

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ YAKUPLU
MAHALLESİ 19 ADA 4 PARSELİN GELİR
PAYLAŞIMI SONRASI KAT KARŞILIĞI
SÖZLEŞMESİNE**

DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.09.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.09.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2025
RAPOR TARİHİ	25.11.2025
RAPOR NO	BBCN-2509055
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ YAKUPLU MAHALLESİ 19 ADA 4 PARSELİN GELİR PAYLAŞIMI SONRASI KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ YAKUPLU MAHALLESİ HARAMİDERE CADDESİ BABACAN CENTRAL PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı -Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - Sözleşmeler-Belgeler
- Ek 7** - 792 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer Tablosu
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi 19 ada 4 parsel için imzalanmış olan Kat Karşılığı Sözleşmesine Dayalı haklarının 30.09.2025 tarihli değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Azerbeycan Caddesi 1B Blok No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi 19 ada 4 parsel için imzalanmış olan Kat Karşılığı Sözleşmesine Dayalı haklarının 30.09.2025 tarihli değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor BBCN-2509055 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan hazırlanan rapor bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	BBCN-2403097	BBCN-2411163	
Rapor Tarihi	6.06.2024	8.08.2025	
Rapor Konusu	1 Adet Proje	1 Adet Proje	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.088.000.000	3.566.000.000,00	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

19 ADA 4 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BEYLİKDÜZÜ
Bucağı :
Mahallesi : YAKUPLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 19
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 18093,04
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : **YÖNAK İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V**
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

EK-1 MÜLKİYET LİSTESİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların 11.11.2025 tarihli takyidat ve mülkiyet bilgileri BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

*Beyan: Yönetim Planı: 03/05/2024

*Şerh: 321450120,88 kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (şablon: kat karşılığı inşaat sözleşmesi) (09.08.2024/31623)

*Şerh: 99 TLbedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1TL bedelle 27745 nolu T.M. ve kablo geçiş güzergahı için kira şerhi vardır) (TEDAŞ A.Ş. lehine 27.02.2023 tarih 8385 yevmiye) (İlgili kurumun rutin uygulaması olup, taşınmazın devrine veya değerine etkisi bulunmamaktadır.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tebliğin 22. Madde ç bendinde; "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesinin bu madde kapsamında olduğu anlaşılmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz son üç yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgi ve Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.06.2025 tarihinde düzenlemiş olduğu yazıya göre 19 ada 4 parsel; 16.02.2004 ve 18.10.2016 tarihlerinde onanan 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliğinde; Ticaret+Hizmet Alanı (Ayrık Nizam, Max.Emsal=3.00, 15 Kat) olarak planlanmıştır.



16.02.2004 T.T.Lİ YAKUPLU REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

1. DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
2. GENEL OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
3. BÜTÜN YAPILARDA SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
4. T.S.E YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. ISI YALITIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI (YOL, OTOYOL, OKUL, TAY) ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. BU PLANDAN ÖNCEKİ PLANLARA GÖRE TEMEL RUHSATI ALMIŞ OLANLAR İÇİN RUHSATIN BAZ ALINDIĞI İMAR DURUMU GEÇERLİDİR.
8. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN DOĞALGAZ BORU HATLARI, PETROL TAŞIMA BORU HATLARI VE ERKEN UYARI HATLARI ÜZERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ TEKNİK SOSYAL DONATI VE DİĞER İMAR UYGULAMALARI İÇİN İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINMADAN İMAR VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

TİCARET + HİZMET ALANLARINDA:

HİZMET SEKTÖRÜNE AİT BÜROLAR,
EĞİTİM VE SAĞLIK BİRİMLERİ,
GAZİNO VE LOKANTALAR,
ÇARŞI VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR,
SİNEMA VE TİYATROLAR,
KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER,
AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI,
YÖNETİMLE İLGİLİ BİRİMLER,
BANKALAR,
KONAKLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA PLANDA BİNA YAKLAŞMA SINIRI GÖSTERİLMİŞ BÖLGELERDE TEVHİD VE/VEYA İFRAZ YAPILMASI HALİNDE YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE BİNA YAKLAŞMA SINIRI 10.00 M'DEN AZ OLAMAZ.

BODRUM KATLARDAN EN AZ BİR TANESİ ÖN BAHÇE HARİÇ YAN VE ARKA KOMŞU SINIRLARINA KADAR OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. YAN VE ARKA BAHÇELER AÇIK OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların imar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

19 ada 4 parsel üzerinde A-B-C isimli bloklardan oluşan Babacan Central isimli projenin inşaatı başlamış durumdadır. Aşağıdaki tablolarda belirtilmiş olan yapı ruhsatları alınmış, projeleri onaylanmış, inşaat faaliyetleri devam eder haldedir. 3.tadilat ruhsatları hatalı m² leri düzeltmek için tanzim edilmiştir. A Bloğa ait olan 04.08.2025 tarih, 5/25 sayılı isim değişikliği ruhsatı (182 adet mesken, 17 adet işyeri olmak üzere toplam 199 bağımsız bölümlü, mesken alanı 19.079,47 m², işyeri alanı 5.656,48 m², ortak alanı 16.320,92 m² olmak üzere toplam 41.056,87 m² inşaat alanına sahip olan, yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 27 olmak üzere toplam 28 katlı, 5A yapı sınıfındaki blok için tanzim edilmiş)

B Bloğa ait olan 04.08.2025 tarih, 4/25-1 sayılı isim değişikliği (313 adet mesken, 29 adet işyeri olmak üzere toplam 342 bağımsız bölümlü, mesken alanı 18.781,21 m², işyeri alanı 6.730,57 m², ortak alanı 22.777,72 m² olmak üzere toplam 48.289,50 m² inşaat alanına sahip olan, yol kotu altında 2, yol kotu üzerinde 28 olmak üzere toplam 30 katlı, 5A yapı sınıfındaki blok için tanzim edilmiş),

C Bloğa ait olan 04.08.2025 tarih, 5/25-2 sayılı isim değişikliği (252 adet mesken, 10 adet işyeri olmak üzere toplam 262 bağımsız bölümlü, mesken alanı 16.096,01 m², işyeri alanı 2.482,92 m², ortak alanı 11.466,37 m² olmak üzere toplam 30.045,30 m² inşaat alanına sahip olan, yol kotu altında 3, yol kotu üzerinde 20 olmak üzere toplam 23 katlı, 5A yapı sınıfındaki blok için tanzim edilmiş) bilgilerini içermektedir.

YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	30.09.2017	18/24-2	YENİ YAPI	MESKEN+İŞYERİ	110	3	8	11	5A	10.835,22
B	30.09.2017	18/24-3	YENİ YAPI	OFİS+İŞYERİ	430	6	37	43	5A	54.418,00
C	30.09.2017	18/24-4	YENİ YAPI	OFİS+İŞYERİ	105	3	20	23	5A	18.525,00
D	30.09.2017	18/24-5	YENİ YAPI	OFİS+İŞYERİ	18	6	4	10	3B	10.559,00
	30.09.2017	18/24	YENİ YAPI	İKSA					2A	5.050,00
	30.09.2017	18/24-1	YENİ YAPI	OTOPARK					3A	2.336,00
TOPLAM					663					101.723,22
1.TADİLAT RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	28.03.2019	3/6	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	275	6	32	38	5A	48.315,81
B	28.03.2019	3/6-1	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	485	3	38	41	5A	56.135,38
C	28.03.2019	3/6-2	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	217	3	28	31	5A	24.714,53
D	28.03.2019	3/6-3	TADİLAT	OFİS+İŞYERİ	16	6	4	10	3B	9.204,29
	28.03.2019	3/5	TADİLAT	İKSA		1		1	2A	5.050,00
TOPLAM					993					143.420,01

2.TADİLAT RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	9.03.2022	2/20	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	261	4	31	35	5A	57.460,88
B	9.03.2022	2/20-1	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	418	2	35	37	5A	47.299,15
C	9.03.2022	2/20-2	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	199	2	27	29	5A	25.036,14
TOPLAM					878					129.796,17
1. İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	18.10.2023	20/8	DEĞİŞİKLİK	MESKEN+İŞYERİ	261	4	31	35	5A	57.460,88
B	18.10.2023	20/8-2	DEĞİŞİKLİK	MESKEN+İŞYERİ	418	2	35	37	5A	47.299,15
C	18.10.2023	20/8-1	DEĞİŞİKLİK	MESKEN+İŞYERİ	199	2	27	29	5A	25.036,14
TOPLAM					878					129.796,17
3.TADİLAT RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	23.10.2023	20/10	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	199	1	27	28	5A	41.056,87
B	23.10.2023	20/10-1	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	342	2	28	30	5A	48.289,50
C	23.10.2023	20/10-2	TADİLAT	MESKEN+İŞYERİ	262	3	20	23	5A	30.045,30
TOPLAM					803					119.391,67
2. İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	4.08.2025	5/25	DEĞİŞİKLİK	MESKEN+İŞYERİ	199	1	27	28	5A	41.056,87
B	4.08.2025	4/25-1	DEĞİŞİKLİK	MESKEN+İŞYERİ	342	2	28	30	5A	48.289,50
C	4.08.2025	5/25-2	DEĞİŞİKLİK	MESKEN+İŞYERİ	262	3	20	23	5A	30.045,30
TOPLAM					803					119.391,67

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

19 ada 4 parsel ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiş olup üzerinde A-B-C isimli bloklardan oluşan Babacan Central isimli projenin inşaatı başlamış durumdadır. A Blok kaba inşaat ve dış cephe örülmesi tamamlanmış, B Bloğun betonarme karkas inşaatı tamamlanmış, dış cephe montoloma işlemleri devam ediyor olup, C Blok 10. kat seviyesinde inşaatı devam etmektedir. Kat irtifakı kurulmuş durumdadır. Müşteriden temin edilen ve yerinde yapılan incelemelere göre üç blokta da eş zamanlı inşaat devam etmekte olup, inşaat seviyesi üç blok ortalaması yaklaşık %70'dir. Yapı Denetim hakediş belgelerine göre A blok %84, B blok %80 ve C blok %40 seviyesindedir. Güncel hakediş belgeleri rapor eklerinde yer almaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ufuk Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti.

