

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET PROJE
(MEVLANA MAHALLESİ 3535 ADA 21 PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.09.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.09.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2025
RAPOR TARİHİ	25.11.2025
RAPOR NO	BBCN-2509056
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ MEVLANA MAHALLESİ 3535 ADA 21 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	MEVLANA MAH. AKŞEMSETTİN MAH. 3535 ADA 21 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (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
- 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
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 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** - İmar Durumu Belgesi
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Tapu Sureti (kopya)
- Ek 6** - İpotek Beyan Yazısı
- Ek 7** - 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parsel üzerindeki projenin 30.09.2025 tarihli mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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 Anonim Şirketi

Ayazağa Mahallesi, Azerbaycan Caddesi, No: 3 Blok: 1B Kat:8 No: 21-22 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

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parsel üzerindeki projenin 30.09.2025 tarihli mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor BBCN-2509056 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK 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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	BBCN-2403096	BBCN-2411162	
Rapor Tarihi	6.06.2024	8.08.2025	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	705.890.000	921.800.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3535 ADA 21 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: GAZİOSMANPAŞA
Bucağı	:
Mahallesi	: KÜÇÜKKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 3535
Parsel No	: 21
Alanı	: 7.675,17
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 1938
Cilt No	: 302
Sayfa No	: 30112
Tapu Tarihi	: 19.01.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz için 02.10.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

Beyanlar:

** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(881 sokak no:32 kapı numaralı) (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (24.01.2023-2428)

** Diğer (Konusu: LKB7VYEL, 75YNUPDH VE M5J16SZ4 numaralı yapı kayıt belgeleri ile taşınmazda herhangi bir işlem yapılamayacaktır.) Tarih: 23/09/2022 Sayı: 4635421(Şablon: Diğer) (26.09.2022-27238)

** Diğer (Konusu: Çevre,Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü' nün 23/05/2025 tarih E. 12518217 sayılı yazısına istinaden usulsüz alındığı tespit edilen yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin yazı mevcuttur.) Tarih:27.05.2025 Sayı: 14050

İlgili arsanın üzerinde daha önceden bulunan yapı için 17.01.2023 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nce yetkili kurum tarafından alınan karot ve numunelerin sonucu minvalinde riskli yapı ilan edilmiştir. Tapuya bu beyan 24.01.2023 tarihinde düşülmüştür. Daha sonra riskli yapı ilan edilen yapının yıkılması için Gaziosmanpaşa Belediyesi'nden 05.12.2023 tarihinde onaylı yıkım ruhsatı, 26.12.2023 tarihinde onaylı yanan yıkılan yapılar formu alınmış, binanın yıkımı tamamlanmıştır. Bu belgeler ile tapu müdürlüğüne başvurularak "arsa" niteliğine getirilmiştir. Yeni yapılacak yapının 6306 sayılı kentsel dönüşüm kapsamında yapılarak muafiyetlerden faydalanması için "riskli yapı şerhi" kaldırılmamıştır. Muafiyetlerden faydalanmak için beyanın tapuda bırakılması gerekmektedir.

(İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 23.09.2022 tarih E-80271089-500-4635421 sayılı yazısında 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin yayımlandığı tarihte taşınmazın TOKİ mülkiyetinde olduğu, yani yapı kayıt belgelerine esas yapıların belge düzenlendiği tarihte üçüncü kişilere ait taşınmaz üzerinde bulunduğu anlaşıldığından; 3535 ada 21 parsel içerisinde kaldığı tespit edilen LKB7VYEL, 75YNUPDH ve M5J16SZ4 numaralı Yapı Kayıt Belgeleri ilgi (c)'de kayıtlı Müdürlük Olur'u ile Bakanlık tarafından İl Müdürlüğüne erişim yetkisi verilen İmar Barışı Rapor Uygulaması sistemi üzerinden iptal edildiği belirtilmiştir. İlgili yazı eklerde sunulmuştur.)

Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (01.02.2010-1410)

(Bahse konu taşınmaz Maliye Bakanlığı uhdesinde iken Çevre Şehircilik Bakanlığı TOKİ tarafından 20.04.2022 tarihinde ihale edilmiş ve 19.01.2024 tarihinde tapu devri yapılmış olup Hazineye iade edilecek bahse konu beyanla ilgili gerekçe ortadan kalkmıştır. Bu madde taşınmazın edinim tarihinden önce koyulmuş ve taşınmazı etkilemeyen bir takyidattır. Kamuya ayrılmış bir parsel olmadığı için eskiden kaldığı ve bir hükmünün olmadığı kanaati oluşmuştur.)

