak kısmen boş arsalar, sanayi tesisleri, askeri alan ve konut nitelikli taşınmazlar yer almaktadır. Taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2 km kuzeybatısında Tuzla Devlet Hastanesi, yaklaşık 300 metre kuzeyinde D-100 Karayolu, yaklaşık 1,40 km güneyinde Viaport Marina, yaklaşık 5 km kuzeybatısında Sabiha Gökçen Havalimanı bulunmakta, semtte altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade etmekte, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı kolaydır.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 8557 parsel numaralı 59.901,78 m² yüzölçümlü arsa. Söz konusu parsel kısmen beşgen formda düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönünden kısmen İbiş Ağa Caddesi'ne, kısmen kadastral boşluğa ve kısmen 4478 parsel, güney yönünden 4721 parsel, doğu yönünden Umur deresine, batı yönünden Şehitler Caddesine cephelidir. Parselin Şehitler Caddesine yaklaşık 260 metre, İbiş Ağa Caddesine yaklaşık 120 metre cephesi bulunmaktadır.

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 17/2 Pafta, 8557 Parsel numarasında kayıtlı, toplam 59.901,78 m² yüzölçümlü Arsa üzerinde 1115 konut, 19 ticari ünite olmak üzere, toplam 219.725,62 m² inşaat alanına sahip konut projesi yapılması planlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın 6408 parsel numarasında kayıtlı hali için 28.09.2017 tarih ve 2017/29 sayılı Yapı Ruhsatı ile 25.07.2022 tarih ve 2022/334-344 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlendiği görülmüş, ancak 05.02.2024 tarihinde tevhit işlemi sonucunda, yeni 8557 numaralı parsel olarak tescil edilmiştir. Tevhit edilen parselden gelen imar haklarının, mevcut ruhsat haklarına eklenmesi ile mimari projede tadilata gidilmiş ve projedeki konut kapasitesi 1115 adete artırılmıştır.

Değerleme konusu 8557 parsel üzerinde yapılacak proje bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza iletilen mimari tadilat projesi üzerinden incelenmiştir.

Buna göre mimari tadilat projesi; Tuzla Konut Kapasite Artışı (1115 Konut+19 Ticaret) projesi bünyesinde; A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K olmak üzere 11 adet blok inşa edilecektir.

Mevcut projede toplam inşaat alanı 219.725,62 m², taban oturma alanı 18.135,63 m² ve peyzaj alanı 31.200 m² olacaktır. Projede ticari alanlar 2.498,27 m² ve sosyal alanlar 2.406,92 m² olacaktır.

Mimari tadilat projesi inşaat alanı hesapları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m²)
KONUT	142.349,74
TİCARET	2.498,27
ORTAK ALAN	74.877,61
GENEL TOPLAM	219.725,62

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın hafriyat çalışmalarının bittiği ancak inşaat henüz başlanmadığı görülmüştür.

Değerleme, taşınmazın konumu, yapılanma hakları, yüzölçümü, bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu 8557 parsel kısmen beşgen formda düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönünden kısmen Araplar Caddesi'ne, kısmen kadastral boşluğa ve kısmen 4478 parsel, güney yönünden 4721 parsel, doğu yönünden Umur deresine, batı yönünden Şehitler Caddesine cephelidir. Parselin Şehitler Caddesine yaklaşık 260 metre, Araplar Caddesine yaklaşık 120 metre cephesi bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede parselin kuzeyinde üst kotta İbiş Ağa Caddesine cepheli 2 katlı geçici konteyner yapı bulunmakta, değerlendirme konusu 8557 numaralı parselin hafriyat çalışmaları bitmiş ancak inşaat henüz başlanmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

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

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

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre illüve merkezleri ve belediye köyler nüfusu, 1927-2024																		
Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2024																		
Yıl Year	Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belediye ve köyler Towns and villages			Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belediye ve köyler Towns and villages		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
Genel Nüfus Sayımına - Population Census																		
1927	13 643 270	6 563 879	7 079 391	3 335 879	1 710 462	1 595 397	10 342 391	4 853 397	5 489 094	100,0	100,0	100,0	24,2	26,1	22,5	75,8	73,9	77,5
1935	16 158 018	7 936 770	8 221 248	3 832 942	1 969 988	1 862 954	12 325 076	5 966 832	6 358 244	100,0	100,0	100,0	23,5	24,8	22,3	76,5	75,2	77,7
1940	17 830 950	8 898 912	8 932 038	4 346 249	2 332 566	2 013 683	13 474 701	6 566 354	6 908 347	100,0	100,0	100,0	24,4	26,2	22,6	75,6	73,8	77,4
1945	18 790 174	9 446 580	9 343 594	4 997 182	2 583 342	2 393 840	14 002 992	6 943 238	7 159 754	100,0	100,0	100,0	24,9	26,5	23,4	75,1	73,5	76,6
1950 ⁽¹⁾	20 947 188	10 572 557	10 374 631	5 244 337	2 817 318	2 427 019	15 702 851	7 755 239	7 947 612	100,0	100,0	100,0	25,0	26,6	23,4	75,0	73,4	76,6
1955	24 064 763	12 233 421	11 831 342	6 927 343	3 743 059	3 184 284	17 137 420	8 490 362	8 647 058	100,0	100,0	100,0	26,8	28,6	26,9	73,2	69,4	73,1
1960	27 754 820	14 163 888	13 590 932	8 859 731	4 771 433	4 088 298	18 895 089	9 392 455	9 502 634	100,0	100,0	100,0	31,9	33,7	30,1	68,1	66,3	69,9
1965	31 391 421	15 996 964	15 394 457	10 385 817	5 763 813	4 622 004	20 505 604	10 233 151	10 272 453	100,0	100,0	100,0	34,4	36,2	32,6	65,6	63,8	67,4
1970	35 605 176	18 006 986	17 598 190	13 691 101	7 312 714	6 378 387	21 914 075	10 694 272	11 219 803	100,0	100,0	100,0	38,5	40,8	36,2	61,5	59,4	63,8
1975	40 347 719	20 744 730	19 602 989	16 969 068	9 004 842	7 964 226	23 478 651	11 739 889	11 738 762	100,0	100,0	100,0	41,8	43,4	40,1	58,2	56,6	59,9
1980	44 736 957	22 995 362	21 741 595	19 645 007	10 272 139	9 372 867	25 091 950	12 423 232	12 668 718	100,0	100,0	100,0	43,9	45,3	42,5	56,1	54,7	57,5
1985	50 664 455	25 671 975	24 992 480	26 965 757	14 010 862	12 954 895	23 708 701	11 861 313	12 137 388	100,0	100,0	100,0	53,0	54,8	51,4	47,0	45,4	48,6
1990	56 473 035	28 607 047	27 865 988	33 326 351	17 347 563	16 078 788	23 146 684	11 359 494	11 787 190	100,0	100,0	100,0	60,0	60,3	57,7	41,0	39,7	42,3
2000	67 983 927	34 346 735	33 637 192	44 036 274	22 427 693	21 608 581	23 797 653	11 919 132	11 878 521	100,0	100,0	100,0	64,9	65,3	64,5	35,1	34,7	35,5
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾ - Address Based Population Registration System ⁽²⁾																		
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 889	24 925 985	24 821 904	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5
2008 ⁽¹⁾	71 517 180	35 901 154	35 616 026	53 811 723	26 946 806	26 864 917	17 905 377	8 964 348	8 941 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1
2009	72 961 312	36 462 470	36 498 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 896	27 913 460	17 530 632	8 734 326	8 796 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 389 706	28 883 575	28 502 131	17 339 563	8 679 379	8 660 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3
2012	75 627 394	37 956 160	37 671 234	58 448 431	29 346 230	29 100 201	17 179 953	8 607 908	8 571 045	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8
2013 ⁽¹⁾	76 087 984	38 473 380	37 614 604	70 034 413	35 135 725	34 898 688	8 833 451	3 337 965	3 265 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6
2014	77 695 934	39 984 332	37 711 602	71 286 182	35 755 660	35 530 522	6 409 722	3 226 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 326	36 146 759	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9
2016	79 814 871	40 043 050	39 771 821	73 671 749	36 936 010	36 735 739	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6
2017	80 810 525	40 539 135	40 271 390	74 761 132	37 470 163	37 290 969	6 049 393	3 084 942	2 964 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6	7,5	7,6	7,4
2018	82 003 982	41 139 980	40 863 982	75 666 407	37 912 323	37 754 084	6 337 385	3 227 657	3 109 728	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6
2019	83 154 997	41 721 136	41 433 861	77 151 280	38 680 635	38 470 645	6 003 717	3 080 531	2 943 186	100,0	100,0	100,0	92,8	92,7	92,9	7,2	7,3	7,1
2020	83 614 362	41 915 985	41 698 377	77 736 041	38 921 888	38 814 153	5 878 321	2 984 319	2 894 002	100,0	100,0	100,0	93,0	92,9	93,1	7,0	7,1	6,9
2021	84 680 273	42 426 101	42 252 172	78 908 631	39 481 794	39 426 837	5 771 642	2 946 307	2 825 335	100,0	100,0	100,0	93,2	93,1	93,3	6,8	6,9	6,7
2022	85 279 553	42 704 112	42 575 441	79 613 279	39 852 434	39 760 845	5 666 274	2 901 673	2 764 601	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,5	6,6	6,8	6,5
2023	85 372 377	42 734 071	42 638 306	79 399 292	39 664 342	39 734 950	5 973 085	3 069 729	2 903 356	100,0	100,0	100,0	93,0	92,8	93,2	7,0	7,2	6,8
2024	85 664 944	42 853 110	42 811 834	80 007 258	39 929 899	40 067 359	5 657 686	2 973 301	2 684 385	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,6	6,6	6,8	6,4

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2007-2024

Source: TurkStat Population Censuses, 1927-2000 and Address Based Population Registration System (ABPRS), 2007-2024

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

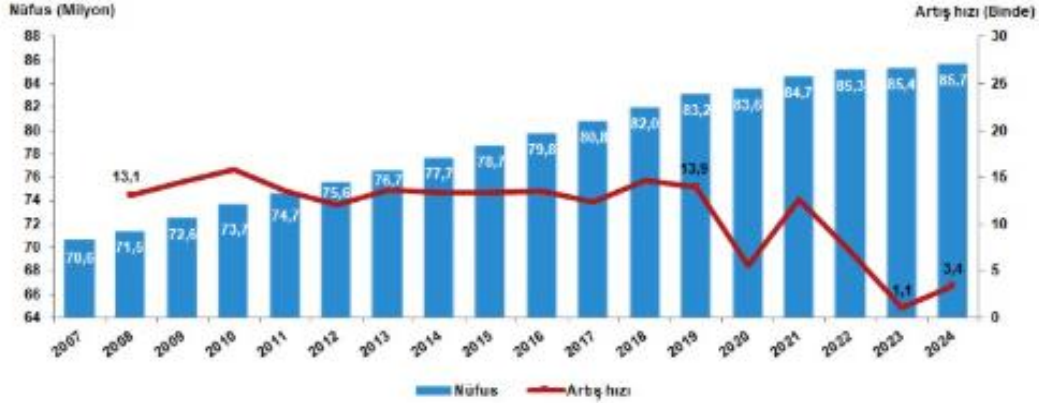
(1) Population by sex was estimated based on 1945 and 1955 sex ratio.