Üçevler Mahallesi Bahçe Yolu Caddesi N Şehir Sitesi A1 No:27-31AN Esenyurt/İSTANBUL

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu,onaylı projesine değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmıştır. Ruhsat veya projesinin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde inşaat faaliyetinin devam ediyor olması nedeniyle enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi'nde yer almakta olup, 19 ada 4 parsel 18.093,04 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiş olan Babacan Central Projesidir. Onaylı projesine göre parsel üzerinde A-B ve C isimli üç adet blok bulunmakta olup A Blok bodrum + zemin + 25 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 28 katlı olup 182 adet mesken, 6 adet dükkan, 11 adet ofis olmak üzere toplam 199 adet bağımsız bölüm içermektedir. B Blok 2 bodrum + zemin + 26 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 30 katlı olup 313 adet mesken, 6 adet dükkan, 23 adet ofis olmak üzere toplam 342 adet bağımsız bölüm içermektedir. C Blok 3 bodrum + zemin + 18 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 23 katlı olup 252 adet mesken, 10 adet ofis olmak üzere toplam 262 adet bağımsız bölüm içermektedir. Toplam bağımsız bölüm sayısı 803 tür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

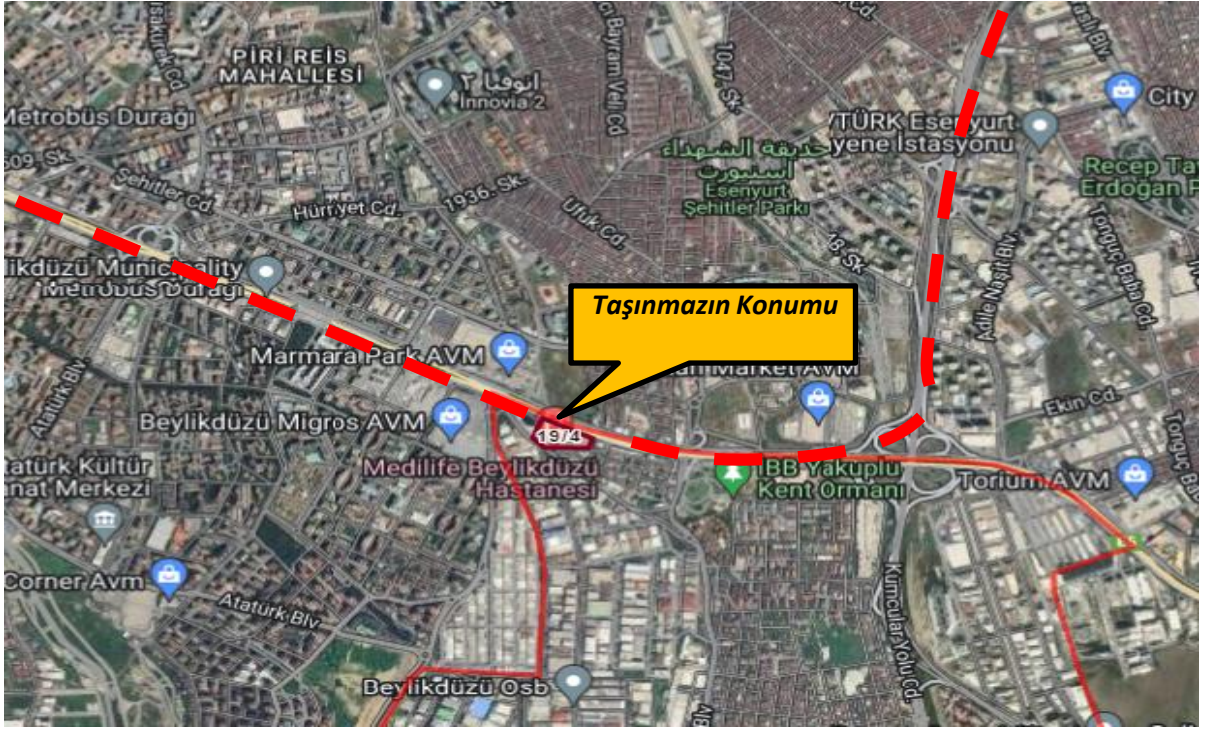
Parsel Hürriyet Bulvarı ve D-100 Yan Yola cepheli haldedir. Projenin yakın çevresinde Skyport Residence, Migros AVM, Marmara Park AVM, Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi, Real Market, Bauhaus Yapı Market, CarrefourSa, Banka şubeleri, akaryakıt istasyonu vb. değişik iş kollarına hitap eden pek çok iş yeri vardır. Ulaşım toplu taşıma araçları ile kolay erişim mesafesindedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım D-100 Karayolu ve TEM Bağlantı Yolu ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Beylikdüzü-Avcılar istikametinde ilerlerken Migros Avm geçilir, Skyport Residence yanında bulunan projeye kolayca ulaşılır. TEM Otoyolu'ndan Avcılar-Silivri istikametinde ilerlerken Esenyurt çıkışından çıkılır, bağlantı yolu ile Haramidere Kavşağından D-100'e bağlanılır, yaklaşık 3 km. ilerlendiinde Bizimkent Köprüsü ile D-100 diğer tarafına geçilir, ardından Beylikdüzü-Avcılar istikametinde ilerlerken Migros Avm geçilir, Skyport Residence yanında bulunan projeye kolayca ulaşılır.



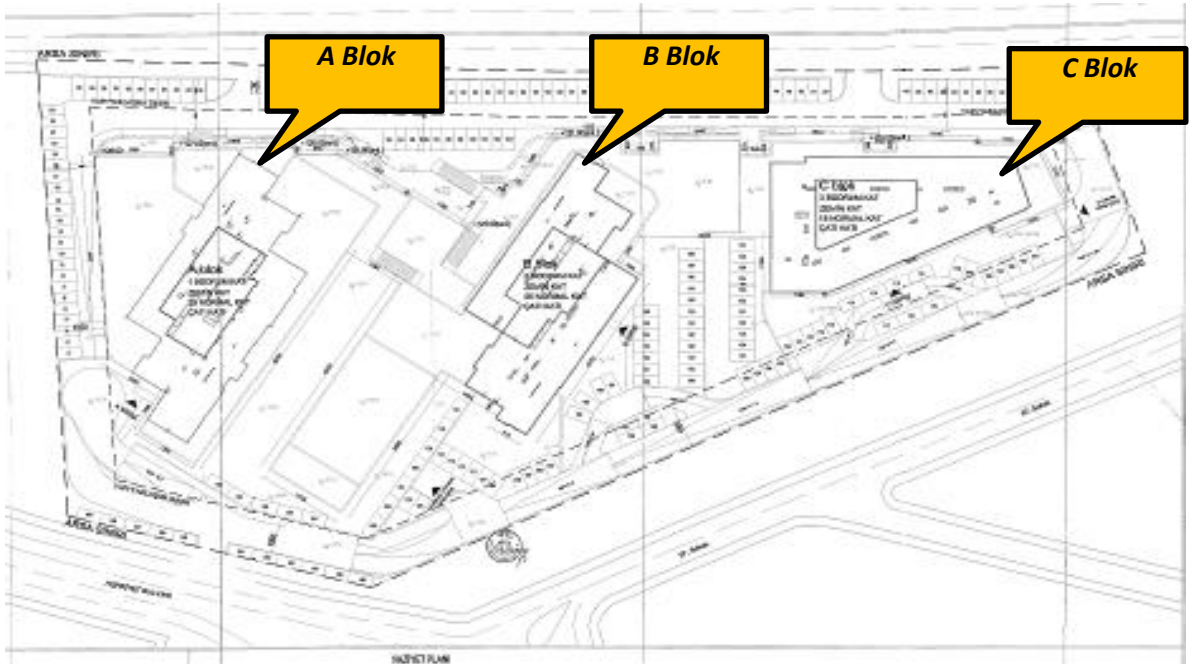
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi'nde yer almakta olup, 19 ada 4 parsel 18.093,04 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiş olan Babacan Central Projesidir. Onaylı projesine göre parsel üzerinde A-B ve C isimli üç adet blok bulunmakta olup A Blok bodrum + zemin + 25 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 28 katlı olup 182 adet mesken, 6 adet dükkan, 11 adet ofis olmak üzere toplam 199 adet bağımsız bölüm içermektedir. B Blok 2 bodrum + zemin + 26 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 30 katlı olup 313 adet mesken, 6 adet dükkan, 23 adet ofis olmak üzere toplam 342 adet bağımsız bölüm içermektedir. C Blok 3 bodrum + zemin + 18 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 23 katlı olup 252 adet mesken, 10 adet ofis olmak üzere toplam 262 adet bağımsız bölüm içermektedir. Toplam bağımsız bölüm sayısı 803 tür.

Projesine göre; A Blokta zemin katında 4 adet dükkan, 1.normal katında 2 adet dükkan ve 2 adet ofis, 2.normal katında 1 adet ofis, 3.normal katında 8 adet ofis, 2.normal katı ile 25.normal katı arasında 182 adet mesken bulunmaktadır. B Blokta zemin katında 6 adet dükkan, 1.normal katında 7 adet ofis, 2.normal katında 1 adet ofis, 3.normal katında 8 adet ofis, 4.normal katı ile 6.katlarında 2'şer adet ofis, 7.normal katında 1 adet ofis 1.normal katı ile 26.normal katı arasında 313 adet mesken bulunmaktadır. C Blokta 2.bodrum katında 7 adet ofis, 1.bodrum katında 3 adet ofis, 1.bodrum katı ile 18.normal katı arasında 252 adet mesken bulunmaktadır.

A ve B Blokların betonarme karkas inşaatları devam etmekte olup C Blok temel seviyesindedir. Müşteriden temin edilen bilgiye ve yerinde yapılan tespitlere istinaden üç blokta da eş zamanlı inşaat devam etmekte olup, inşaat seviyesi proje genelinde %70 olarak hesaplanmıştır.Kat irtifakı kurulmuştur.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, ruhsatlar geçerlilik süresini korumaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

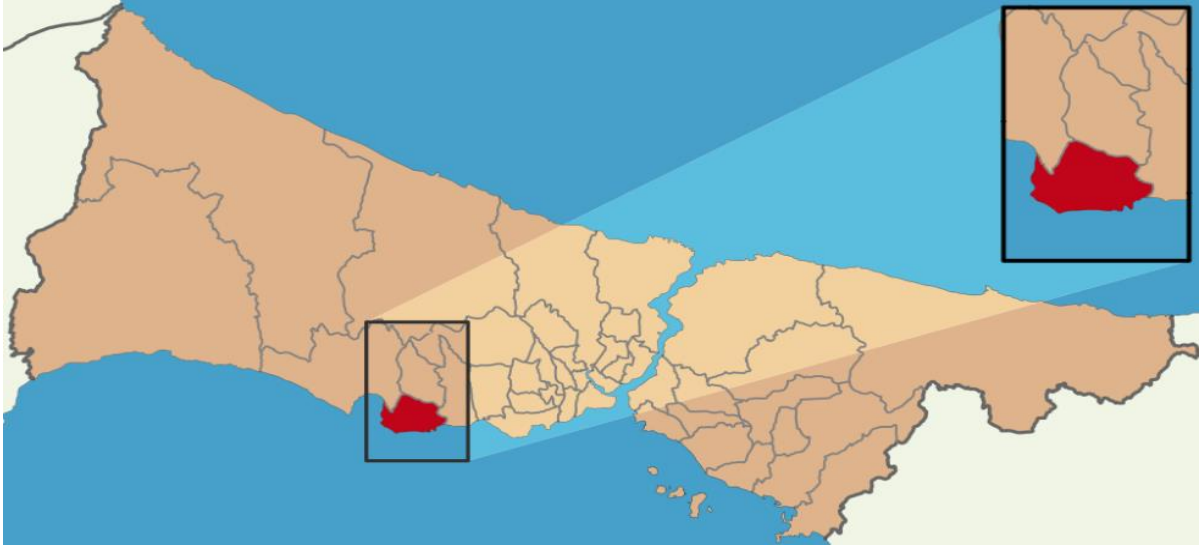


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü, İstanbul ilinin batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 36 km²'dir. Beylikdüzü İstanbul'un gecekondular yapılaşması çok düşük olan ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçede belediyenin yaptığı araştırmaya göre, yaşayanların %40'ından fazlası üniversite mezunudur. Beylikdüzü İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir, bu özelliği bir Türkiye mozağı gibidir ve ilçede hatırı sayılı sayıda yabancı uyruklu da ikamet etmektedir. Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10M²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standartındadır. Beylikdüzü ilçesinin hemen hemen her sokağı ve caddesinde simetrik aralıklarla ağaçlar bulunmaktadır. Geniş caddeleri, bulvarları, kaldırımları ve yeşil alanları ile Beylikdüzü İstanbul'un planlı kentleşmiş yeni yüzünü temsil etmektedir. Beylikdüzü daha da yeşilleşmeye devam etmektedir. Cumhuriyet Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi arasında kalan bölgede Beylikdüzü Yaşam Vadisi adında bir yeşil alan bulunup bu alan sahile kadar uzanmaktadır. Aynı zamanda bu vadi, İstanbul'daki ilk Yaşam Vadisi olma özelliğine sahiptir. Kumkapı'da bulunan İstanbul Su Ürünleri Hali, Beylikdüzü ilçesi Gürpınar sahiline taşınmıştır.