Rehin:

** T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine kanuni faizli 192744140.67 TL tutarında ipotek şerhi bulunmaktadır. (02.06.2023-15292)

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.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir.

10 Haziran 2022 tarihinde Babacan Grup Yatırım İnşaat San. Ve Tic A.Ş. tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile İstanbul ili Gaziosmanpaşa Küçükköy 3535 Ada 21 Parsel için Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme bedeli 212.500.000 TL %25 i (53.125.000 TL) peşin olmak üzere kalan 159.375.000 TL 36 ay vadeli belirlenmiştir. Ayrıca 6 ayda bir Üfe artışı (maksimum %7,5) uygulanacaktır. Söz konusu sözleşme kapsamında tapu devri alınmıştır. Daha sonra Babacan Grup Yatırım İnşaat San. Ve Tic A.Ş.'nin sahip olduğu ilgili gayrimenkul Taşınmaz bölünmesine konu edilerek BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ne sermaye konulmuş ve şirket kuruluşu gerçekleşmiştir. Tescil işlemi sonrası gayrimenkul BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına tescil edilmiş olup sözleşme kapsamında devam eden taksitler yine BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından ödenmeye devam edilmiştir. Sürece ilişkin Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi, Tapu ve ödeme planı ekte tarafınıza sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerindeki ipoteklerin satış sözleşmesine isitnaden, tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor eklerinde sunulmuş olup, 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.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V adına "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" nedeni ile 19.01.2024 tarih ve 1938 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan İmar Durumu Yazısına göre taşınmaz; 20.04.2022-21.04.2022 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arsaları "Açık Arttırma" ile satış şartnamesinde belirtilen koşullar ile satışa çıkarılmıştır. Söz konusu satış şartnamesinin 27. Maddesi kapsamında 05.04.2016 tt.'li 1/1000 ölçekli Mevlana Mahallesi 5 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında E:2,50 ve Yençok:15,50m. yapılaşma koşullarına sahip "Konut alanı" imarlı 3535 ada 21 parsel sayılı taşınmaz için 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmaza ilişkin teklif, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal ve fonksiyon değişikliği yapılmadan 20.04.2022-21.04.2022 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arsaları "Açık Arttırma" ile satış şartnamesinde belirtilen koşullara uygun olarak yapı yüksekliği Yençok: 10 Kat olacak şekilde düzenlenmiştir ve 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19'uncu Maddesi ve Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 59'uncu Maddesi uyarınca 01 Mart 2023 tarih 380843 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlık Oluru ile onaylanmıştır.

07.10.2008-05.04.2016-03.05.2023 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli G.O.Paşa İlçesi 5. Bölge Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları:

1. İmar plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Mevlana Mahallesi 3535 ada 21 parselin tamamını kapsamaktadır.
2. Bu plan plan notu ve plan raporu ile bir bütündür.
3. Bu plan kapsamında Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İski Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Karayolları kenarına yapılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine vb. uyulacaktır.
4. Plan bütününde tabii zemin her noktasında 0.50m. altında ve bina cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
5. **Planlama Alanlarında Konut Alanında Emsal:2.50 Yençok:10 kattır.**
6. **Konut adalarında tüm hissedarların muvaffakati alınmak şartı ile belirlenen emsal değerlerinden kullanılmak üzere ve toplam inşaat alanının % 5ini geçmemek şartı ile bağımsız bölüm olarak çarşı, dükkan, büfe, alışveriş merkezleri, ticaret fonksiyonları ile büro, sosyal ve kültürel tesis, kreş, poliklinik, lokal, spor tesisi vb. hizmet birimleri belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir.**
7. Yapı adalarındaki bina bodrum katlarında yol tarafındaki çekme mesafelerini koruma kaydı ile kapalı otopark yapılabilir.
8. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
9. Planlama alanı içerisinde öngörülen konut alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği Standartlarına uygun olarak kendi fonksiyon alanları içerisinde sağlanacaktır.
10. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (Kamu, özel, vb.yapılar) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
11. Planda belirtilen emsal değerlerini aşmamak kaydı ile bütün adalarda ve bütün işlevlerde yapı nizamı serbesttir. yapılar ayırık blok ve sıra blok olarak düzenlenebilir ve parsel bütününde ifraz yapılmadan birden çok yapı yapılabilir. Yapı boyutları, çekme mesafeleri ve subasman kotları belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
12. **Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.**