(2) İlçe, belediye ve köy nüfusunun belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adrese Veri Tabanında (UAVT) yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölge, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri ile yerel idareler (belediyeler ve köyler için il özel idareleri) tarafından 31 Aralık günü itibarıyla UAVT kayıtları üzerinde gerçekleştirilen işlemler (yeni adrese oluşturulması, adrese değişikliklerinde meydana gelen değişikliklerin işlenmesi vb.) esas alınmıştır.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Identification (GTCİD) and the municipalities themselves. The information of addresses changes in address components are carried out on the NAD by the authorized administrative municipalities and local governments.

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



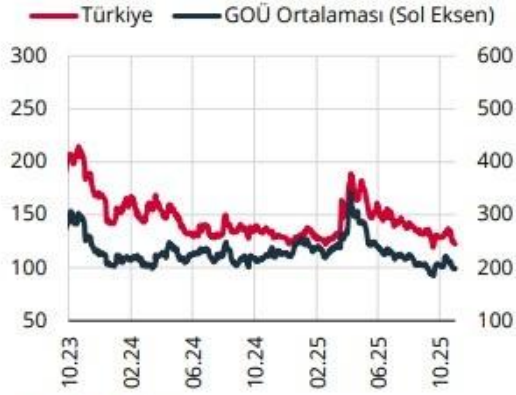
5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik canlılığını korurken, küresel büyüme görünümü zayıf kalmaya devam etmiştir. Süregelen belirsizliğe rağmen 2025 yılının ilk yarısında küresel iktisadi faaliyet, talebin öne çekilmesi gibi geçici unsurların da etkisiyle ılımlı bir seyir izlemiş ve son dönemde birçok ülkede 2025 yılı büyüme tahminleri bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Bununla birlikte, söz konusu unsurların ortadan kalkmasıyla ve küresel ticarete artan korumacılığın etkisiyle, 2026 yılında da büyüme görünümünün olumsuz etkilenmesi beklenmektedir. Küresel talep görünümündeki zayıf seyir ve arz yönlü gelişmeler küresel enerji fiyatlarını baskımlarken, enerji dışı emtia fiyatları değerli ve endüstriyel metal fiyatları kaynaklı olarak yükselmiştir. Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte genel olarak hız kaybederken, tarife adımları enflasyonist riskleri canlı tutmaktadır. Merkez bankaları söz konusu riskleri gözeterek faiz indirim süreçlerini yavaşlatarak sürdürmüştür. Süregelen belirsizlikler, GOÜ'lere yönelen portföy akımlarında dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı mevcut Rapor döneminde yatay seyretmiştir (Grafik 1). TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

Küresel risk iştahındaki oynak seyir ile mevcut Enflasyon Raporu döneminde GOÜ varlıklarına girişler hız kesmiştir. Söz konusu gelişmeler ışığında, Türkiye Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) piyasasına 1,6 milyar ABD doları giriş olurken, hisse senedi piyasasından ise 0,5 milyar ABD doları net çıkış olmak üzere toplamda 1,2 milyar ABD doları portföy girişi kaydedilmiştir (Grafik 2).

Grafik 1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF, TCMB.

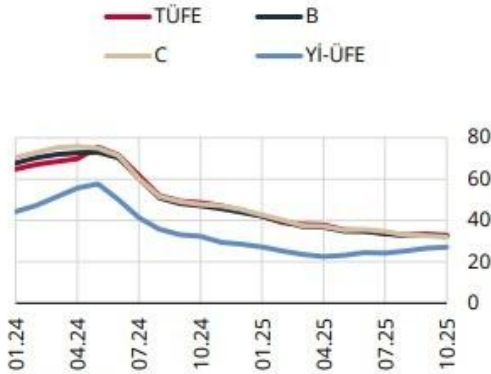
* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

11 Eylül ve 23 Ekim tarihli PPK toplantılarında politika faizindeki toplam 350 baz puan indirimin mevduat ve kredi faizlerine yansıdığı gözlenmiştir. Parasal sıkılaşıma süreci ve KKM hesaplarından çıkış stratejisi kapsamında alınan kararların etkisiyle mevduat kompozisyonunda TL ağırlığı yüksek seviyesini korumaktadır. Kredi faiz oranlarındaki gerilemeye karşın, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesinde mevcut Rapor döneminde gerileme görülmektedir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,80, çeyreklik bazda ise yüzde 1,60 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,90'a gerilemiş ve bir önceki Raporda sunulan tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise bir önceki Rapor dönemine kıyasla zayıflamıştır. Rapor döneminde, uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür (Grafik 3-4).

Grafik 3: TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)

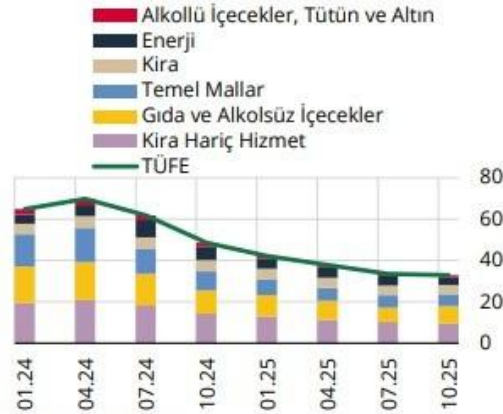


Kaynak: TÜİK.

* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışı TÜFE.

C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

Grafik 4: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



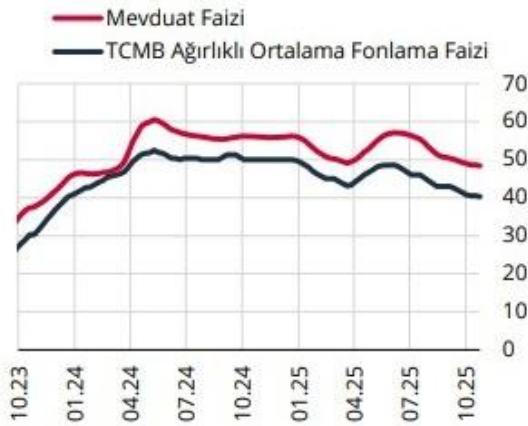
Kaynak: TCMB, TÜİK.

Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. 2025, 2026 ve 2027 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 16 ve yüzde 9 olarak belirlenen ara hedefler bu Rapor döneminde korunmuştur. 2025 yılı tahmin aralığının yukarı güncellenmesinde gıda fiyatı varsayımındaki artış belirleyici olmuştur. Ayrıca, ana eğilim ve enflasyon beklentilerindeki gerileme öngörülenden sınırlı gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Türk lirası cinsi ithalat fiyatı varsayımındaki güncelleme tahminleri artış yönünde etkilemiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra son dönemde çıktı açığının öngörülenin üzerinde seyretmesi tahmini yukarı

yönde etkilemiştir. 2026 yılına ilişkin gıda ve ithalat fiyatları varsayımlarındaki güncelleme yıl sonu enflasyon tahminini artırıcı yönde etkilemektedir.

11 Eylül ve 23 Ekim tarihlerindeki PPK toplantılarında politika faizindeki sırasıyla 250 ve 100 baz puan indirimin mevduat ve kredi faizlerine yansıdığı gözlenmiştir. 24 Ekim itibarıyla mevduat faiz oranları, kredi faizlerine nazaran daha sınırlı bir gerilemeyle yüzde 48,1 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 5). Aynı tarihte TL ticari kredi faiz oranları yüzde 48, ihtiyaç kredisi faiz oranları ise yüzde 61,9 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranları söz konusu haftada yüzde 38; taşıt kredisi faiz oranları ise yüzde 36,9 olmuştur (Grafik 6). Yapılan faiz indirimleriyle, finansal koşullarda bir miktar gevşeme olmakla birlikte dezenflasyon süreciyle uyumlu bir şekilde parasal sıkılık sürmüştür.