Beylikdüzü sahillerinde deniz suyunun ortalama sıcaklığı 14,4 °C'dir. Yıllık ortalama yağış 54,2 mm'dir, en az Ağustos ayında en fazla Aralık ayında yaşanır. Aralık rüzgârların en hakim olduğu aydır. Beylikdüzü'nde maksimum kar kalınlığı 60 cm'dir. Beylikdüzü denizden ortalama 150 metre yüksekte kaldığı için İstanbul'un merkez ilçelerine nazaran daha nemsiz, temiz ve rüzgârlı bir havaya sahiptir ve kışları sert geçmektedir. Beylikdüzü ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede Türkiye'nin en büyük konteyner limanı olan Ambarlı Limanı yer almaktadır. Ambarlı Limanı dünyada en büyük 50 konteyner limanı içerisinde yer almaktadır. Ambarlı Limanı'nın doğusunda bulunan Yakıt Dolum Ve Dağıtım Tesisleri ve Termik Santral ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Ambarlı Limanı'nın yanına West İstanbul Marina inşa edilmiştir. İlçede Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi çatısı altında Birlik Sanayi Sitesi, Bakırcılar Sanayi Sitesi, Mermereçiler Sanayi Sitesi ve Beysan Sanayi sitesi ilçe ekonomisinin sanayi dalını oluşturur. Beylikdüzü Beykent bölgesinde Arçelik fabrikası bulunmaktadır. İlçede zirai faaliyet olarak arıcılık yapılmaktadır, Gürpınar bölgesinde ise balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır. İstanbul Su Ürünleri Hali Gürpınar'dadır. Son 5 yılda ilçe ekonomisi daha çok konaklama sektörüne kaymıştır. 2014 Yılı verilerine göre ilçede 5000 konutluk dev bir kısa süreli ev kiralama sektörü oluşmuştur. Beylikdüzü günlük kiralık ev ilanlarına internet üzerinde sıkça rastlayabilirsiniz. Metrobüs hattının 24 saat hizmet vermesiyle İstanbul'un her ilçesinden bu evlere çok ciddi talep olmaktadır. Nüfus bakımından Beylikdüzü, TÜİK 2024 verilerine göre 415.290 nüfusa sahiptir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2024 yılında küresel ekonomi, sıkı para politikalarının etkisiyle yavaşlayan büyüme, azalan enflasyon ve artan jeopolitik riskler çerçevesinde şekillenmiştir. Gelişmiş ekonomilerde faiz oranları yüksek seviyelerde korunmuş, buna bağlı olarak küresel ticaret ve sanayi üretimi zayıf seyretmiştir. Türkiye ekonomisi ise aynı dönemde sıkı para politikası ve yapısal reformlarla makroekonomik istikrarı güçlendirme yönünde önemli adımlar atmıştır. Enflasyonda kademeli düşüş sağlanmış, rezerv pozisyonu iyileşmiş ve mali disiplin korunmuştur. 2024'ün en dikkat çeken gelişmelerinden biri Türkiye'nin FATF tarafından gri listeden çıkarılması olmuş, bu durum uluslararası yatırımcı güvenini artırmıştır. 2025 yılının ilk yarısında küresel ekonomi, zayıf büyüme görünümü ve artan jeopolitik riskler eşliğinde durgun bir seyir izlemektedir. Dünya Bankası ve OECD, küresel büyüme tahminlerini sırasıyla %2,3 ve %2,9 olarak açıklamıştır. ABD ekonomisinde büyüme %1,6–2,2 aralığına gerilerken, Euro Bölgesi'nde büyüme %1 düzeyinde seyretmektedir. Enflasyon ise gelişmiş ülkelerde gerilemeye devam etmekte, Fed ve Avrupa Merkez Bankası gibi otoriteler 2025 boyunca faiz indirimlerini sınırlı şekilde sürdürmektedir. Ancak ABD'nin uyguladığı yüksek tarifeler ve jeopolitik gerginlikler, küresel görünüm üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Hem Fed hem ECB, enflasyonla mücadeleyi sürdüreceklerini vurgulamakla birlikte, 2025 yılı içinde faiz indirimlerinin devam edeceğine dair sinyaller vermiştir. (Kaynak:Colliers İlk Yarı Araştırma Raporu)

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$717 milyar	\$807 milyar	\$906 milyar	\$1,13 trilyon	\$1,32 trilyon	\$1,44 trilyon*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$8,58	\$9,54	\$10,62	\$13,24	\$15,46	\$16,71*
Büyüme	1,9%	11,4%	5,5%	5,1%	3,2%	2,7%*
Enflasyon (Yıl Sonu)	14,6%	36,1%	64,3%	64,8%	44,4%	31%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$30,98	-\$6,22	-\$46,28	-\$39,88	-\$10,1	-\$17,14*
Cari Açık/GSYİH	-4,3%	-0,8%	-5,1%	-3,5%	-0,8%	-1,2%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	7,44	13,32	18,72	29,49	35,34	43*
İşsizlik Oranı	13,1%	12,0%	10,4%	9,4%	8,7%	9,4%*

(Kaynak:Colliers İlk Yarı Araştırma Raporu)

2025 yılının ilk yarısı, Orta Doğu'da tırmanan İran-İsrail çatışması, süregelen Rusya-Ukrayna savaşı ve ABD'nin genişleyen gümrük tarifelerinin küresel ticarete getirdiği maliyet baskısıyla, tedarik zincirlerinin aksadığı ve enerji fiyatlarının yükseldiği zorlu bir yarıyıl olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda enerji fiyatları artış göstermiştir. Bu durum, küresel ekonomideki kırılganlıkları artırırken bir çok ülkede enflasyon hedeflenen seviyelerin üzerinde kalmaya devam etmiş, bu da merkez bankalarının politikaların da belirleyici rol oynamıştır. ABD Merkez Bankası (Fed), fiyat istikrarı konusunda ki ihtiyatlı tutumunu sürdürerek politika faizini değiştirmezken; Avrupa ve İngiltere merkez bankaları ise ekonomik büyümedeki zayıflama beklentilerine paralel olarak yılın ilk yarısında faiz indirimlerini sürdürmüştür. Önümüzdeki dönemde büyümenin sınırlı devam edeceği ancak belirsizliklerin süreceği öngörülmektedir. (Kaynak:Cushman & Wakefield IT TRR İlk Yarı Araştırma Raporu)

2025 yılının ilk yarısında iki tip sistemik risk dikkat çekmiş ve küresel ekonomik yapıyı etkilemiştir. Birincisi 2024 yılı sonu itibarıyla ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemeler; ikincisi Ortadoğu'da giderek artan İran-İsrail gerginliğinin sıcak bir savaşa dönüşmesi. Bu iki olayın gölgesinde kalsa da Hindistan-Pakistan çatışması, Ukrayna-Rusya savaşı gibi risk unsurları da karar alıcılar için dikkatli izlenmesi gereken belirsizlikler olmuştur.

Dünya ekonomisinde ikinci dünya savaşından bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağlarının kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü. IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konulan bir dizi yeni tarifeyle ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmemeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

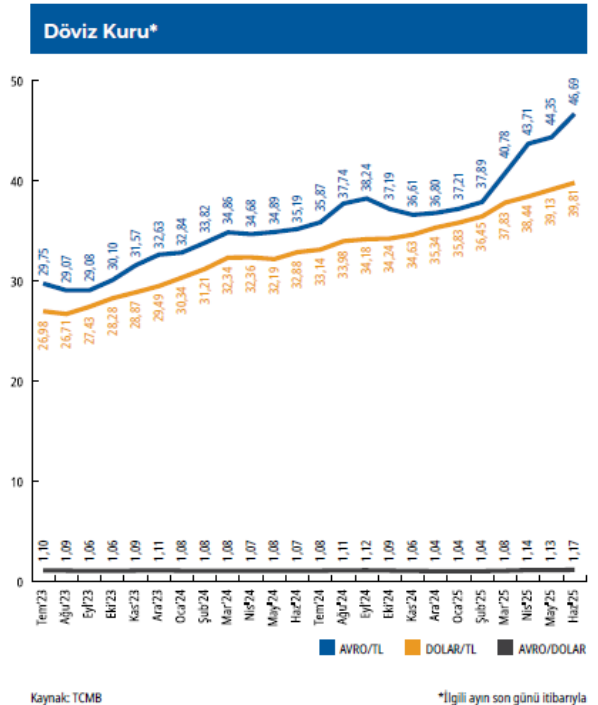
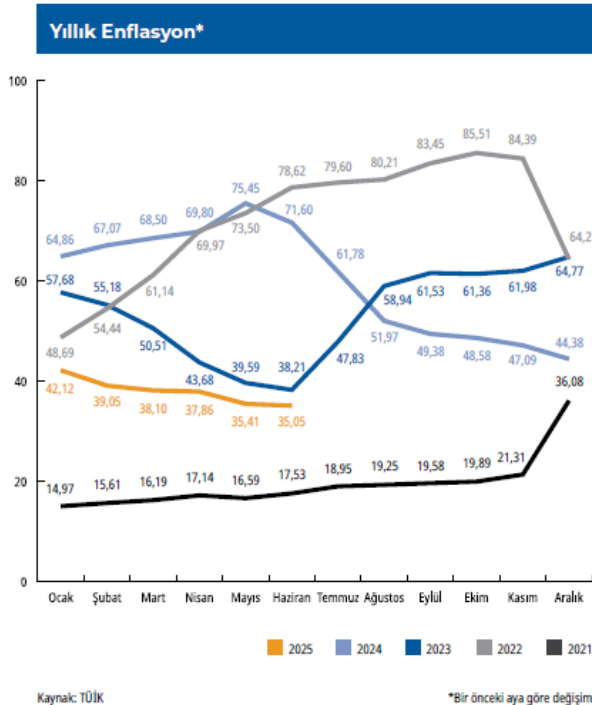
Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu. I Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağını ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasından Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyirin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanacağı eğilimi TCMB'nin faiz indirimlerine tedrici olarak kapı açacağı beklentisini artırmıştır. Faiz ve enflasyon gerilemesinden olumlu etkilenecek sektörlerin başında gayrimenkul sektörü ve bileşenleri gelmektedir.

Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı. (Kaynak: Gyoder 40.Gösterge, 2025 2.Çeyrek)



(Kaynak: (Gyoder 49.Gösterge, 2025 2.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk beş ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğinin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımları için ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre yüzde 20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış; reel olarak ise %2,3 oranında azalmıştır.