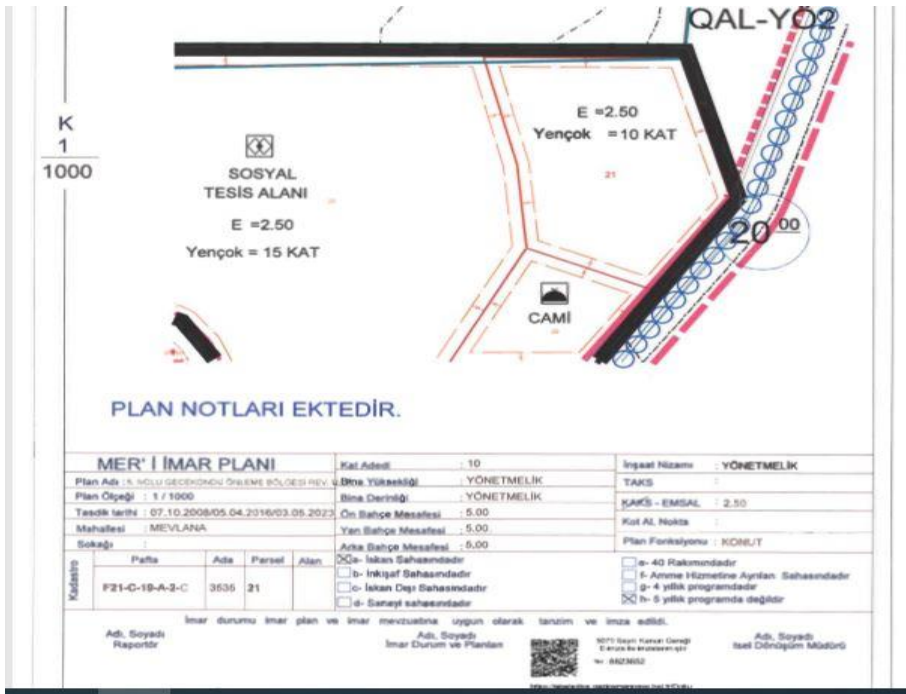
13. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.

14. Planda Park Alanlarında ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, göletler ağaçlandırma, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yapılabilir.

15. Sosyal Tesis alanlarında Emsal:2.50 Yençok:15 kattır.

16. Planlama Alanı içinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alan gibi kamuya açık alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yeraltı otopark alanı düzenlenebilir.

18. Planlama alanı içerisinde ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait heliport iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.



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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır. Farklı tarihlerde plan notu ilaveleri bulunmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Mevcutta inşaat faaliyetleri başlamamıştır. Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü ve müşteri tarafından temin edilen 3535 Ada 21 parsel için düzenlenmiş 31.12.2024 tarihli yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. 3535 ada 21 parsel için A ve B isimli bloklar için 2 adet ruhsatlandırma yapılmış olup ruhsatlarda toplam bağımsız bölüm sayısı 255 (4 Adet ticari, 251 adet konut) olarak, toplam mesken alanı 18.508,01 m², ticari alan 595 m², ortak alanlar 19.829,72 m², toplam inşaat alanı 38.932,73 m² olarak belirtmiştir.

Parselde toplam 2 adet blokta 251 adet konut, 4 adet ticari birim için ruhsatlar alınmıştır. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

3535 ADA 21 PARSEL YENİ YAPI 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	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	31.12.2024	185	YENİ YAPI	KONUT	127	5	10	15	IV-C	9.015,50	595,00	9.690,87	19.301,37
B	31.12.2024	186	YENİ YAPI	KONUT	128	5	10	15	IV-C	9.492,51	0,00	10.138,85	19.631,36
TOPLAM					255					18.508,01	595,00	19.829,72	38.932,73

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup, boş durumdadır. Yeni yapı ruhsatı alınmış durumdadır. Parsel üzerinde inşa işlemleri henüz başlamamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

MİMKA Yapı Denetim Limited Şirketi- Kayışdağı Mahallesi Akyazı Caddesi No:86 İç Kapı No:10 Ataşehir/İstanbul

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

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Mevlana Mahallesi 3535 ada 21 parsel de kaim 7.675,17 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz için yeni yapı ruhsatı alınmış olup inşaa işlemleri henüz başlamamıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