Grafik 5: Türk Lirası Fonlama Faizleri*
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik 6: Kredi Faizleri*** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

** Kredili mevduat hesapları hariç.

*** Kredi faizleri bileşik faizdir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne (BKEA) göre, bankalar 2025 yılının dördüncü çeyreğinde ticari kredi talebinin artmasını ve ticari kredi standartlarının gevşemesini beklemektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde işletme kredilerinde standartların bir miktar gevşediği ve talebin zayıf olduğu görülmektedir. YP ticari kredilerde ise standartların üçüncü çeyrekte kredi büyüme kısıtlarının da etkisiyle sıkılığını koruduğu fakat dördüncü çeyrekte bu sıkılığın nötr düzeye gelmesinin beklendiği belirtilmiştir. YP kredi talebinin ise dördüncü çeyrekte bir miktar yükselmesinin beklendiği raporlanmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartların önceki çeyrekteki seviyesini koruduğu, konut kredi talebinin ise belirgin bir şekilde arttığı görülmektedir. İhtiyaç kredilerinde ise kredi standartları üçüncü çeyrekte sıkılaştırmış, kredi talebi ise artmıştır. Yılın dördüncü çeyreği için bankaların beklentileri hem konut kredilerinde hem de ihtiyaç kredilerinde standartların değişmeyeceği fakat talebin belirgin bir şekilde artacağı yönündedir. (Grafik 7)

Grafik7: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



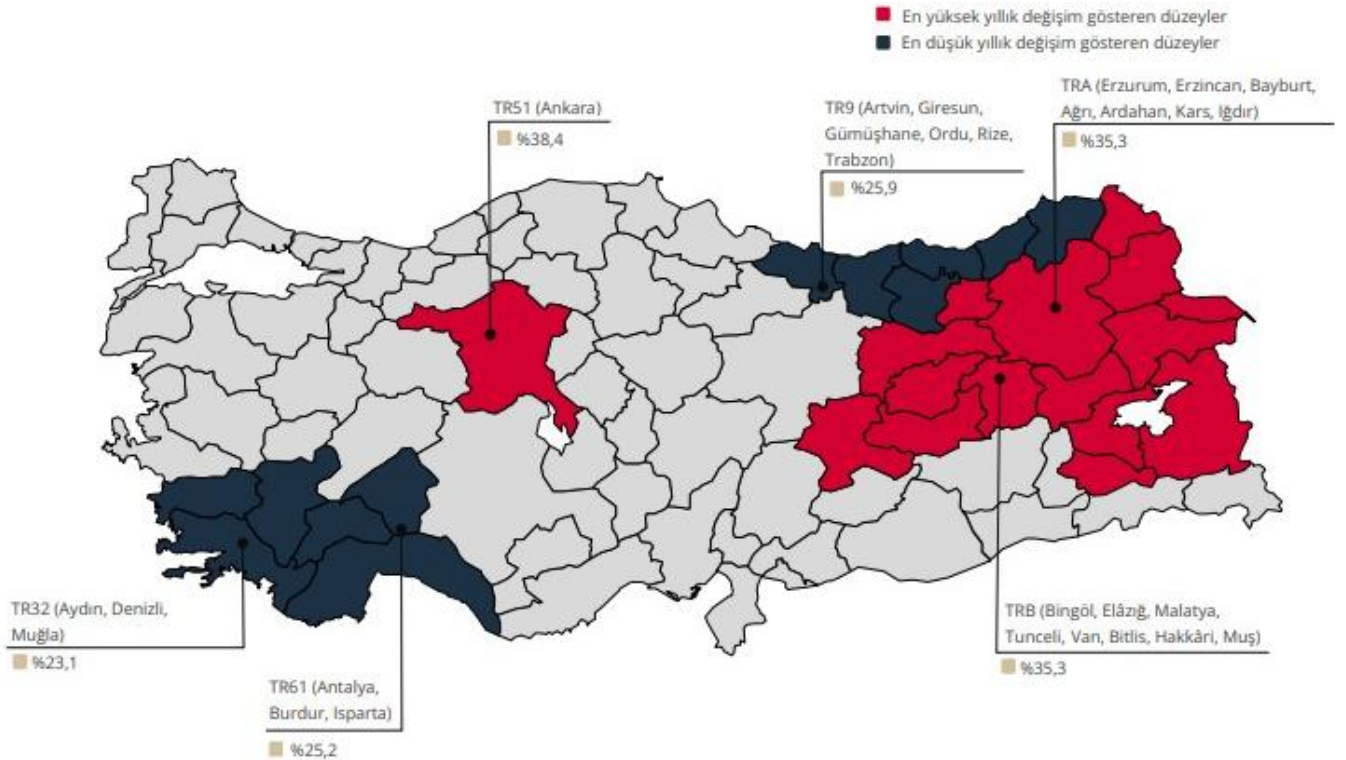
Kaynak: BKEA, TCMB.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

*Kaynak: TCMB 2025-IV Enflasyon Raporu

* Konut Fiyat Endeksindeki Değişimler

2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,0 oranında azalmıştır.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	198,8	186,9	219,4	194,7
Yıllık Değişim	%31,6	%32,4	%38,4	%30,7
Aylık Değişim	%1,6	%2,7	%1,0	%1,8

*Kaynak: TCMB 2025 Ekim Konut Fiyat Endeksi Yayını

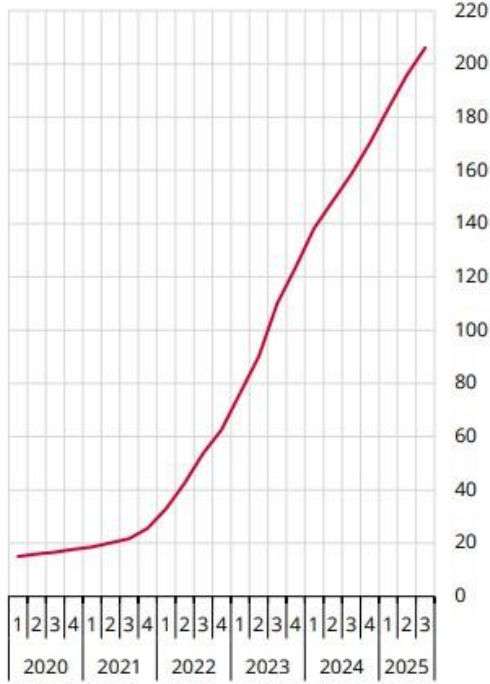
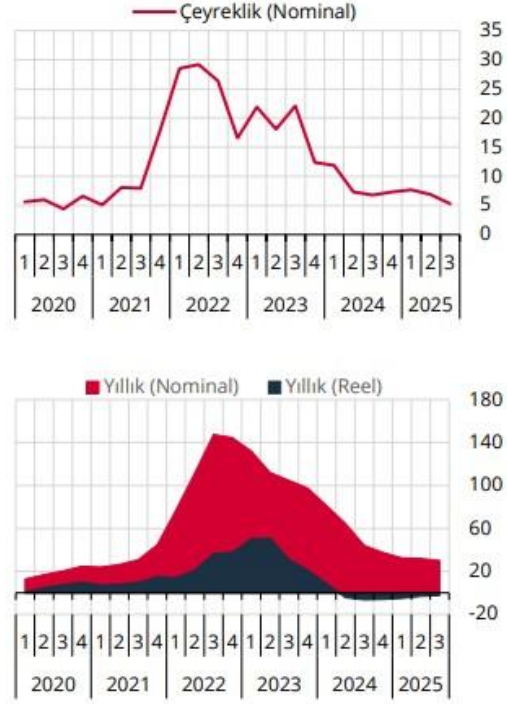
* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

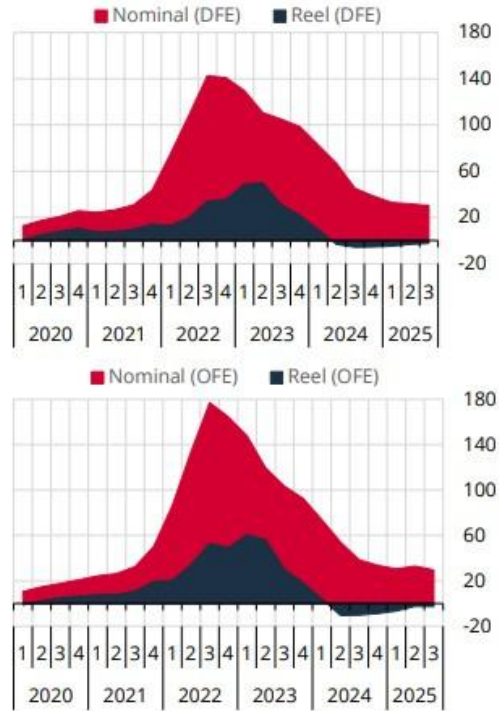
2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	206,1 (%30,0)	207,5 (%30,0)	198,1 (%29,6)
 İSTANBUL	178,8 (%23,3)	181,1 (%24,0)	171,7 (%20,7)
 ANKARA	224,6 (%32,0)	226,8 (%28,6)	217,2 (%42,1)
 İZMİR	208,5 (%31,9)	207,7 (%33,1)	212,7 (%24,6)

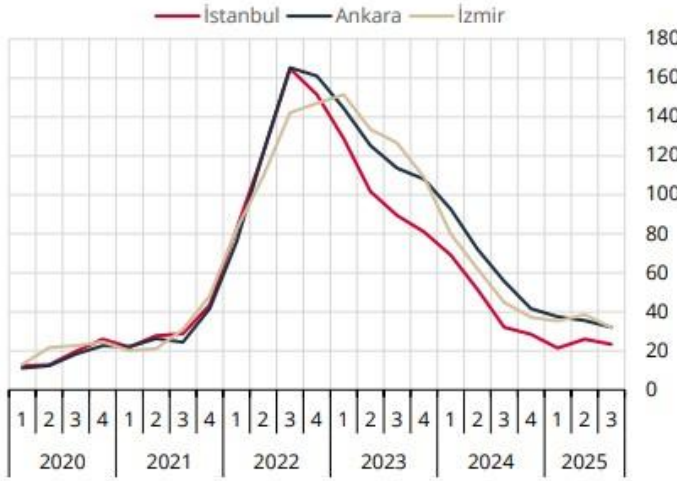
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)


Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

* Kaynak: TCMB 2025 III. Çeyrek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Yayını

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi

ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

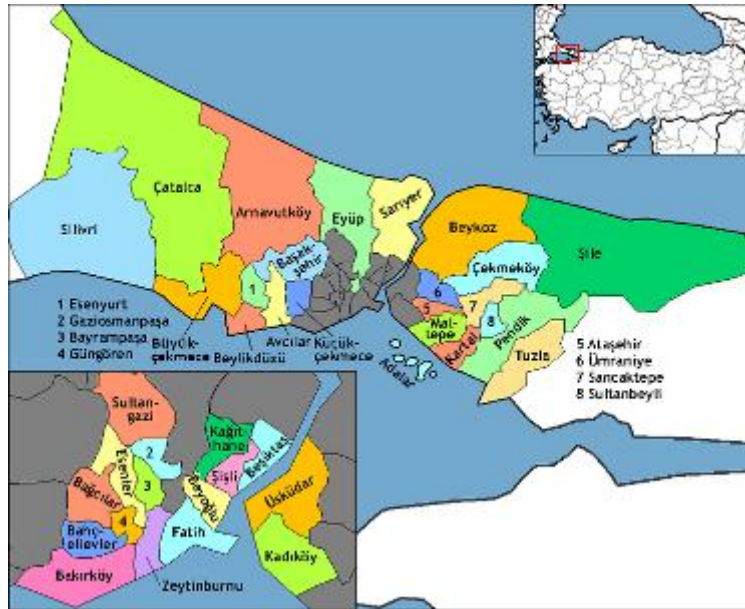
TARİHÇE:

İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropoller arasında bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının buluştuğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başladı.