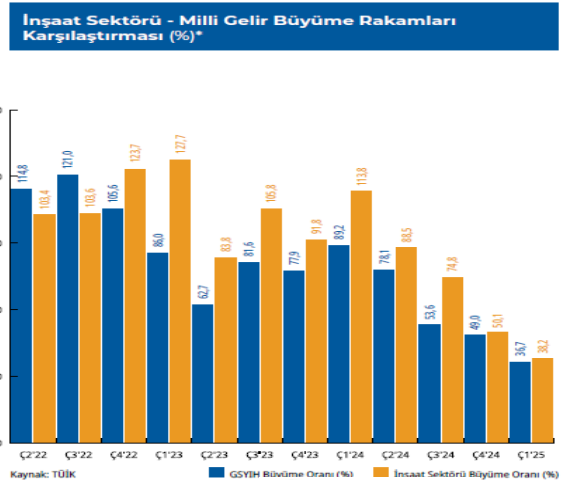
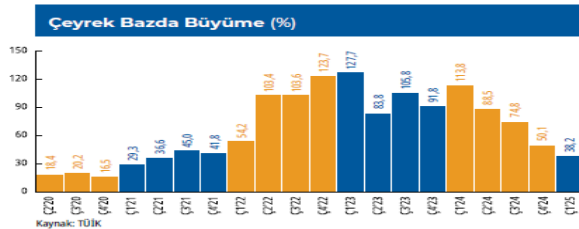
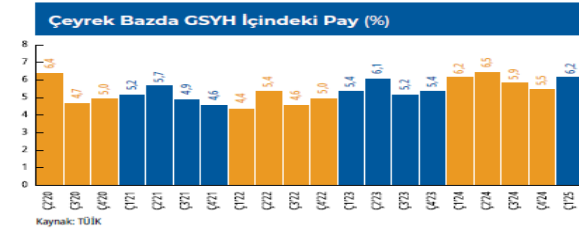
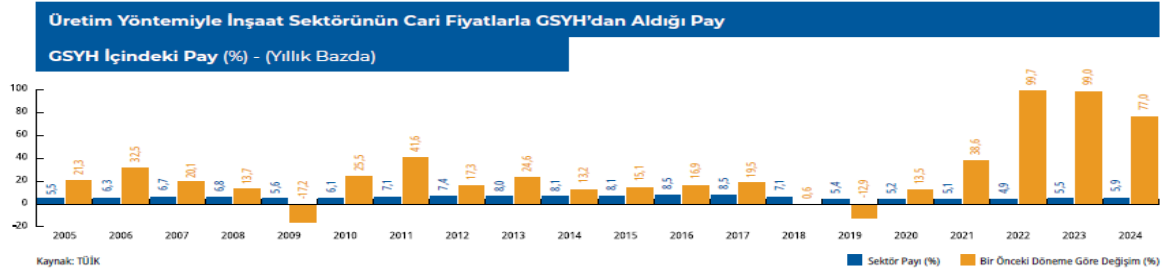
Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 41,4 ve 31,1 oranlarında artış göstermiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak- Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçüm %24,7 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse bir önceki yılın aynı çeyreğine göre,

2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28, daire sayısı %25,8 ve yüzölçüm %31 azalmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak

zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. İlk yarıda dikkat edilmesi gereken bir diğer nokta da kış mevsimi olması nedeniyle yeni inşaat başlama eğiliminin düşük olmasıdır.

Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlere ve buna bağlı yeni kurumlara olan ihtiyaç gün geçtikçe artmaktadır. Bu bağlamda tüm paydaşların kısa ve uzun vadede yeniden yapılanmaya ihtiyaçları olduğu da gözlenmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 40.Gösterge, 2025 2.Çeyrek)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir. Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür. (Kaynak: Gyoder 40.Gösterge, 2025 2.Çeyrek)

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Temmuz 2025 yayınına göre;

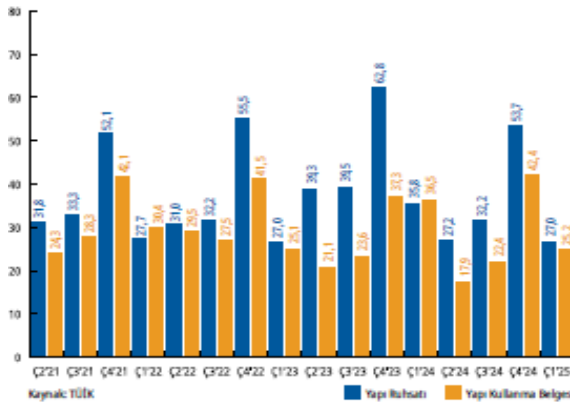
Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 oranında artarak 142 bin 858 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 23 bin 152 ile İstanbul, 12 bin 491 ile Ankara ve 7 bin 815 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 58 ile Ardahan, 93 ile Bayburt ve 103 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 834 bin 751 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 oranında artarak 18 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %93,2 oranında artarak 121 bin 515 oldu.

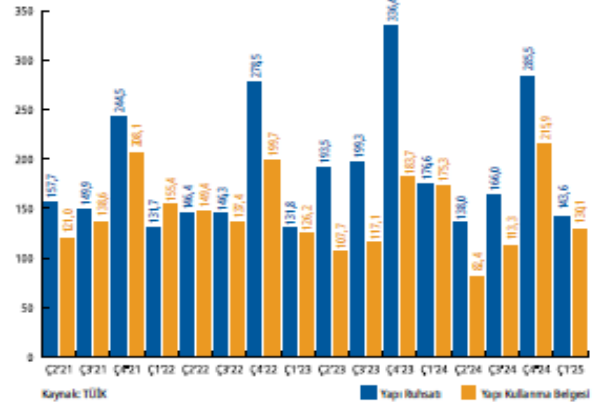
Temmuz ayında 4 bin 438; Ocak-Temmuz döneminde ise 28 bin 884 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İççilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

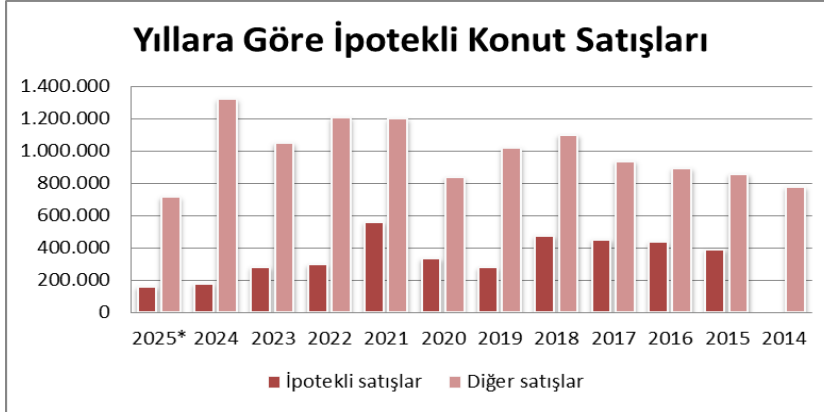
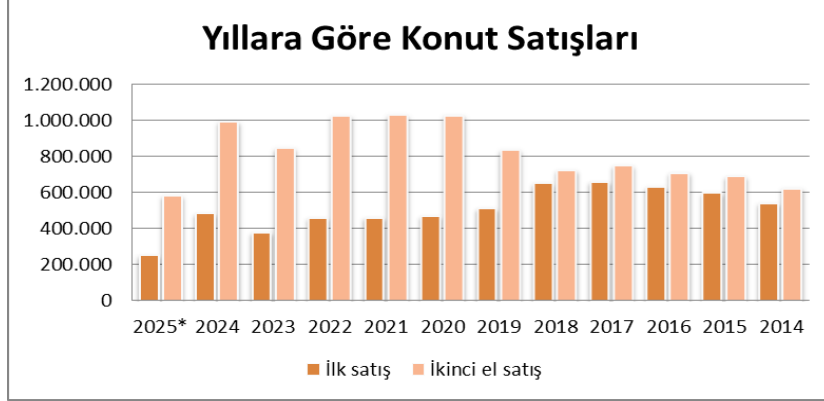
Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 oranında artarak 124 bin 433 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,1 oranında artarak 713 bin 236 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 43 bin 984 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 oranında artarak 251 bin 608 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,6 oranında artarak 98 bin 874 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,3 oranında artarak 583 bin 143 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 oranında azalarak bin 913 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 643 ile İstanbul, 642 ile Antalya ve 175 ile Mersin oldu.



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	834.751	121.515	713.236	14,6%	834.751	251.608	583.143
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

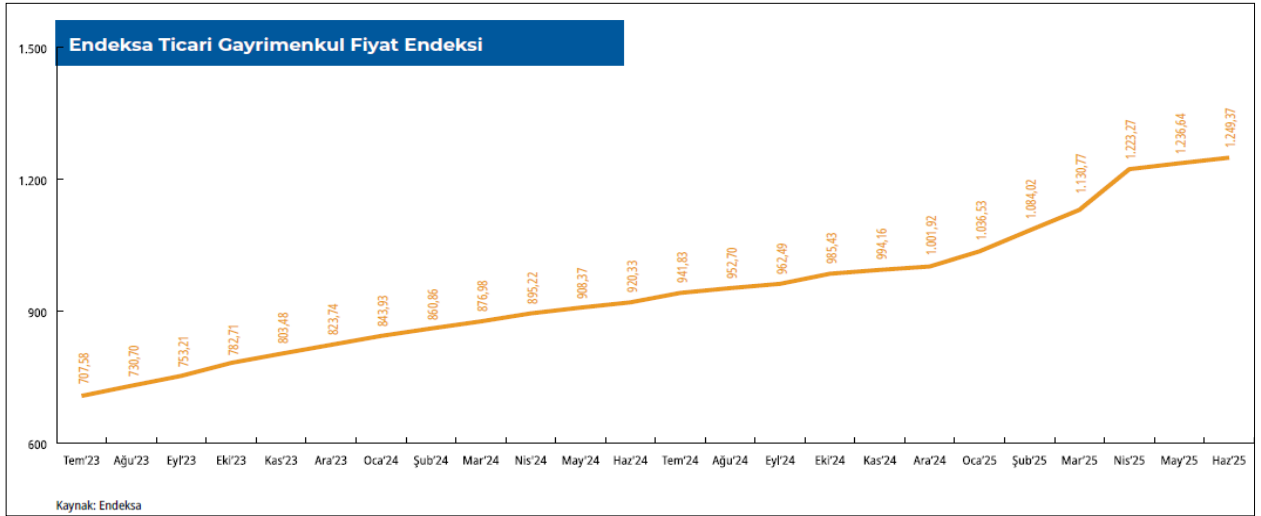
(Kaynak: TÜİK, 2025 2.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Temmuz dönemini kapsamaktadır)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Haziran sonu itibariyle 1249,37 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 329,03 puan artış gösterirken, aylık 12,72 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 307,54 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 40.Gösterge, 2025 2.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	66.267	73.744	78.011
İzmir	56.228	63.065	65.925
Bursa	43.216	48.596	44.165
Ankara	45.658	47.357	55.104
Antalya	56.857	60.731	63.954
Kocaeli	46.955	48.967	48.018
Adana	38.175	45.729	37.454

Kaynak: Endeksa



2025 yılı yarı yılında ekonomik görünüm, artan jeopolitik riskler ve ticaret gerilimlerinin etkisi altında şekillenmiştir. Küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken gelişmiş ülke merkez bankaları temkinli para politikalarını korumuştur. Para politikasında Haziran ayında politika faizi %46 olarak sabit tutulmuştur. Haziran ayında enflasyon bir önceki yılın aynı ayına göre ise %35,05 artış kaydederek yüksek seviyelerde kalmaya devam etmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$46/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %10 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %31 artışla ₺1.779/m²'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %35'in seviyesinin altındadır bir yükseliş göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak tarihi bir rekor kırmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir. Bununla birlikte, 2025 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşirken ikinci çeyrekte 36.278 m² işlem gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk yarısında toplam 103.367 m² işlem kaydedilmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla metrekare bazında %15 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde boşluk oranı %0,01 artmış ve %9,9 seviyesinde neredeyse sabit kalmıştır.

İlk yarıyılıda gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %81, adet bazında %62'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %23 oranında azalma kaydedilmiştir. Bununla birlikte ilk yarıda, metrekare bazında anlaşmaların, %47'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1.5 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %47 ile Anadolu yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Amazon (3.374 m², Ferko Signature), Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), KVK (2.674 m², Nidakule Küçükyalı), Assembly (1.734 m², 42 Maslak), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır.

2025 yılının ilk yarısında gerçekleşen en büyük yatırım işlemleri arasında; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3328 ada 9 parselde bulunan 35.386 m² büyüklüğündeki İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın ₺5,6 milyar bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı ile Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul Levent'deki 193 Plaza'nın ₺2,25 milyar + KDV bedelle MYC İnşaat Taahhüt Sağlık Hizmetleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satışı öne çıkmaktadır.