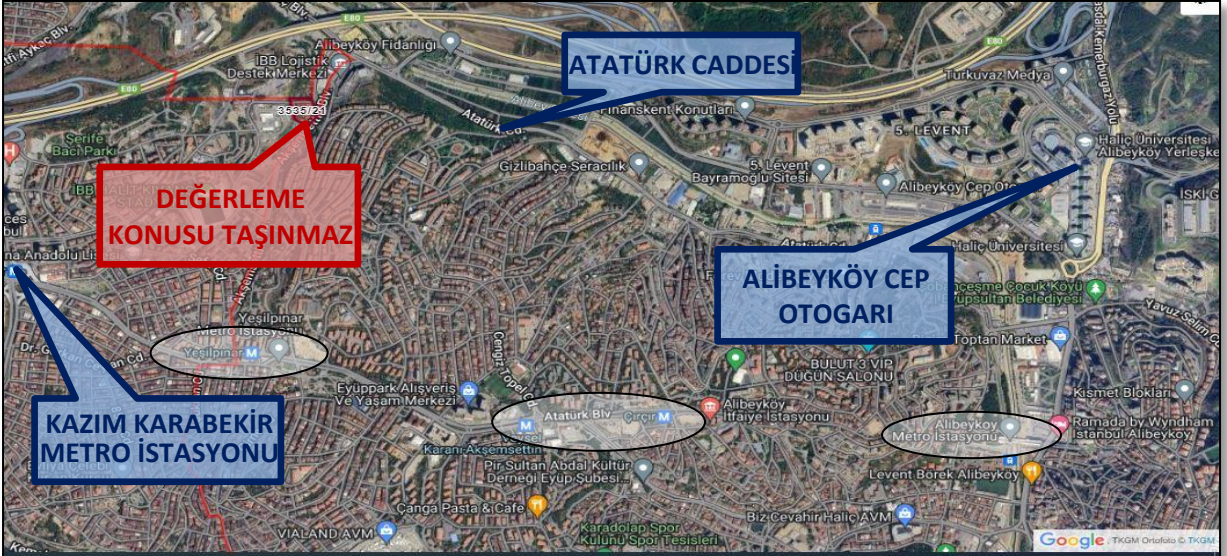
Değerleme konusu taşınmaz idari olarak Gaziosmanpaşa İlçesi Mevlana Mahallesi'nde konumlanmıştır. Yakın çevresi ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Taşınmaz Yeşilpınar, Çırçır ve Akşemsettin Mahallelerine de yakın bir konumda yer almaktadır. Kamu hizmetlerinden istifadesi iyi durumdadır. Ana ulaşım aksı Atatürk Bulvarına ve Alibeyköy yerleşimine yakın bir noktada yer almaktadır. Toplu taşıma ulaşımına erişimi iyi durumdadır. Yakın çevresi orta ve orta üst gelir gruplarından oluşmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Atatürk Caddesi üzerinden Alibeyköy erişimi rahat durumdadır. Akşemsettin Bulvarı casitası ile Yeşilpınar, Çırçır ve Veysel Karani metro istasyonlarına erişilmektedir. İ.E.T.T. ve dolmuşlarla da yakın noktaya kadar erişim imkanı bulunmaktadır. İBB Gençlik ve Spor Müdürlüğü ile Halit Kivanç Şehir Stadi yakın noktalardaki nirengi niteliğinde yapılarıdır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