Günümüzde İstanbul, 2022 yılı TÜİK verilerine göre 15,9 milyonu aşkın nüfusuyla Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir ve dünyanın da en kalabalık 15. şehridir.



Yeryüzü Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımada-ları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur.

Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler

kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri ile almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı

13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar

Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacısazlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı'ndan yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan

İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibarı ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'in "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Tuzla İlçesi:

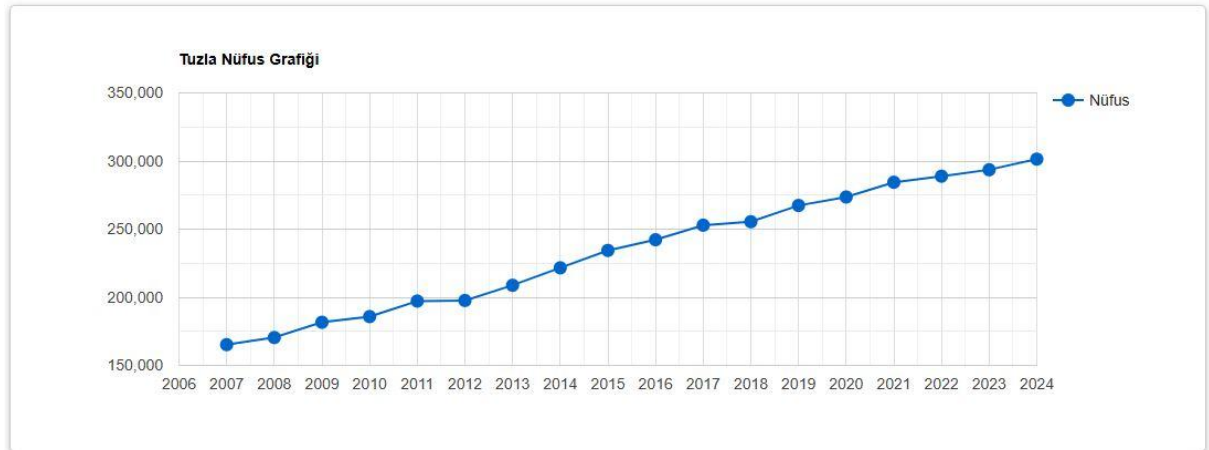
İstanbul'un Anadolu yakasındaki sınır bölgesidir. Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik İlçesi, doğusunda Gebze İlçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Yüz ölçümü 86 kilometrekare olan Tuzla, 1992 yılında ilçe olmuştur.

Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydıntepe kıyılarında merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde şemsiye Adası, Korsan Adası ve incir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile içmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Aydınlı'daki Karatepe denizden 190 m, Kavastepe 109 m yüksekliklerindedir.

Nüfus: Tuzla nüfusu 2024 yılına göre 301.400. Bu nüfus, 151.271 erkek ve 150.129 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,19 erkek, %49,81 kadındır.



Yıl	Tuzla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	301.400	151.271	150.129
2023	293.604	148.950	144.654
2022	288.878	146.978	141.900
2021	284.443	145.258	139.185
2020	273.608	139.481	134.127
2019	267.400	136.758	130.642
2018	255.468	130.360	125.108
2017	252.923	129.641	123.282
2016	242.232	123.941	118.291
2015	234.372	120.703	113.669
2014	221.620	114.589	107.031
2013	208.807	107.867	100.940
2012	197.657	102.095	95.562
2011	197.230	103.939	93.291
2010	185.819	97.087	88.732
2009	181.658	97.366	84.292
2008	170.453	88.868	81.585
2007	165.239	86.086	79.153



Kaynak: TÜİK

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların

cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

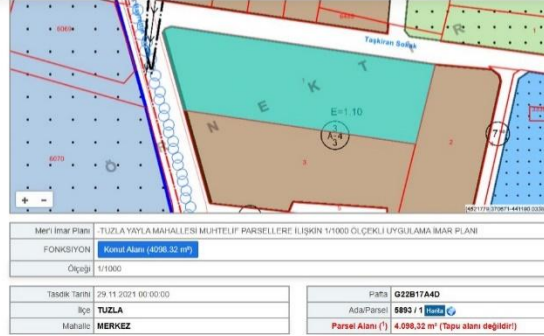
Taşınmazın mevcut durum Pazar değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmış; parsel üzerinde Etüd çalışmaları tamamlanan tasarı proje geliştirilmesi planlandığı için "Gelir Yaklaşımı" ile projenin net bugünkü değeri ve tamamlanması halindeki net bugünkü değeri hesaplanmış; Maliyet yaklaşımında kullanılacak arsa değeri ile Gelir Yaklaşımında kullanılan mesken ve dükkan birim değerlerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ

Satılık Arsa Emsalleri

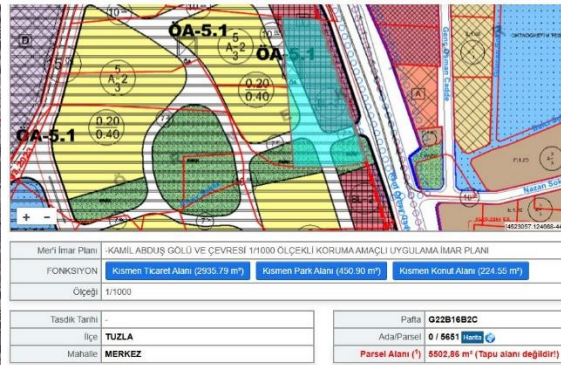
* Emsal-1: Okan A.: 0532 353 16 80

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede, Barbaros Hayrettin Paşa Caddesi ile Taşkıran Sokak kesişiminde yer alan 4098,21 m² yüzölçümlü arsanın 3396,27 m²'lik hissesi için 200.000.000.-TL istenilmektedir. Taşınmaz Konut Alanı içerisinde kalmakta olup Yençok:4 kat, Emsal: 1.10 yapılaşma şartlarına sahiptir. Emsal konum açısından avantajlı, imar koşulları ve hisseli olması açısından ise dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 58.888.-TL/m²)



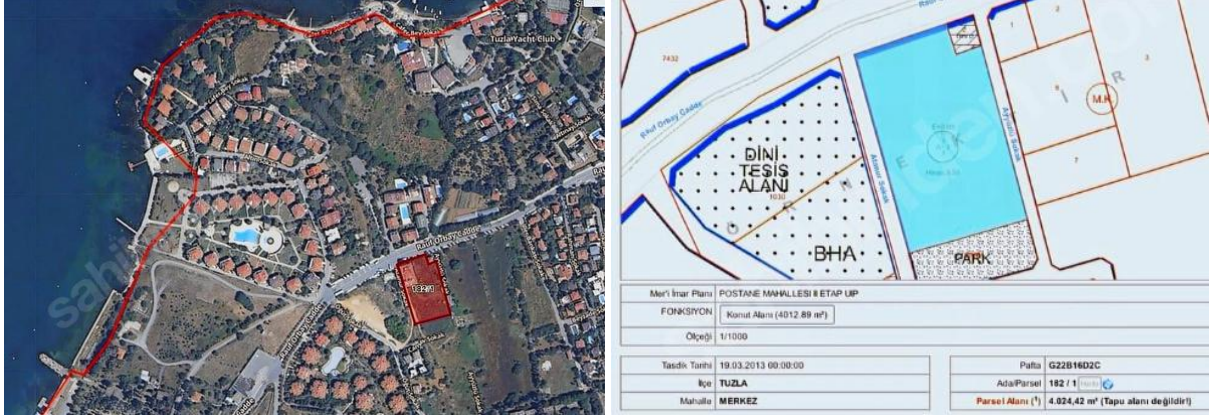
* Emsal-2: Çevik Emlak Cadde: 0532 668 18 01

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede, Rauf Orbay Caddesine yaklaşık 120 metre cepheli, 5606 m² (3160,34 m² net alanlı) yüzölçümlü arsa için 320.000.000.-TL istenilmektedir. Taşınmaz 2935,79 m²'lik kısmı T rumuzlu ticaret alanında kalmakta olup Yençok:7.50 m yapılaşma şartlarına sahip, 224,55 m²'lik kısmı konut alanında kalmakta olup E:0.40 yapılaşma şartlarına sahiptir. Yaklaşık 2445,66 m² kamusal alan (yol ve park alanı) terki bulunmaktadır. Emsal denize yakın mesafede olup, hem de cadde cephe genişliği nedeniyle konum açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 101.255.-TL/m²)