2025 yılının ilk yarısında İstanbul A sınıfı ofis pazarında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacminde %15 oranında bir düşüş gözlemlenmiştir. Bu durumun, genel olarak yüksek kira seviyeleri nedeniyle kiracıların yeni alan kiralamak yerine mevcut mal sahipleriyle kontrat yenileme yoluna gitmelerinden kaynaklandığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, arzın yetersiz kalması ve mevcutta büyük metrekareli alanların sınırlı olması, şirketlerin daha küçük alanlarda kiralama yapmasına neden olmuştur. Bu eğilimin önümüzdeki dönemde de devam etmesi ve buna paralel olarak birincil kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskının artması beklenmektedir. (Kaynak:Cushman & Wakefield IT TRR İlk Yarı Araştırma Raporu)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,66	45	920	8,99	45	920,9	8,07	46
Maslak	927	12,36	32	927	11,88	32	927,0	14,54	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	7,97	32	529	3,94	32	529,3	5,18	32
Taksim ve Çevresi	248	13,70	20	248	12,49	20	248,1	12,03	20
Kağıthane	308	18,38	20	308	18,38	20	308,7	19,79	21
Beşiktaş*	105	24,01	35	105	24,01	35	105,1	25,13	35
Batı İstanbul**	837	4,64	12	837	4,36	12	837,6	4,12	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	15,03	23	363,3	15,03	24
Ç4'24			Ç1'25			Ç2'25			
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	18	93	6,40	21	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	6,04	25	745	5,24	25	745,2	5,15	25
Altunizade	134	23,74	24	134	23,20	24	134,7	23,20	24
Kozyatağı	763	12,50	28	786	13,11	28	786,8	13,16	32
Doğu İstanbul***	634	22,83	15	634	15,81	15	634,8	13,60	15
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537	0,00	35	537,8	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

**Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
 **Güneşli- Yenibosna- Bakırköy- İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
 ***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
 ****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beylikdüzü Belediyesi ve BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer nitelikli arz fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesinde yer alan 1 adet projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazın proje değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yönteminden ve Gelir Yönteminden yararlanılmıştır.

- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 XVER FON GAYRİMENKUL 0 (555) 198 03 59

Yakın konumda Yakuplu Mahallesinde bulunan Osmangazi Caddesine cepheli konumunda yer alan 704 ada 1 parsel, Emsal:1,00 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen 738 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 71.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	738 .-M ²	71.000.000 .-TL	96.206	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

2 COLDWELL BANKER MARS 0 (532) 228 02 24

Yakın konumda Yakuplu Mahallesinde bulunan Osmangazi Caddesine cepheli konumunda yer alan 629 ada 30 parsel Emsal:1,00 konut+ticaret imarlı olduğu belirtilen 267 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 30.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	267 .-M ²	30.000.000 .-TL	112.360	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	---------	---------------------

3 HAYAT GAYRİMENKUL 0 (507) 736 05 98

Yakın konumda Beysan Sanayi Sitesinde bulunan 526 Ada 1 parsel E=2.00 sanayi + ticaret + depolama imarlı olduğu belirtilen net 637 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 40.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Konum ve imar durumu bakımından eksi şerefiyededir.

SATILIK	637 .-M ²	40.000.000 .-TL	62.794	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

4 ŞEKER GAYRİMENKUL

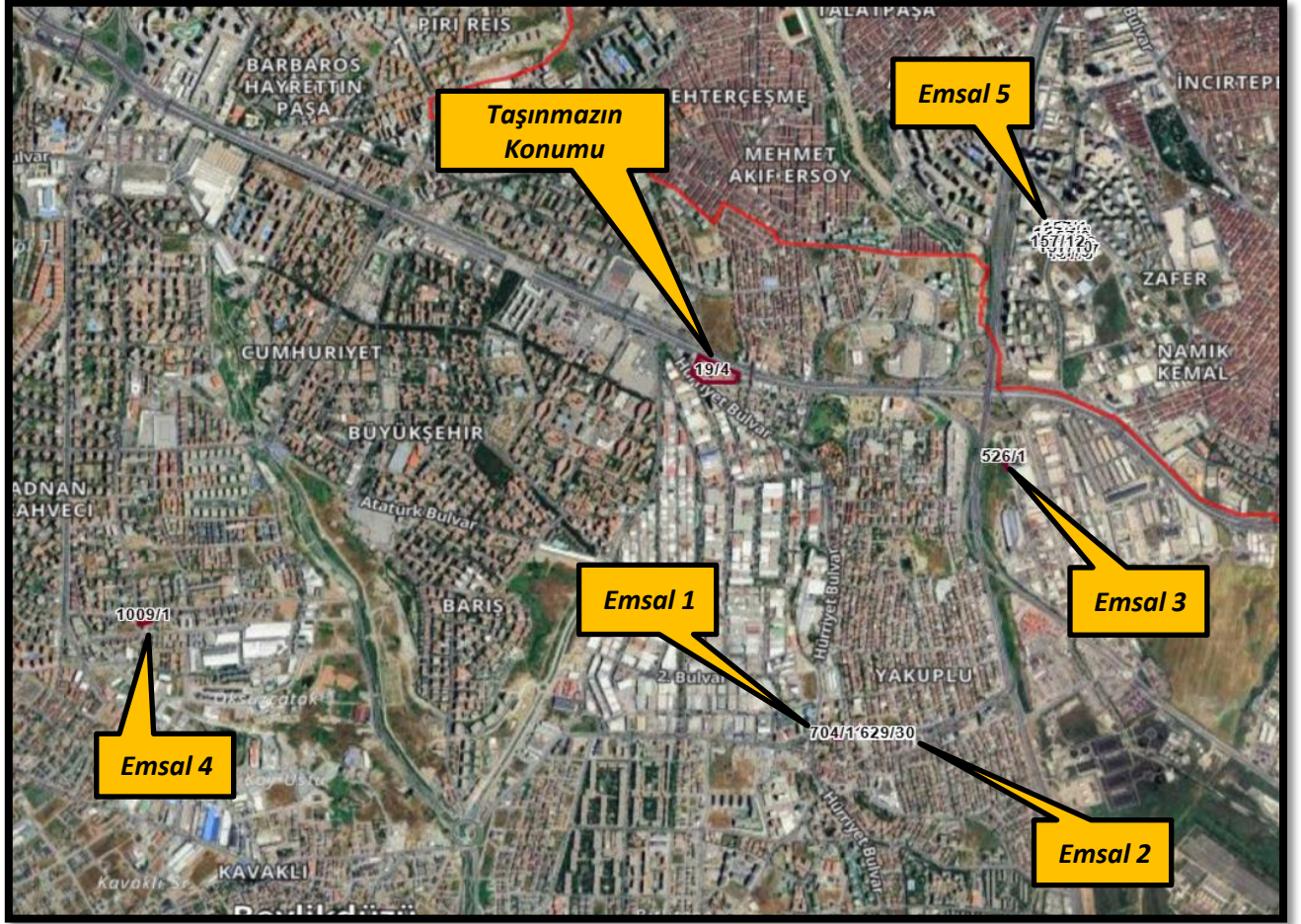
Adnan Kahveci Mahallesi, Kuştepe Caddesine cepheli, köşe konumda olan 1009 ada 1 parsel Emsal: 2,00, Hmax=24,50 Ticaret + Konut imarlı olduğu belirtilen toplam 3.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 290.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Parselin 586 m²lik kısmı parka terk olup, net alanının 2.614 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2614 .-M ²	290.000.000 .-TL	110.941	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	---------	---------------------

5 ARTEK GAYRİMENKUL

Yakın konumda Esenyurt Zafer Mahallesinde, Adile Naşit Bulvarına cepheli durumda olan 157 ada 1, 2, ..., 13 ve 14 adet parsel Emsal: 1,50, Hmax=13,50 ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen toplam 10.450 m² alanlı olarak pazarlanan arsalar için 840.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Konum ve imar durumu bakımından eksi şerefiyededir.

SATILIK	10450 .-M ²	840.000.000 .-TL	80.383	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	--------	---------------------



Konut Emsalleri

1- Westside İstanbul 2



WestSide İstanbul 2 üç tarafını çevreleyen koru, metrobüs durağına komşu çok özel lokasyona sahip, Toplam 26 blok 915 konut ve 89 dükkandan oluşmaktadır. Blokların altında tüm lokasyona ve site sakinlerine hizmet veren 89 ticari ünite bulunmaktadır. WestSide İstanbul2 Şahinler Holding, Mes Turkuaz, Beyaz İnşaat, Mutlu İnşaat ve Mes Şirketler Grubu ortaklığı ile inşaa edilmiş olup, Kraft Mimarlık çizimleri ile hayat bulmuştur.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gülseren İncir Emlak 0 (532) 749 83 23	2+1 6. kat	95m ²	7.500.000 TL	78.947 TL/m ²
Omtem Gayrimenkul 0 (545) 495 84 55	3+1 9. kat	170m ²	13.400.000 TL	78.824 TL/m ²
Ortalama				78.885 TL/m ²

2- Ginza Lavinya



Keleşoğlu İnşaat tarafından imal edilmiştir. Toplam 94.107 m² inşaat alanına sahip olan proje, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerinden oluşan konut bloklarındaki 230 konut, 158 adet ofisten oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Çeşit Gayrimenkul 0 (546) 643 67 77	3+1 3. kat	160m ²	13.500.000 TL	84.375 TL/m ²
Sembol Gayrimenkul 0 (534) 583 70 12	3+1 8. kat	180m ²	13.000.000 TL	72.222 TL/m ²
Ortalama				78.299 TL/m ²

3- Akros İstanbul



Biri 35 diğer ikisi 18 katlı 3 blok şeklinde yükselen Akros İstanbul projesi toplam 496 konut ve 33 ticari üniteden oluşuyor. Lüks bir yaşam projesi olarak düşünülen Akros İstanbul'da daire büyüklükleri, 79 ila 312 metrekare arasında değişiyor. Projede 1+0, 1+1, 2+1 ve 5+1 konut tipleri yer alıyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Aydia Gayrimenkul 0 (555) 306 45 45	2+1 13. kat	110m ²	7.650.000 TL	69.545 TL/m ²
Birkan Gayrimenkul 0 (539) 362 92 75	2+1 6. kat	133m ²	7.850.000 TL	59.023 TL/m ²
Ortalama				64.284 TL/m ²

4- Brand İstanbul Park



3 blok ve yaklaşık 11.000m² ticari ünitelerden oluşan projenin, bağımsız girişler ve sosyal tesislerle birbirinden ayrılan Residence-Suit-Ofis bloklarında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere toplam 396 daire bulunmaktadır. EMS YAPI markasının tüm ayrıcalıklarını taşıyan projenin başlangıç tarihi 15.01.2019 olup, ilk blok teslim tarihi ise 01.06.2020'dir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yıldız Emlak 0 (535) 311 28 65	3+1 5. kat	184m ²	12.500.000 TL	67.935 TL/m ²
Spesifik Gayrimenkul 0 (533) 453 19 17	2+1 6. kat	110m ²	8.750.000 TL	79.545 TL/m ²
Ortalama				73.740 TL/m ²