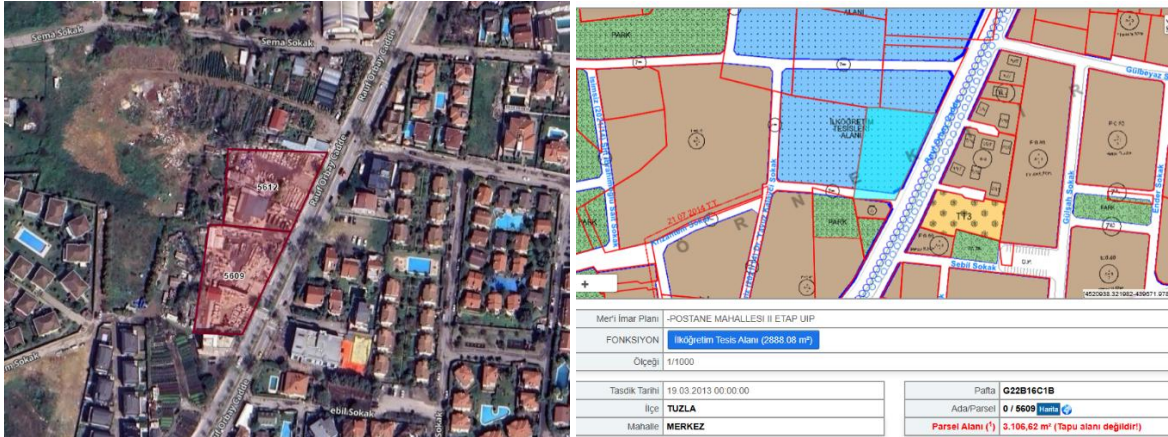
*** Emsal-3: CANER TANER: 0506 405 06 30**

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Merkez 182 ada 1 parselde konumlu Konut Alanı, E=0.80 yapılaşma şartlarına sahip 4024,38 m² alanlı arsa 390.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Rauf Orbay Caddesine doğrudan cepheli olup net imar parselidir. Emsal imar koşulları açısından dezavantajlı, konum açısından denize yakın nezih bir bölgede olması nedeniyle, büyüklük açısından ise satış ve uygulama kolaylığı nedeniyle avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 96.909.-TL/m²)



*** Emsal-4: COLDWELL BANKER TİM: 0532 732 31 24**

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Mercan tarafında, tarla vasıflı brüt parsel niteliğinde toplamda 6110 m² yüzölçümlü 2 adet parsel için 148.000.000.-TL istenilmektedir. Taşınmazlar Rauf Orbay Caddesi üzerinde konumlu olup uygulama görmemiş ham parsel niteliğindedirler. Her iki parsel de "Eğitim Tesis" lejantlı alan içerisinde kalmaktadır. Maksimum DOP kesintisi yapılacağı öngörülerek parsellerin net yüzölçümünün 3666 m² olacağı kabul edilmiştir. Konum olarak taşınmazdan avantajlı iken imar fonksiyonları açısından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 40.371.-TL/m²)



Satılık Konut Emsalleri

*** Emsal-5: CONCEPT GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK: 0530 238 22 66**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 6. katında 164 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 150 m² olduğu düşünülen 4+1 tipte deniz manzaralı daire pazarlıklı olarak 15.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 100.000.-TL/m²)

*** Emsal-6: ERA JOY: 0533 151 27 91**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 5. katında 99 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 85 m² olduğu düşünülen 2+1 tipte daire pazarlıklı olarak 8.600.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 101.176.-TL/m²)

*** Emsal-7: COLDWELL BANKER TİM: 0533 322 27 35**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 4. katında 115 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 105 m² olduğu düşünülen 3+1 tipte daire pazarlıklı olarak 9.550.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 90.952.-TL/m²)

*** Emsal-8: REMAX SMART 0534 366 83 10**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 3. katında 123 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 95 m² olduğu düşünülen 3+1 tipte daire pazarlıklı olarak 8.050.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 84.737.-TL/m²)

*** Emsal-9: TUZLA ŞULE EMLAK: 0532 773 39 62**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 2. katında 120 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 110 m² olduğu düşünülen 3+1 tipte daire pazarlıklı olarak 9.680.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 88.000.-TL/m²)

*** Emsal-10: GÜVENÇ GAYRİMENKUL: 0544 548 37 42**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın giriş katında 50 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 40 m² olduğu düşünülen 1+1 tipte daire pazarlıklı olarak 3.900.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 97.500.-TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri

*** Emsal-11: YILDIZCI YAPI GAYRİMENKUL: 0530 835 16 43**

Değerlemeye konu olan taşınmazla yakın bölgede yeni binanın zemin katında konumlu 120 m² alanlı dükkan 14.250.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla konumu bakımından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 118.750.-TL/m²)

*** Emsal-12: REMAX LOTUS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK: 0555 306 35 93**

Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede İstasyon Caddesi üzerinde binanın zemin katında konumlu 161 m² alanlı dükkan 16.850.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla konumu bakımından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 104.658.-TL/m²)

*** Emsal-13: POLİ İNŞAAT GAYRİMENKUL: 0534 884 93 37**

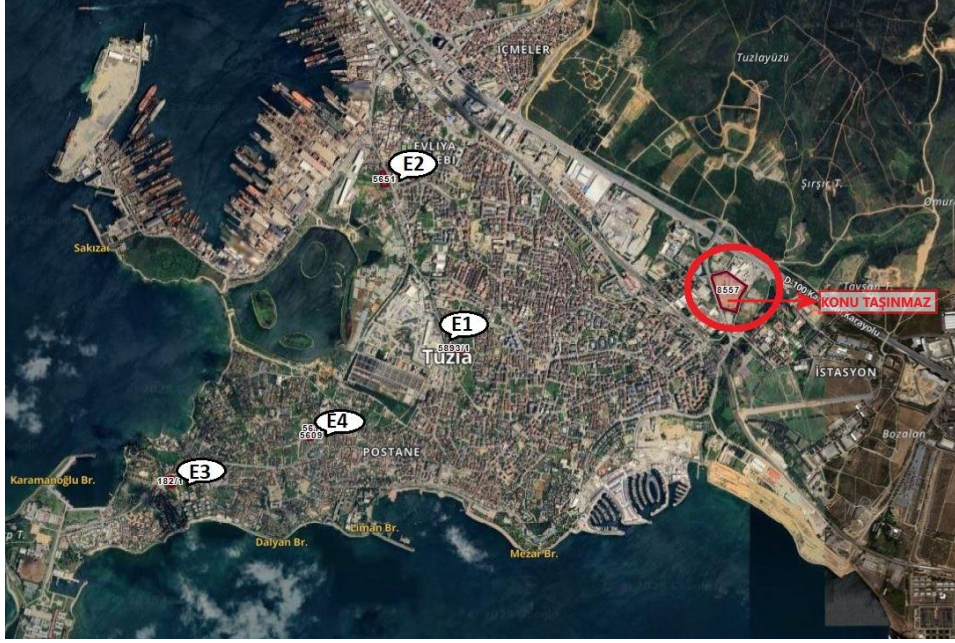
Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede Hatboyu Caddesine yakın mesafede Çiçekçiler Caddesi üzerinde yeni binanın bodrum (175 m²) + zemin (175 m²) katında konumlu toplam 350 m² alanlı dükkan 30.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla konum ve yaya hareketliliği bakımından avantajlıdır. (Zemine indirgenmiş alan: 210 m², zemine indirgenmiş birim değer: 142.857.-TL/m²)

*** Emsal-14: NİLÜFER EMLAK: 0546 598 45 97**

Değerlemeye konu olan taşınmazla aynı bölgede Vatan Caddesi üzerinde yeni binanın zemin (200 m²)+ asma (60 m²) katında konumlu toplam 260 m² alanlı dükkan 29.000.000.-TL bedelle satılıktır. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla konumu bakımından avantajlıdır. (Zemine indirgenmiş alan: 220 m², zemine indirgenmiş birim değer: 131.818.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer nitelikli arsa, dükkan ve konut emsalleridir. Bununla beraber, emsaller halen satışta, ilgilileri tarafından talep edilen bedeller pazarlığa açıktır. Emsaller ve değerlendirme konusu taşınmaz özellikleri, muhtemel pazarlık marjı, karşılıklı üstünlük ve / veya değer düşürücü faktörler dikkate alınarak yorumlanmıştır. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Emsal Krokisi (Arsa Emsalleri)



Emsal Krokisi (Daire ve Dükkan Emsalleri)



BÖLGEDE YER ALAN PROJELER

➤ Çınarlı Bahçe Konutları



Çınarlı Bahçe konut projesi yüksek standartta bir yaşam kalitesi sunmaktadır. “İstanbul’da Yeni Hayat”ın güzelliklerini, modern mimari yapısı ve konforlu evleriyle hayata geçiren proje büyüklükleri 58-212 m² arasında değişen 476 üniteden oluşmaktadır. Her detayı inceliklerle planlanan Çınarlı Bahçe’de ayrıca açık/kapalı otoparklar, açık/kapalı yüzme havuzları, fitness center, anaokulu, çocuk oyun alanları, spor sahaları, yürüyüş parkurları, açık/kapalı sosyal tesis, market ve diğer ticari hizmet alanları bulunmaktadır.

Çınarlı Bahçe7projesi, gayrimenkul sektörünün en prestijli ödülllerinden biri olan Sign of the City ödül töreninde “En İyi Çok Katlı Konut” ödülüne layık görülmüştür.

4 ve 5 katlı toplam 7 bloktan meydana gelen Çınarlı Bahçe’de 1+1’den 4+1’e kadar farklı konut seçenekleri yer alıyor.



Söz konusu projedeki daireler 80.000-TL/m² - 100.000 TL/m² aralığında birim fiyattan satışa sunulmaktadır.



➤ **Valiler Sitesi**



VALİLER SİTESİ 6 BLOK 91 DAİRE OLARAK projelendirilmiştir. 135 m² net 3.5+1 arakatlar 220 m² net çift teraslı dubleks dairelerden oluşmaktadır.

17 adet kendine özel depolu geniş ticari alan çamaşır odası, giyinme odası, 2 adet banyo, ankastre ürünler vesbo yerden ısıtma (panoramik cam balkon) özel ısı yalıtımlı dış çephe kaplamalı çift duvar taş yünü ısı yalıtımı pvc doğramalar ısı yalıtımlı braas çatı sistemleri, 10 kişilik ithal asansör her daireye ait 2 adet balkon dubleks dairelerde

velux cam sistemleri vesbo sıhhi tesisat alt yapısı, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark (her daireye 1 adet numaralı şekilde) 24 saat güvenlik tam güç jeneratör 100 tonluk su deposu doğaya entegre peyzaja sahiptir.



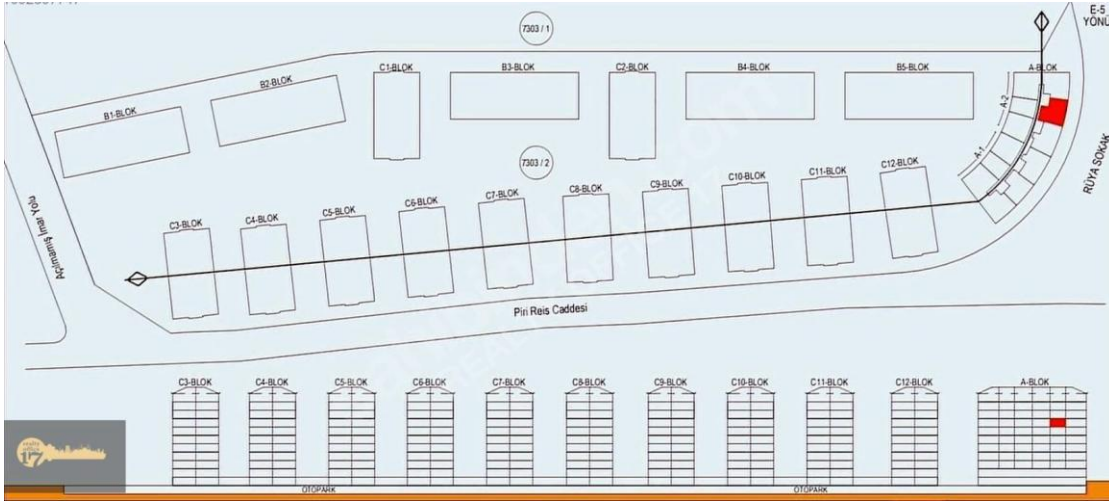
Söz konusu projedeki daireler 70.000-TL/m² ile 80.000-TL/m² aralığında birim fiyattan satışa sunulmaktadır.



➤ **Şehriyaz Beşevler Sitesi**



Proje, Marmaray istasyonu karşısında, E5 karayoluna paralel ulaşımına kolay, İş bankası operasyon merkezine 1dk, Tuzla devlet hastanesine 2 dk, Tuzla Belediyesine 3 dk, Sabiha Gökçen Havalimanına 15 dakikadır. Tuzla Millet Bahçesinin hemen karşısında ve Tuzla Marinaya 5 dakikalık mesafede yer alıyor. Projemiz 30,500 m² arsa üzerine 18 blok ve toplamda 1130 daire olacak şekilde tasarlanmıştır. Site içinde 2+1, 3+1, Dubleks ve Bahçe katları yer alıyor.



Söz konusu projedeki daireler 60.000-TL/m² ile 75.000-TL/m² aralığında birim fiyattan satışa sunulmaktadır.



Proje Geliştirme Hesapları için Piyasa Araştırmaları sonucu oluşturulan Karşılaştırma Tabloları

Bölgeden alınan emsaller ile konut tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Tablodan elde edilen birim değer proje geliştirme hesaplarında konut birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

KONUT KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
BİLGİ		EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
SATIŞ FİYATI		15.000.000 ₺	8.600.000 ₺	9.550.000 ₺	8.050.000 ₺	9.680.000 ₺	3.900.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLANAN ALAN(m ²)		164,00	99,00	115,00	123,00	120,00	50,00
GERÇEKÇİ ALAN (m ²)		150,00	85,00	105,00	95,00	110,00	40,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		100.000	101.176	90.952	84.737	88.000	97.500
BULUNDUĞU KAT		6.kat	5.kat	4.kat	3.kat	2.kat	Giriş Katı
DAİRE TİPİ		4+1	2+1	3+1	3+1	3+1	1+1
MANZARA		İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		-5%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-8%	-5%	-5%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m²)	87.202	87.000	93.082	86.405	80.500	83.600	92.625

Bölgeden alınan emsaller ile dükkan/işyeri tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Tablodan elde edilen birim değer proje geliştirme hesaplarında dükkan/işyeri birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

DÜKKAN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-11	EMSAL-12	EMSAL-13	EMSAL-14
SATIŞ FİYATI		14.250.000 ₺	16.850.000 ₺	30.000.000 ₺	29.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m ²)	-	120,00	161,00	210,00	220,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		118.750	104.658	142.857	131.818
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
YAYA HAREKETLİLİĞİ		Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Yaya hareketliliğine ilişkin düzeltme		0%	0%	-10%	0%
KONUM		İyi	Az iyi	Az iyi	İyi
Konuma ilişkin düzeltme		-8%	-5%	-5%	-15%
DİĞER BİLGİLER		0%	5%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-3%	-8%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-3%	-23%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m²)	105.071	103.313	101.519	110.000	105.455

Yukarıdaki tablolardan hareketle proje geliştirme hesaplarında ortalama birim m² satış fiyatları konutlar için 87.000 TL/m², ticari üniteler için ise 105.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz yönde etki edebileceği düşünülen faktörler aşağıda ayrı ayrı başlıklar halinde sıralanmıştır. Bu analiz yapılırken taşınmaz hem arsa olarak hem de proje olarak değerlendirilmiştir.

OLUMLU FAKTÖRLER

- Köşe parsel konumlu olması,
- Ulaşım arterlerine yakın konumlu olması,
- Gelişmekte olan bölgede yer alıyor olması,
- Hafriyat çalışmalarının yapılmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Hafriyat sürecinden sonra inşaat çalışmalarına henüz başlanmamış olması,
- Tadilat ruhsatı süreçlerinin devam ediyor olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Taşınmazın çevresindeki yapılaşma yoğunluğu ve parselin büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mer'i imar planındaki yapılaşma şartlarına göre site özellikli projelendirilmesi olduğu düşünülmektedir.

7.2.1 PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu, değerlendirme tarihinde geçerli olan ruhsat ve eki mimari projeler ile onay aşamasındaki tadilat mimari projesine uygun olarak inşa edilecek gayrimenkul projesi için hazırlanmıştır. Farklı bir projenin uygulaması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

Ayrıca, taşınmaz üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin olarak imzalanmış bulunan hasılat paylaşımı sözleşmesinin varlığı dikkate alınmış olup, değerlendirme çalışması mevcut proje ve piyasa varsayımları çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

7.2.2 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tamamlanmış bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarı ile enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

A) PROJENİN ARSA DEĞERİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer nitelikli halihazırda pazarda satışta olan 'Arsa' nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım akslarına mesafesi, imar durumu, topoğrafik özellikleri, yüzölçümü, arsanın geometrik şekli, cephe özellikleri, bölgenin gelişim potansiyeli vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
SATIŞ FİYATI		200.000.000 ₺	320.000.000 ₺	410.000.000 ₺	148.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
BRÜT ALAN (m2)	59.901,78	4.098,21	5.606,00	4.024,38	6.110,00
NET ALAN (m2)	59.901,78	3.396,27	3.160,34	4.024,38	3.666,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m ²)		58.888	101.255	101.879	40.371
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük
		-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Durumu (Fonksiyon)	TİCTK-2	Konut	Ticaret ve Konut	Konut	Eğitim
Yapılaşma Hakkı	E:1.75	E:1.10	Yençok:7,50 m.	E:0.80	Avan Proje
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		8%	5%	12%	30%
MANZARA		Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	-20%	0%
KONUM		İyi	İyi	İyi	Orta İyi
Konuma ilişkin düzeltme		-20%	-20%	-20%	-10%
DİĞER BİLGİLER		5%	-20%	-10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-37%	-60%	-63%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	38.412,29	37.100	40.502	37.695	38.352

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ =	38.412 TL/m ² x 59.901,78 m ²	= ₺2.300.964.700,28	= ₺2.301.000.000,00
--------------------------	---	---------------------	----------------------------

A- PROJENİN ARSA DEĞERİ	= ₺2.301.000.000,00
--------------------------------	----------------------------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 8557 parsel numarasında kayıtlı arsanın pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan yasal duruma esas pazar değeri **2.301.000.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

B) PROJENİN MEVCUT DURUMDAKİ DEĞERİ

Raporun bu bölümünde değerlemeye konu olan gayrimenkul projesinin mevcut durum değerinin tespitine yönelik analizler yapılmıştır. Mevcut durum değeri, tek bir başlıkta ve projenin tamamı için değerlendirilmiştir.