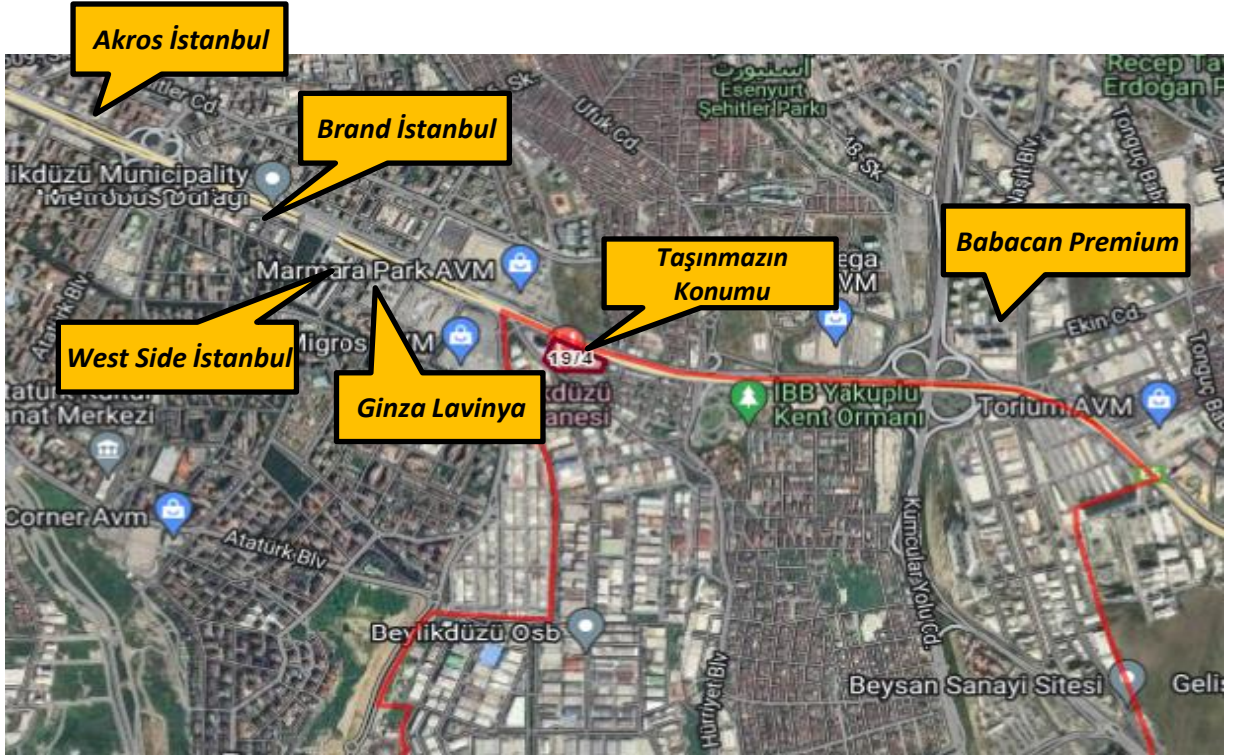
5- Babacan Premium Residence



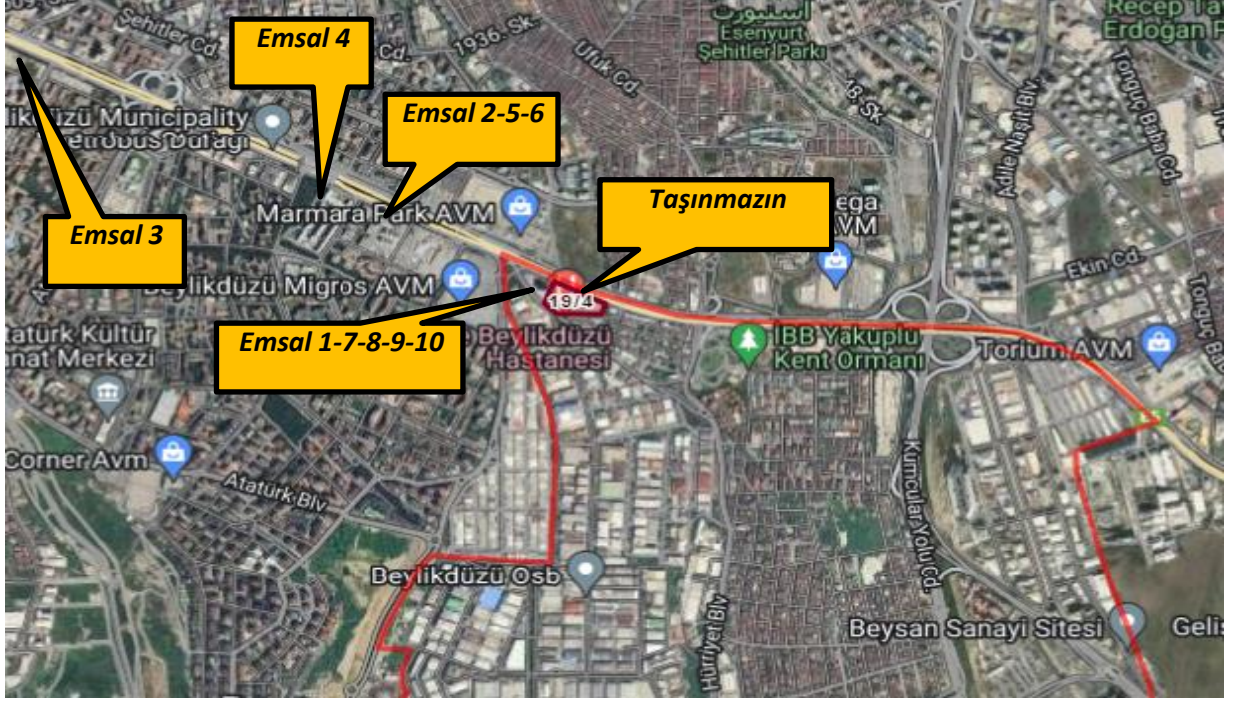
4 blok ve 2 kulede, toplam 1.010 konut ve 56 adet ticari ünitelerden oluşan Babacan Premium'da, karma bir proje bulunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Zenit Gayrimenkul 0 (552) 966 05 52	1+1 6. kat	71m ²	4.050.000 TL	57.042 TL/m ²
Satış Ofisi 0 (552) 172 77 12	3+1 20. kat	142m ²	8.900.000 TL	62.676 TL/m ²
Ortalama				59.859 TL/m ²



Satılık Dükkan-Ofis Emsalleri



1 Coldwell Banker Cesa

Tel 0 (212) 824 22 22

Yakın konumda Skyport Residence'da bulunan D-100 Yan Yol cepheli 250 m² zemin kat alanlı olarak pazarlanan dükkan için 35.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	250 .-M ²	35.000.000 .-TL	140.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Remax Gelişim 2

Tel 0 (532) 445 66 62

Yakın konumda West Side 2 de bulunan 60 m² alanlı olarak pazarlanan yürüyüş yoluna cepheli dükkan için 16.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	16.500.000 .-TL	275.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 Esentürk Gayrimenkul

Tel 0 (537) 581 85 10

Yakın konumda Metrohome projesinde bulunan 177 m² alanlı olarak Derviş Eroğlu Caddesine cepheli dükkan için 44.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	177 .-M ²	44.500.000 .-TL	251.412 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Baco Yapı Gayrimenkul

Tel 0 (537) 774 10 64

Yakın konumda Brand projesinde bulunan 180 m² alanlı olarak pazarlanan cadde cepheli dükkan için 25.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	180 .-M ²	25.000.000 .-TL	138.889 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Gemma Grup

Tel 0 (532) 413 13 31

Yakın konumda West Side 2 de bulunan 73 m² alanlı olarak pazarlanan cadde cepheli dükkan için 15.850.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	73 .-M ²	15.850.000 .-TL	217.123 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

6 Özbey Gayrimenkul

Tel 0 (533) 465 38 17

Yakın konumda D-100 cepheli Ginza Lavinya da bulunan 96 m² alanlı olarak pazarlanan 8.kattaki ofis için 8.300.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	96 .-M ²	8.300.000 .-TL	86.458 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7 Atılım Gayrimenkul

Tel 0 (212) 856 16 61

Yakın konumda D-100 cepheli Skyport Residence'da bulunan 88 m² alanlı olarak pazarlanan 12.kattaki ofis için 6.600.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	88 .-M ²	6.600.000 .-TL	75.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

8 Atılım Gayrimenkul

Tel 0 (542) 636 96 85

Yakın konumda D-100 cepheli Skyport Residence de bulunan 200 m² alanlı olarak pazarlanan 30.kattaki ofis için 19.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	19.000.000 .-TL	95.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

9 Atılım Gayrimenkul

Tel 0 (542) 636 96 85

Yakın konumda D-100 cepheli Skyport Residence de bulunan 228 m² alanlı olarak pazarlanan 29.kattaki ofis için 27.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	228 .-M ²	27.000.000 .-TL	118.421 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

10 Mete Gayrimenkul

Tel 0 (532) 223 09 94

Yakın konumda D-100 cepheli Skyport Residence de bulunan 128 m² alanlı olarak pazarlanan 28.kattaki ofis için 13.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	128 .-M ²	13.000.000 .-TL	101.563 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge,yeni projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliliği yüksektir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsa arzı düşüktür. Alan ve yapılaşma koşulları en yakın 5 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 65.000-110.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, konumu, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 125.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 60.000.-TL ile 85.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 101.000 TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m² normal kat bir daire için hazırlanmıştır)

Dükkan birim m² değerlerinin ise, 140.000 - 275.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 203.000 TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 100 m² dükkan için hazırlanmıştır)

Ofis birim m² değerlerinin bölgedeki konut alanları baz alınarak birim değer aralığının 75.000.-TL/m² ile 120.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 109.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		71.000.000	30.000.000	40.000.000	290.000.000	840.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	18093,04	738	267	637	2.614	10.450
BİRİM M ² DEĞERİ		96.206	112.360	62.794	110.941	80.383
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI İMAR KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=3.00 H=15 KAT	E:1,00 ÇOK KÖTÜ 30%	E:1,00 ÇOK KÖTÜ 30%	E=2.00 KÖTÜ 20%	E=2.00 KÖTÜ 20%	E=1.50 ÇOK KÖTÜ 25%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T+H	T+K ORTA KÖTÜ 10%	T+K ORTA KÖTÜ 10%	S+T+D KÖTÜ 20%	T+K ORTA KÖTÜ 10%	T+K ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	14 PARSEL KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		30%	27%	32%	37%	52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	125.000	125.068	142.697	82.889	151.989	122.182

Ulaşılan emsal taşınmazlar alan olarak küçük olup, küçük alanlı taşınmazların daha yüksek birim m² değerli olması göz önünde bulundurularak eksi oran ile düzeltme yapılmıştır. Değerleme konusu parselin imar koşullarına bakıldığında fonksiyon olarak ticaret+konut fonksiyonunu ticaret+hizmete göre daha kötü olduğu, sanayi depolamanın daha kötü olduğu öngörülmüştür. Fonksiyon haricinde yapılaşma hakları da değerlendirilmiş emsallerin daha kötü yapılaşma koşullarına sahip olmaları nedeni ile artı oranla düzeltme yapılmıştır. Diğer bilgiler başlığında emsallerde sosyal donatılı, nitelikli proje geliştirmenin kısıtlı olması değerlendirilerek büyüklüklerine göre farklı oranlarda düzeltmeler yapılmıştır.