Değerlemeye konu olan projenin yapı ruhsatı alınmış olup inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Mevcut durum değeri hesaplanırken **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmış olup gerçekleşmiş maliyetlerin arsa değerine eklenmesi yolu ile projenin tamamı için mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

İlk aşamada, mevcut yasal izinler ve sözleşmedeki bilgiler ışığında, projenin maliyet projeksiyonu yapılmıştır. Bu projeksiyon üzerinden gerçekleşmiş maliyetlere ilişkin tespit ve tahminler ile yapılan hesaplama sonucunda projenin değerlendirme tarihi itibarı ile gerçekleşme yüzdesi ve gerçekleşmiş maliyet tutarı hesaplanmıştır. Bu hesaplamayı gösteren tablo aşağıdaki gibidir;

Maliyet Cetveli	Öngörülen Toplam Maliyet	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Maliyet
Etüd & Proje Maliyetleri	₺246.241.617,00	95,0%	₺233.929.536,15
(Fizibilite, projelendirme ve ruhsat maliyetleri)			
Yapı İnşaa Maliyetleri	₺7.580.533.890,00	3,5%	₺265.318.686,15
(Hafriyat, Kaba ve İnce İnşaat İşleri)			
Satış ve Pazarlama Maliyetleri	₺398.332.027,50	0,0%	₺0,00
(Satış, pazarlama, harç ve diğer maliyetler)			
TOPLAM MALİYETLER	₺8.225.107.534,50	6,1%	₺499.248.222,30
YUVARLATILMIŞ DEĞERLER	₺8.225.110.000,00	6,1%	₺499.250.000,00

*Yapı Maliyetleri hesaplanırken 219.752,62 m² inşaat alanı için 34.500,00 TL/m² birim maliyet baz alınmış ve buradan hareketle aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Yapı İnşaa Maliyetleri	219.752,62 m ² x 34.500,00 TL/m ²	= ₺7.580.533.890,00
------------------------	---	---------------------

Yukarıdaki tablolardan da anlaşılacağı üzere projenin mevcut gerçekleşmiş maliyet değeri yaklaşık **499.250.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Bu değer arsa değerine ilave edilerek projenin mevcut durum değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

A- Projenin Arsa Değeri	₺2.301.000.000,00
B- Gerçekleşmiş Maliyetler	₺499.250.000,00
C- Projenin Toplam Mevcut Durum Değeri (A+B)	₺2.800.250.000,00

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere değerlendirme konusu "gayrimenkul projesi" için belirlenen mevcut durum değeri **2.800.250.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

C) PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJE BİLGİLERİ:

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan ruhsatlı proje yer almaktadır. Hesaplamalarda güncel tadilat ruhsatları ve ekleri olan mimari projeler baz alınmıştır.

Verilerin alındığı projeye ilişkin temel hesaplama bilgileri aşağıda yer almaktadır;

	BRÜT ALAN	%30 BAKMAKSIZIN MİNHA	İLAVE PARSEL ALANINA AİT		EMSAL
			%30 DAHİLİ	%30 HARİCİ	
GENEL TOPLAM	219.725,62m ²	111.315,71m ²	3.381,23m ²	212,92m ²	104.815,76m ²
YENİ ARSA ALANI	59.901,78m ²				
İSTENİLEN EMSAL ALANI	104.828,12m ²				
EMSAL TAHKİKİ:	104.815,76m ² < 104.828,12m ² EMSAL UYGUN				

ALAN HESAPLARI:

Tuzla Konut Kapasite Artışı Projesi (1115 Konut+19 Ticaret)’’ projesi bünyesinde; A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K olmak üzere 11 adet blok inşa edilecektir.

Mevcut projede toplam inşaat alanı 219.725,62 m², taban oturum alanı 18.135,63 m² ve peyzaj alanı 31.200 m² olacaktır. Projede ticari alanlar 2.498,27 m² ve sosyal alanlar 2.406,92 m² olacaktır.

NİTELİK	İNŞAAT ALANI(m ²)
KONUT	142.349,74
TİCARET	2.498,27
ORTAK ALAN	74.877,61
GENEL TOPLAM	219.725,62

GELİR HESABI:

Konut ve ticari ünitelerden oluşacak olan projenin yıllara yaygın satış projeksiyonu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Satış sürecinin 4 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Satış Performansı	0	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL
Satış Hızı	100%	30%	30%	25%	15%
Konut	142.349,74 m ²	42.704,92 m ²	42.704,92 m ²	35.587,44 m ²	21.352,46 m ²
Satış Hızı	100%	0%	20%	30%	50%
Dükkan	2.498,27 m ²	0,00 m ²	499,65 m ²	749,48 m ²	1.249,14 m ²
TOPLAM	144.848,01 m ²	42.704,92 m ²	43.204,57 m ²	36.336,92 m ²	22.601,60 m ²

Konut nitelikli taşınmazlar için emsal karşılaştırma tablosunda yapılan düzeltmeler doğrultusunda projedeki ortalama güncel birim satış değeri 87.000,00.-TL/m², ticari üniteler için ise projedeki ortalama güncel birim satış değeri 105.000,00.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu verilerin nasıl elde edildiğine ilişkin açıklama ve hesaplar 6.5. Nolu *Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri* başlığında yer almaktadır.

Güncel finansal veriler dikkate alınarak 1. Yıl satışları dahil her yıl %38 oranında birim satış fiyatları arttırılmıştır. Gelir projeksiyon tablosu aşağıda detaylandırılmıştır. Satışların 4 yıl içerisinde tamamlanacağı ve satış oranlarının tabloda gösterildiği gibi olacağı kabul edilmiştir.

YILLARA YAYGIN GELİR PROJEKSİYONLARI					
	0	1	2	3	4
	2025	2026	2027	2028	2029
Satış Birim Değerleri					
Artış Oranı		38%	38%	38%	38%
Konut	₺87.000,00	₺120.060,00	₺165.682,80	₺228.642,26	₺315.526,32
Dükkan	₺105.000,00	₺144.900,00	₺199.962,00	₺275.947,56	₺380.807,63
Satış Performansı					
Satış Hızı	100%	30%	30%	25%	15%
Konut	142.349,74 m ²	42.704,92 m ²	42.704,92 m ²	35.587,44 m ²	21.352,46 m ²
Satış Hızı	100%	0%	20%	30%	50%
Dükkan	2.498,27 m ²	0,00 m ²	499,65 m ²	749,48 m ²	1.249,14 m ²
Toplam	144.848,01 m ²	42.704,92 m ²	43.204,57 m ²	36.336,92 m ²	22.601,60 m ²
Satış Gelirleri					
Konut		₺5.127.152.695,20	₺7.075.470.719,38	₺8.136.792.851,56	₺6.737.263.218,99
Dükkan		₺0,00	₺99.911.813,15	₺206.817.453,22	₺475.680.142,40
TOPLAM		₺5.127.152.695,20	₺7.175.382.532,52	₺8.343.610.304,78	₺7.212.943.361,39

MALİYET HESABI:

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek projenin 4 yıl sonunda inşaat sürecinin tamamlanacağı öngörülmüş ve yıllara yaygın olarak gerçekleşecek inşaat seviyeleri tabloda ayrı başlıklarda ayrı oranlarda olacak şekilde belirtilmiştir. Maliyetlere ilişkin projeksiyonlar Projenin Mevcut Durum Değeri başlığında yapılan maliyete ilişkin hesaplamalardan alınmış olup aşağıdaki gibidir;

Maliyet Cetveli	Öngörülen Toplam Maliyet	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Maliyet
Etüd & Proje Maliyetleri (Fizibilite, projelendirme ve ruhsat maliyetleri)	₺246.241.617,00	95,0%	₺233.929.536,15
Yapı İnşaa Maliyetleri (Hafriyat, Kaba ve İnce İnşaat İşleri)	₺7.580.533.890,00	3,5%	₺265.318.686,15
Satış ve Pazarlama Maliyetleri (Satış, pazarlama, harç ve diğer maliyetler)	₺398.332.027,50	0,0%	₺0,00
TOPLAM MALİYETLER	₺8.225.107.534,50	6,1%	₺499.248.222,30
YUVARLATILMIŞ DEĞERLER	₺8.225.110.000,00	6,1%	₺499.250.000,00

*Yapı İnşaa Maliyetleri Hesaplama Detayı aşağıdaki gibidir.

Yapı İnşaa Maliyetleri	219.752,62 m ² x 34.500,00 TL/m ²	= ₺7.580.533.890,00
------------------------	---	---------------------

Projenin ruhsat, proje, peyzaj ve diğer inşaat maliyetleri dikkate alınarak ortalama birim inşaat maliyeti 34.500.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Güncel finansal veriler dikkate alınarak 1. Yıl dahil birim inşaat maliyeti her yıl için %38 oranında arttırılmıştır. Pazarlama için katlanılacak maliyet de satılabilir alan üzerinden 2.750.-TL/m² olarak belirlenmiş ve bu tutar da 1. Yıl dahil her yıl %38 oranında arttırılmıştır. Tabloda belirtilen maliyet verileri dışında her iki senaryoda da öngörülemeyen giderler (diğer giderler) toplam maliyetin %1'i oranında dikkate alınmıştır. Maliyet projeksiyon tablosu aşağıda detaylandırılmıştır.

YILLARA YAYGIN MALİYET HESAPLARI						
		0	1	2	3	4
		Gerçekleşmiş Maliyetler	2026	2027	2028	2029
Artış Oranı		38,0%	38,0%	38%	38%	38%
Gerçekleşme Oranı		95%	5%	0%	0%	0%
Etüd & Proje maliyeti	₺246.241.617,00	₺233.929.536,15	₺16.990.671,57	₺0,00	₺0,00	₺0,00
	₺1.700,00					
Gerçekleşme Oranı		3,5%	37%	30%	25%	5%
İnşaat Maliyeti	₺7.580.533.890,00	₺265.318.686,15	₺3.818.314.920,39	₺4.330.910.622,03	₺4.980.547.215,34	₺1.374.631.031,43
Gerçekleşecek Satış	144.848,01 m ²	144.848,01 m ²	42.704,92 m ²	43.204,57 m ²	36.336,92 m ²	22.601,60 m ²
Pazarlama Maliyeti	₺2.750,00	₺2.750,00	₺162.065.171,40	₺226.266.674,50	₺262.614.122,78	₺225.417.759,01
Diğer Giderler	1%		₺38.183.149,20	₺43.309.106,22	₺49.805.472,15	₺13.746.310,31
TOPLAM		₺499.248.222,30	₺4.035.553.912,57	₺4.600.486.402,75	₺5.292.966.810,27	₺1.613.795.100,76

*Değerleme tarihi itibarı ile gerçekleşmiş olan maliyetler 2025 yılında Gerçekleşmiş Maliyetler olarak girilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI)