1 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
19	4	18.093,04	125.000	2.261.630.000
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				2.261.630.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	WESTSIDE İSTANBUL 2	GİNZA LAVİNYA	AKROS İSTANBUL	BRAND İSTANBUL PARK	BABACAN PREMIUM RESIDENCE
SATIŞ FİYATI		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ		78.885	78.299	64.284	73.740	59.859
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME						
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI İNŞA KALİTESİ	5 YILLIK ÇOK KÖTÜ 25%	5-10 YILLIK ÇOK KÖTÜ 25%	6-7 YILLIK ÇOK KÖTÜ 25%	5-YILLIK KÖTÜ 20%	7 YILLIK KÖTÜ 18%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	45%	45%	40%	33%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	101.000	114.384	113.533	93.212	103.236	79.613

Emsal projelerin ortalama birim m² değerleri incelenerek karşılaştırma yapılmıştır. Değerleme konusu projenin konum olarak emsallere göre daha iyi olduğu, cephe ve manzara olarak da daha iyi olduğu öngörülmüştür. Yapım yılı daha eski olan, 2.el satış rakamlarının yeni projelere göre daha düşük olduğu görülmüş olup diğer bilgiler başlığı altında değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		35.000.000	16.500.000	44.500.000	25.000.000	15.850.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	250	60	177	180	73
BİRİM M ² DEĞERİ		140.000	275.000	251.412	138.889	217.123
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE	D-100	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%	15%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		12%	-16%	2%	32%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	203.000	156.800	231.000	256.441	183.333	188.897

Değerleme konusu projede yer alacak ortalama 100m² lik zemin kat bir dükkân için karşılaştırma tablosu yapılmıştır. Taşınmaz alanı büyüdükçe birim m² değeri düşmekte olup, bu nedenle alanı daha büyük olan emsal taşınmazlara artı oranda düzeltme yapılmıştır. 1 ve 4 numaralı emsallerin cepheeri daha kötü olması nedeni ile artı yönlü düzeltme yapılmıştır. Konum olarak 1-2-3-5 numaralı emsaller daha benzer öngörülürken, 4 numaralı emsalin daha kötü konumda olduğu değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		8.300.000	6.600.000	19.000.000	27.000.000	13.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	96	88	200	228	128
BİRİM M ² DEĞERİ		86.458	75.000	95.000	118.421	101.563
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	0%	15%	17%	6%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	15%	15%	15%	15%
PAZARLAMA						
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		6%	6%	21%	23%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	109.000	91.214	79.125	114.475	145.066	113.242

Ofis nitelikli emsaller konum, manzara, cephe olarak değerlendirme konusu proje ile benzer görülmüştür. Yapım yılı daha eski olan, 2.el satış rakamlarının yeni projelere göre daha düşük olduğu görülmüş olup diğer bilgiler başlığı altında değerlendirilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 125.000.-TL olabileceği kabul edilmiştir. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projedeki meskenlerin rezidans özellikte olmaları, projenin nitelikli planlanması nedeni ile inşaat birim maliyeti 27.000.-TL/m² olarak alınmıştır. Söz konusu proje için yapı ruhsatlarında yer alan yapı sınıflarına istinaden inşaat birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
A - B - C Blok	27.000	.-TL/M ²	X	119.391,67	M ²	=	3.223.575.090	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	3.223.575.090	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), yapılan sözleşme kapsamında toplam maliyetin (arsa + bina) %15 oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen bilgiye göre üç blokta da eş zamanlı inşaat devam etmekte olup, kaba inşaat seviyesi yaklaşık A blokta %84, B blokta %80 ve C blokta %40'dir. **Projenin anahtar teslim genel inşaat seviyesi yaklaşık olarak %70 olarak hesaplanmıştır.**

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
Toplam İnşaat Maliyeti	= 3.223.575.090
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 161.178.755
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 3.384.753.845
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 101.542.615
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 3.486.296.460
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10u) (D)	= 338.475.384
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 3.824.771.844

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 2.261.630.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 3.486.296.460 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri	= 338.475.384
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı	= 522.944.469 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 6.609.346.313 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 6.609.000.000 TL

Toplam Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 3.486.296.460 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 70,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.440.407.522 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin Ortalama İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 70,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 41,00%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 522.944.469 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 41,00%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 214.388.099 .-TL
---	---------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 338.475.384 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 41,00%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 138.762.524 .-TL
--	---------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 2.261.630.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 2.440.407.522 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 138.762.524 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 214.388.099 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 5.055.188.145 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 5.055.000.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto 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

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır.30.09.2025 tarihli oran ~%29,27 olup %29,5 olarak kabul edilmiştir.

Risk Primi

Eklenen 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.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parseller üzerinde ruhsatlı proje geliştirilmiş olması, sözleşmeye dayalı hak olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \%29,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%32,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret, ofis ina tablosunda %32,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin konut + ofis + dükkan olarak ruhsatlandırıldığı görülmüştür. Satılabilir alanlar BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. nin tarafımıza göndermiş olduğu listelerden alınmıştır. Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının %40-%50 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Müşteriden alınan satışa esas bağımsız bölüm listelerindeki satış alanları incelenmiş ve nakit akış projeksiyonuna satışa esas brüt alanlar üzerinden hesap yapılmıştır. İcmal listesinde satılabilir konut alanı 75.589,02 m², ofis alanı 2.036,37 m², dükkan alanı 13.546,68 m²dir. Toplam satılabilir alan 91.172,07 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlara tahsis/teras alanları dahil edilmemiştir. Toplam inşaat alanı ise alınmış yapı ruhsatlarından hesaplanmış olup toplam inşaat alanı 119.391,67 m² dir. Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parsel üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %32,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 33,00 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 101.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %50, 3. dönem bir önceki yıla göre %45 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 203.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %50, 3. dönem bir önceki yıla göre %45 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 109.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %50, 3. dönem bir önceki yıla göre %45 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaat maliyeti 27.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %35,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın ve satışların 48 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 119.391,67 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen kalan inşaat süresi 3 yıldır. Proje genelinde inşaatın %60 seviyesinde olduğu ve maliyetine katlanıldığı görülmüştür. Yeniden inşa etme maliyetinde hesaplanan gerçekleşen maliyet hesapları dikkate alınarak geçmiş dönem inşaat maliyeti hesaplanmıştır. Kalan inşaatın ilk yıl %50'sinin, ikinci yıl %50 'sinin yapılarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %35 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler (Kalan Maliyet)				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Maliyet (TL)	622.800.899 TL	622.800.899 TL	0 TL	0 TL
TOPLAM (TL)	1.245.601.799 TL			

Dönemlik %35 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Maliyet (TL)	622.800.899 TL	840.781.214 TL	0 TL	0 TL
TOPLAM (TL)	1.463.582.113 TL			

Sözleşme Kapsamında Alt Yüklenici Maliyeti

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.tarafından ana sözleşme devri yapılması sonrası Asıl Müteahhit "B GRUP YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ " olacağı belirtilmiş ve tarafımıza iletilen taslak "inşaat yapım işi sözleşmesi" bilgilerine göre Sözleşme Bedeli, Yapı Müteahhitlik Ücreti (500.000TL+KDV'den aşağı olmamak üzere) ortaya çıkacak inşaat yapısının (1000m²'den aşağı olmamak üzere) maliyeti + %7 Kar olarak belirlenmiştir. İşbu bedel KDV hariç tutarları ifade etmektedir. Her bir işlem için tabi olduğu oranda ayrıca KDV hesaplanacaktır.

6.3.2 Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %32,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Sözleşmede parsel üzerinde geliştirilecek projenin tüm maliyetlerine yüklenicinin katlanacağı belirtilmiştir. BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. tarafından 19.07.2024 tarihli sözleşme değişikliğinde ana sözleşmedeki "B GRUP YAPI SAN. VE TİC. A.Ş." haklarının devir alındığı görülmüştür. Sözleşmede belirtilen yüklenici için yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net kar hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %32,5 indirgeme oranı kabul edilerek yüklenici payına tekabül eden net bugünkü değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAMAMININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	8.066.918.224 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİYE DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	5.243.496.845 TL
PROJEYE AİT SÖZLEŞMELERİN BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. LEHİNE OLUŞTURDUĞU HAKLARIN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	4.228.000.000 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	75.589,02
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	13.546,68
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	2.036,37
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	91.172,07
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	119.391,67
ORTALAMA BİRİM M ² İNŞAAT MALİYETİ (TL/M ²)(Giydirilmiş)	32.036
PROJENİN GENEL TAMAMLANMA ORANI	70,00%
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	3.824.771.844
GERÇEKLEŞEN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	2.579.170.046
KALAN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.245.601.799
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	3.824.771.844

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ	GERÇEKLEŞEN				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	30,00%	20,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		21.748 m ²	18.642 m ²	12.428 m ²	9.321 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		101.000 TL/m ²	151.500 TL/m ²	219.675 TL/m ²	307.545 TL/m ²
Satış Geliri (Konut)		2.196.598.096 TL	2.824.197.552 TL	2.730.057.634 TL	2.866.560.515 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		15,00%	20,00%	30,00%	35,00%
Satılan Brüt Alan		2.032 m ²	2.709 m ²	4.064 m ²	4.741 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		203.000 TL/m ²	304.500 TL/m ²	441.525 TL/m ²	618.135 TL/m ²
Satış Geliri (Dükkan)		412.496.406 TL	824.992.812 TL	1.794.359.366 TL	2.930.786.965 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		25,00%	30,00%	35,00%	10,00%
Satılan Brüt Alan		509 m ²	611 m ²	713 m ²	204 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		109.000 TL/m ²	163.500 TL/m ²	237.075 TL/m ²	331.905 TL/m ²
Satış Geliri (Ofis)		55.491.083 TL	99.883.949 TL	168.970.346 TL	67.588.138 TL
GELİRLER (Toplam)		2.664.585.585 TL	3.749.074.313 TL	4.693.387.346 TL	5.864.935.618 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					8.066.918.224 TL
YÜKLENİCİ HASILAT PAYLAŞIM GELİRLERİ	65%	1.731.980.630 TL	2.436.898.303 TL	3.050.701.775 TL	3.812.208.152 TL
YÜKLENİCİ AÇISINDAN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					5.243.496.845 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI	KALAN İNŞA MALİYETİNİN TAMAMLANMA ORANLARI				
GİDERLER	GERÇEKLEŞEN				
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	2.579.170.046 TL	622.800.899 TL	622.800.899 TL	0 TL	0 TL
KALAN İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		622.800.899 TL	840.781.214 TL	0 TL	0 TL
ALTYÜKLENİCİYE YAPILACAK ÖDEME (%7)	7%	43.596.063 TL	58.854.685 TL	0 TL	0,00 TL
GİDERLER (Toplam)		666.396.962 TL	899.635.899 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		1.065.583.668 TL	1.537.262.404 TL	3.050.701.775 TL	3.812.208.152 TL
İNDIRGEME ORANI (Discount Rate)	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
			32,50%		
PROJEYE AİT SÖZLEŞMELERİN YÜKLENİCİ LEHİNE OLUŞTURDUĞU HAKLARIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			4.228.125.184 TL		
PROJEYE AİT SÖZLEŞMELERİNİN YÜKLENİCİ LEHİNE OLUŞTURDUĞU HAKLARIN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			4.228.000.000 TL		

TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ
6.3.3 - (BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. 'nin sözleşmelerden Doğan Haklarının Net Bugünkü Değeri)

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi 19 Ada 4 Parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin "Beyoğlu 5.Noterliği'nin 28.12.2016 tarih 20956 yevmiye sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 tarih ve 6088 yevmiye sayılı Tadil Sözleşmesi ve Beyoğlu 15. Noterliği'nin 04.06.2021 tarih ve 05531 yevmiye numaralı İkinci Tadil Sözleşmesine Ek Üçüncü Tadil ve Taraf Değişikliği ve Gelir Paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı Sözleşmesi ve Muvafakatnameye Sözleşmesi" kapsamında yüklenici hakları devir alınarak ve B GRUP YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ile 31.05.2024 tarihinde "İnşaat Yapım İşi Sözleşmesi" yapılmıştır. 23.06.2025 tarih ve 23136 yevmiye numaralı Dördüncü Tadil Sözleşmesi düzenlenmiştir.

Tadil sözleşme kapsamında projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının malikler bakımından %45 olan paylaşım oranı %35 olarak, yüklenici bakımından %55 olan paylaşım oranı %65 olarak düzenlenmiştir.

19.07.2024 tarihinde Beyoğlu 5.Noterli'nin 28.12.2016 Tarih 20956 Yevmiye Sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı Ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi Ve Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 Tarih Ve 6088 Yevmiye Sayılı Tadil Sözleşmesi Ve Beyoğlu 15. Noterliği'nin 04.06.2021 Tarih Ve 5531 Yevmiye Sayılı İkinci Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde Üçüncü Tadil Sözleşmesi imzalanmıştır.

İş bu Üçüncü Tadil ve Taraf Değişikliği Ve Gelir Paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı Sözleşmesi, YÖNAK İnşaat Ticaret A.Ş., BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile B Grup Yapı Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenmiştir.

Taraflar arasında yapılmış işbu sözleşme ile birlikte tüm sözleşmelerin nevi Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi iken Gelir Paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı olmuştur. Taraflar arasındaki gayrimenkullerin paylaşım oranı da İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 19 Ada 4 Parseldeki gayrimenkullerin %35'i Malike, %65'i yükleniciye ait olacak şekilde asıl sözleşmede yazılı esaslar dahilinde taşınmazların bağımsız bölüm bazında veya müşterek mülkiyet olarak paylaşımı yapılacaktır. Paylaşım listesi, taraflar arasında şerefiye değerlerine göre oluşturulup iskan alındıktan sonra 7 ay sonra arsa sahibi tarafından yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin paylarının tapuları devir edilecektir.

Tadil sözleşme kapsamında projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının malikler bakımından paylaşım oranı %35 olarak, yüklenici bakımından paylaşım oranı %65 olarak düzenlenmiştir.

31.05.2024 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım İş Sözleşmesine göre;

ARSA SAHİBİ ile B GRUP YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında, Beyoğlu 5. Noterliği'nin 28.12.2016 Tarih 20956 Yevmiye Numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve İnşaat Yapımı Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır. (Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 Tarih Ve 6088 Yevmiye Sayılı Tadil Sözleşmesi, Beyoğlu 15. Noterliği'nin 04.06.2021 Tarihli 05531 Yevmiye Numaralı İkinci Tadil Sözleşmesi mevcuttur.) Revize yapılacak sözleşme kapsamındaki müteahhitlik faaliyeti, faaliyet bölünmesi suretiyle kısmi bölünmeye konu edilerek BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'ne devredilecektir. BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. ve yeni alt yüklenici B GRUP YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında yapılacaktır.

Sözleşme Bedeli, Yapı Müteahhitlik Ücreti (500.000TL+KDV'den aşağı olmamak üzere) ortaya çıkacak inşaat yapısının (1000m²'den aşağı olmamak üzere) maliyeti + %7 Kar olarak belirlenmiştir. İşbu bedel KDV hariç tutarları ifade etmektedir. Her bir işlem için tabi olduğu oranda ayrıca KDV hesaplanacaktır.

Bu kapsamda değerlendirme raporu sözleşme koşulları dikkate alınarak hazırlanmış, satılarak tapu devri 3. kişilere geçmiş olan birimler değerlermede dikkate alınmamıştır

Dördüncü Tadil sözleşme kapsamında projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının malikler bakımından paylaşım oranı %35 olarak, yüklenici bakımından paylaşım oranı %65 olarak düzenlenmiştir.

23.06.2025 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım İş Sözleşmesine göre;

Taraflar arasında yapılan müzakere sonrası ekonomik koşullar ve sektördeki dar boğaz dikkate alınarak Yüklenici, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalanmasını müteakip Arsa Sahibi'nin tek taraflı irade beyanıyla, 1 Mayıs 2025 ile 31.12.2025 tarihleri aralığında satması şartıyla, taraflarca karşılıklı mutabakat ile imzalanmış bulunan 04.03.2025 tarihli Dip Fiyat Listesi başlıklı fiyat listesindeki konut/ofislerin içerisinden (dükkan/ticari hariç) 65 (altmışbeş) adet bağımsız bölümü, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde imal ederek satışını gerçekleştirecektir. Ancak, istisnai olarak Yüklenici'nin, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalandığı tarihten önceki tarihli barter mahiyetinde gerçekleştirmiş olduğu satışlar da işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi kapsamındaki Yüklenici payına düşen 65 adetlik bağımsız bölüm sayısına dahildir.

Bu kapsamda değerlendirme raporu sözleşme koşulları dikkate alınarak hazırlanmış, satılarak tapu devri 3. kişilere geçmiş olan birimler değerlermede dikkate alınmamıştır

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projesine en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
19 ADA 4 PARSELİN DEĞERİ	2.261.630.000,00 TL
Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	5.055.000.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	6.609.000.000 TL
Gelir - Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	8.066.918.224 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ HASILATININ BUGÜNKÜ DEĞERİ	5.243.496.845 TL
PROJEYE AİT SÖZLEŞMELERİN YÜKLENİCİ LEHİNE OLUŞTURDUĞU HAKLARIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	4.228.000.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu parselin arsa değeri yöntemine göre bulunan değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

19.07.2024 tarihinde Beyoğlu 5.Noterli'nin 28.12.2016 Tarih 20956 Yevmiye Sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı Ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi Ve Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 Tarih Ve 6088 Yevmiye Sayılı Tadil Sözleşmesi Ve Beyoğlu 15. Noterliği'nin 04.06.2021 Tarih Ve 5531 Yevmiye Sayılı İkinci Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde Üçüncü Tadil Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu rapor bu sözleşme kapsamında yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değerler takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede taşınmaz birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Projeye ilişkin icmal listeler müşteri tarafından iletilmiş olup, bağımsız birimler için belirtilen alan bilgileri müşteri tarafından hesaplanmış alanlardır. İcmal listelerin değişmesi halinde revize edilmesi gerekmektedir.

803 adet bağımsız bölümden 11 adedinin tapu devri yapılmış olup, kalan 792 adet için münferit değerler ekte.

Proje kapsamındaki 792 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

792 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	8.102.129.000 .-TL
--	---------------------------

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Beyoğlu 5.Noterliği'nin 28.12.2016 tarih 20956 yevmiye sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi ve 6088 yevmiye sayılı Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde İkinci Tadil Sözleşmesi 04.06.2021 tarihinde Malikler (Ragıp Akın, Safure Füsün Yönder, Yönaç İnşaat Ticaret A.Ş.) ve Yüklenici (B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. (Babacan)) arasında imzalanmıştır.

Bu sözleşmeye göre; projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının, malikler bakımından %35, yüklenici bakımından %65 şeklinde paylaşım olacaktır.

19.07.2024 tarihinde Beyoğlu 5.Noterli'nin 28.12.2016 Tarih 20956 Yevmiye Sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı Ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi Ve Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 Tarih Ve 6088 Yevmiye Sayılı Tadil Sözleşmesi Ve Beyoğlu 15. Noterliği'nin 04.06.2021 Tarih Ve 5531 Yevmiye Sayılı İkinci Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde Üçüncü Tadil Sözleşmesi imzalanmıştır.

İş bu Üçüncü Tadil ve Taraf Değişikliği Ve Gelir Paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı Sözleşmesi, YÖNAK İnşaat Ticaret A.Ş., BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile B Grup Yapı Sanayi Ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenmiştir.

Taraflar arasında yapılmış işbu sözleşme ile birlikte tüm sözleşmelerin nevi Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi iken Gelir Paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı olmuştur. Taraflar arasındaki gayrimenkullerin paylaşım oranı da İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 19 Ada 4 Parseldeki gayrimenkullerin %35'i Malike, %65'i yükleniciye ait olacak şekilde asıl sözleşmede yazılı esaslar dahilinde taşınmazların bağımsız bölüm bazında veya müşterek mülkiyet olarak paylaşımı yapılacaktır. Paylaşım listesi, taraflar arasında şerefiye değerlerine göre oluşturulup iskan alındıktan sonra 7 ay sonra arsa sahibi tarafından yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin paylarının tapuları devir edilecektir.

Tadil sözleşme kapsamında projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının malikler bakımından paylaşım oranı %35 olarak, yüklenici bakımından paylaşım oranı %65 olarak düzenlenmiştir.

31.05.2024 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım İş Sözleşmesine göre;

ARSA SAHİBİ ile B GRUP YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında, Beyoğlu 5. Noterliği'nin 28.12.2016 Tarih 20956 Yevmiye Numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve İnşaat Yapımı Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır. (Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 Tarih Ve 6088 Yevmiye Sayılı Tadil Sözleşmesi, Beyoğlu 15. Noterliği'nin 04.06.2021 Tarihli 05531 Yevmiye Numaralı İkinci Tadil Sözleşmesi mevcuttur.)

Revize yapılacak sözleşme kapsamındaki müteahhitlik faaliyeti, faaliyet bölünmesi suretiyle kısmi bölünmeye konu edilerek BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'ne devredilecektir. BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. ve yeni alt yüklenici B GRUP YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ arasında yapılacaktır.

Sözleşme Bedeli, Yapı Müteahhitlik Ücreti (500.000TL+KDV'den aşağı olmamak üzere) ortaya çıkacak inşaat yapısının (1000m²'den aşağı olmamak üzere) maliyeti + %7 Kar olarak belirlenmiştir. İşbu bedel KDV hariç tutarları ifade etmektedir. Her bir işlem için tabi olduğu oranda ayrıca KDV hesaplanacaktır.

Dördüncü Tadil sözleşme kapsamında projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının malikler bakımından paylaşım oranı %35 olarak, yüklenici bakımından paylaşım oranı %65 olarak düzenlenmiştir.

23.06.2025 tarihinde imzalanan İnşaat Yapım İşi Sözleşmesine göre;

Taraflar arasında yapılan müzakere sonrası ekonomik koşullar ve sektördeki dar boğaz dikkate alınarak Yüklenici, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalanmasını müteakip Arsa Sahibi'nin tek taraflı irade beyanıyla, 1 Mayıs 2025 ile 31.12.2025 tarihleri aralığında satması şartıyla, taraflarca karşılıklı mutabakat ile imzalanmış bulunan 04.03.2025 tarihli Dip Fiyat Listesi başlıklı fiyat listesindeki konut/ofislerin içerisinden (dükkan/ticari hariç) 65 (altmışbeş) adet bağımsız bölümü, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde imal ederek satışını gerçekleştirecektir. Ancak, istisnai olarak Yüklenici'nin, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalandığı tarihten önceki tarihli barter mahiyetinde gerçekleştirmiş olduğu satışlar da işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi kapsamındaki Yüklenici payına düşen 65 adetlik bağımsız bölüm sayısına dahildir.

Bu kapsamda değerlendirme raporu sözleşme koşulları dikkate alınarak hazırlanmış, satılarak tapu devri 3. kişilere geçmiş olan birimler değerlermede dikkate alınmamıştır

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

19 ada 4 parsel ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiş olup üzerinde A-B-C isimli bloklardan oluşan Babacan Central isimli projenin inşaatı başlamış durumdadır. A ve B Blokların betonarme karkas inşaatları devam etmekte olup C Blok temel seviyesindedir. Kat irtifakı kurulmuştur. Projenin genel İnşaat seviyesi yaklaşık olarak %70 olarak hesaplanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara kira değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu kapsamda taşınmaz üzerindeki takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir.

Tebliğ'in 26.maddesinde; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme

haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."

Taşınmazlar üzerindeki kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesinin bu madde kapsamında olduğu anlaşılmaktadır. Bu madde kapsamında taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasına engel bulunmadığı düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in Tebliğ'in 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat devam etmektedir. Taşınmazın niteliği "arsa" olup, proje tamamlanıp kat mülkiyetine geçene kadar niteliği arsa olarak kalacağı için tapu niteliği ile mahal niteliğinin uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasına engel bulunmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasına engel bulunmadığı düşünülmektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda projenin yüklenici açısından sözleşmeye dayalı hakkının net bugünkü;

30.09.2025 tarihli toplam değeri için ;

4.228.000.000 .-TL

(Dört Milyar İki Yüz Yirmi Sekiz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.073.600.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.261.630.000	2.487.793.000
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
5.055.000.000	6.066.000.000
PROJEYE AIT SÖZLEŞMELERİN YÜKLENİCİ LEHİNE OLUŞTURDUĞU HAKLARIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.228.000.000	5.073.600.000

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 405453

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen vavınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personele niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