Değerlemeye konu olan Gayrimenkul Projesinin tamamlanması durumundaki değerinin ve projenin net bugünkü değerinin belirlenmesi için Gelir Yöntemi başlığı altında İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem dahilinde yapılan kabul ve varsayımlar ile hesaplama ile ilişkin tüm analizler aşağıda yer almaktadır. Bir önceki bölümde ise projenin fiziksel analizi, maliyet ve gelirlere ilişkin projeksiyonlar yer almakta olup İndirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında bu analizlerden faydalanılmıştır.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış, hafriyat çalışmaları tamamlanmış gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Raporun, gelir yöntemi bölümü içerisinde kullanılan projeksiyonlarında henüz onay aşamasında olan proje verileri baz alınmıştır. Bu verilere ilişkin detaylı bilgiler önceki başlıkta yer almaktadır. Gelir yönteminde kullanılan diğer kabul ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

- Taşınmaz üzerine proje tanıtım dosyasında tanımlanmış şekilde güvenli ve sosyal donatı alanları olan konut projesi inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Konut ve ticari ünitelerin satış fiyatlarının ve maliyetlerin, yıllık %38 oranında artacağı varsayılmıştır.
- İnşaatin 4 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut ve ticari ünitelerin satışlarının 4 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüş olup satışların yıllara göre dağılımı ilgili başlıkta gösterilmiştir.
- Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır. Belirtilen değerlere KDV dahil değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul projesinin ruhsat eki mimari proje ve eklerine uygun şekilde inşa edileceği kabul edilmiştir

İndirgeme Oranı Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile indirgeme oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

- Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranının tespitinde, rapor tarihine en yakın dönemde oluşan **Türkiye Cumhuriyeti devlet iç borçlanma senetleri faiz oranları ve piyasa beklentileri** dikkate alınmıştır. Söz konusu veriler çerçevesinde **risksiz getiri oranı yaklaşık %26,50 seviyesinde kabul edilmiştir.**

Risk Primi

İndirgeme oranının belirlenmesinde kullanılacak olan risk primi; ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Buradan hareketle rapor içerisindeki İndirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında **İndirgeme Oranı %32,50** olarak kabul edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

Aşağıdaki tablo, değerlemeye konu gayrimenkul projesinin belirtilen şartlarda inşa edilmesi öngörüsüyle mülk sahibi açısından oluşturacağı nakit akışlarının bugünkü değere indirgenmesi ve projenin net bugünkü değerini hesaplamak maksadı ile oluşturulmuştur.

Buna ek olarak projenin toplam hasılatının net bugünkü değeri de hesaplanarak Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri olarak belirtilmiştir. Bu değer içerisinde arsa değeri, gerçekleşmiş maliyetler ve henüz gerçekleşmemiş olan inşaat yatırımlarının değeri de bulunmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Tablosu					
	0	1	2	3	4
	2025	2026	2027	2028	2029
GELİRLER					
Konut Satışı		₺5.127.152.695,20	₺7.075.470.719,38	₺8.136.792.851,56	₺6.737.263.218,99
İşyeri Satışı		₺0,00	₺99.911.813,15	₺206.817.453,22	₺475.680.142,40
TOPLAM SATIŞ		₺5.127.152.695,20	₺7.175.382.532,52	₺8.343.610.304,78	₺7.212.943.361,39
GİDERLER					
Etüt & Proje Maliyeti	₺233.929.536,15	₺16.990.671,57	₺0,00	₺0,00	₺0,00
İnşaat Maliyeti	₺265.318.686,15	₺3.818.314.920,39	₺4.330.910.622,03	₺4.980.547.215,34	₺1.374.631.031,43
Satış Pazarlama		₺162.065.171,40	₺226.266.674,50	₺262.614.122,78	₺225.417.759,01
Diğer Giderler		₺38.183.149,20	₺43.309.106,22	₺49.805.472,15	₺13.746.310,31
TOPLAM GİDER	₺499.248.222,30	₺4.035.553.912,57	₺4.600.486.402,75	₺5.292.966.810,27	₺1.613.795.100,76
Net Nakit Akışı	-₺499.248.222,30	₺1.091.598.782,63	₺2.574.896.129,77	₺3.050.643.494,51	₺5.599.148.260,63

Tabloda, şu ana kadar gerçekleşmiş olan maliyetler, geçmiş dönem için girilerek kalan maliyetlerden düşülmüştür. Bu şekilde projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer hesaplanmıştır. Gelirlerin bugüne indirgenmesi sonucunda ise Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı (Discount Rate)	32,50%
Projenin Net Bugünkü Değeri	₺5.418.530.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (NBD)	₺13.883.600.000,00

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp

kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın boş arsa değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, mevcut durum değerinin tespitinde “Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı”, projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde ise “Gelir Yöntemi” başlığı altında “İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi” kullanılmıştır. Hesaplanan değerler tablo halinde aşağıda gösterilmiştir.

A- Projenin Arsa Değeri	₺2.301.000.000,00
B- Gerçekleşmiş Maliyetler	₺499.250.000,00
C- Projenin Toplam Mevcut Durum Değeri (A+B)	₺2.800.250.000,00
D- Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (Net Bugünkü Değer)	₺13.883.600.000,00
E- Projenin Net Bugünkü Değeri	₺5.418.530.000,00

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemenin konusu olan taşınmaz Arsa vasfında olup halihazırda inşaat çalışmalarının başladığı, hafriyat sürecinin tamamlandığı ve sonrasında proje tadilatları nedeniyle çalışmaların durduğu anlaşılmaktadır. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için eski parsel numarasıyla (6408 parsel) 28.09.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları 25.07.2022 tarihinde isim değişikliği ruhsatı (şantiye şefi değişikliği amaçlı düzenlenmiştir.) görülmüştür. Değerleme konusu 8557 parsel üzerinde tüm bloklar için 31.07.2024 tarih 723/24 ile 733/24 sayı aralığında isim değişikliği ruhsatları (makine, jeoloji ve geoteknik müellif değişiklikleri statik ve elektrik denetçi değişiklikleri, ada/parsel değişikliği) ve 09.08.2024 tarih 748/24 ile 758/24 sayı aralığındaki tadilat ruhsatları görülmüştür. Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkul projesi için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu ve mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alınmış olduğu anlaşılmaktadır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 10.11.2025 tarihi, saat: 10:34 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde 2 adet beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyanlar, taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 19.11.2025 tarih, E-18916419-310.05.01-347221 sayılı imar durum belgesine göre, 8557 parsel, 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 ile Demiryolu Arası Uygulama İmar Planında Emsal:1.75, Yençok:12 kat yapılaşma şartlarında TİCTK-2 Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut alanında kalmakta olup parsel içerisinden Dere Koruma Bandı geçmektedir. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 8557 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta; Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde görevli memur, arşiv dosyasında parsel üzerindeki eski yapıya ait mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi haricinde taşınmaza ait herhangi bir resmi belge bulunmadığını belirtmiştir.

Taşınmaza ait yapı ruhsatları ve mimari proje müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş; anılan ilk yapı ruhsatlarının taşınmazın 6408 parsel numarasında kayıtlı hali için düzenlendiği görülmüştür. 6408 parsel çeşitli ifraz ve tevhit işlemleri sonucunda ilk önce 53.459,93 m² yüzölçümlü hale gelmiş, taşınmaz ilgisinin başvurusu doğrultusunda bitişik parsel ile (6313,33 m²) tevhit ve ifrazı sonucunda 59.901,78 m² yüzölçümlü, mevcut 8557 parsel oluşmuştur.

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için eski parsel numarasıyla (6408 parsel) 28.09.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları 25.07.2022 tarihinde isim değişikliği ruhsatı (şantiye şefi değişikliği amaçlı düzenlenmiştir.) görülmüştür. Değerleme konusu 8557 parsel üzerinde tüm bloklar için 31.07.2024 tarih 723/24 ile 733/24 sayı aralığında isim değişikliği ruhsatları (makine, jeoloji ve geoteknik müellif değişiklikleri statik ve elektrik denetçi değişiklikleri, ada/parsel değişikliği) ve 09.08.2024 tarih 748/24 ile 758/24 sayı aralığındaki tadilat ruhsatları güncellenmiştir.

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

Rapor konusu 8557 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmaz üzerinde halihazırda yapı bulunmamakta; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” Başlıklı 22. Madde, “d” bendinde belirtildiği üzere, “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” 05.02.2024 tarihinde 6408 nolu parselin tevhit işlemi sonucunda mevcutta 8557 nolu parsel haline gelmiş ve kazanılan inşaat hakkına istinaden proje tadilatına gidilmiştir. Mimari tadilat projeleri ve tadilat ruhsatlar müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Taşınmazın; 6408 parsel numarasında kayıtlı hali için 28.09.2017 tarih ve 2017/29 sayılı Yapı Ruhsatı ile 25.07.2022 tarih ve 2022/334-344 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiş olması, ÇED raporu bulunması, ETÜD çalışmaları ile hafriyat çalışmalarının tamamlanmış olması dikkate alındığında, taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazın, konumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, üzerinde inşa edilmesi planlanan tasarı proje özellikleri, bulunduğu bölgenin özellikleri değerini olumlu yönde etkilemektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 8557 numaralı parsel üzerindeki projenin mevcut durum değeri için;

- **2.800.250.000,00 TL (İkimilyarsekizyüzmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)**
- Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için **3.360.300.000,00 TL** kıymet takdir edilmiştir.

Raporda yer verilen diğer değerlerin de gösterildiği tablo aşağıdaki gibidir.

Projenin Arsa Değeri	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺2.301.000.000,00	₺2.531.100.000,00
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺2.800.250.000,00	₺3.360.300.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (NBD)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺13.883.600.000,00	₺16.660.320.000,00

- 30.12.2025 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 42.8323.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 43.0039.-TL'dir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Serdar ETİK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488