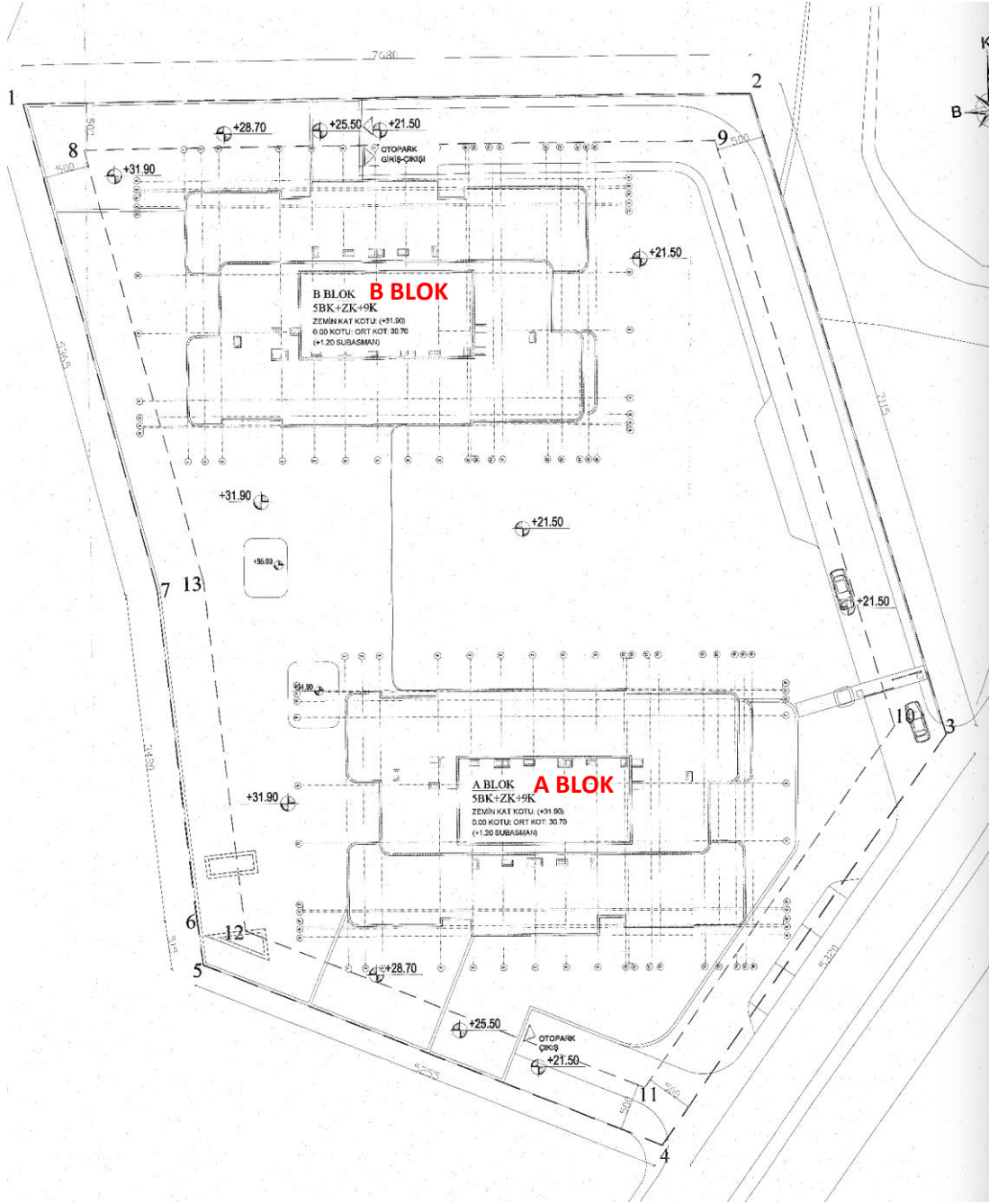
Değerlemesi yapılan taşınmaz 7.675,17 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup boştur. Parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir. Akşemsettin Bulvarına yaklaşık 52 metre cephesi bulunmaktadır. Halihazırda zemini ağırlıklı olarak toprak olup inşaat hafriyat artıkları da olduğu gözlemlenmiştir. Cadde cephesi metal plakalarla çevrili olup diğer cepheler sınırlandırılmamıştır.

Projede A ve B Bloklar olmak üzere 2 blok olarak projelendirilmiş ve yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Taşınmaz üzerinde henüz inşa çalışmaları başlamamıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste incelendiğinde, toplam satılabilir dükkan alanı 1.434,11 m², konut alanı 28.023,63 m² dir. Toplam Satılabilir alan 29.457,74 m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri müşteri tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Parsel üzerinde 2 adet blok (A ve B) tanımlanmıştır. A Blok içerisinde ticari ve konut birimleri bulunmakta olup B Bloкта konut birimleri planlanmıştır. Bloklarda 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 4 adet ticari ve 251 adet konut birimi olmak üzere toplam 255 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanı 38.932,73 m² 'dir. Projenin inşaatı henüz başlamamıştır.

Değerleme konusu projede icmal listesi, ruhsat ve mimari projelerine göre A Blok 5 bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşmakta olup 127 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B Blok 5 bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşmakta olup 128 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



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

3535 ada 21 parsel için yeni yapı ruhsatı alınmış olup ruhsat geçerliliğini korumaktadır.

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, 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, 14 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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Gaziosmanpaşa İlçesi

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy Mevkii olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1963 yılında da ilçe yapılmıştır. Gaziosmanpaşa ilçe alanı eskiden Eyüp ve Çatalca ilçelerinin sınırları içindeydi. Bugün ilçe merkezinin bulunduğu topraklar 1950'lere kadar boştu. Eyüp ilçe sınırları içindeki bu topraklar kıraç ve taşlı olduğundan halk arasında Taşlıtarla olarak adlandırılırdı. Gaziosmanpaşa'nın kentsel gelişmesini en iyi ilçenin nüfus gelişmesi göstermektedir. Dünyanın çok az yerinde görülebilecek bir kentleşme sonucunda Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1935-1997 yılları arasındaki 60 yılda olağanüstü büyümüş, tam 165 misli artmıştır. İlçe nüfusu 1935'te 3847 iken 635.000 olmuştur. 1935'teki sayıma göre, bu alandaki nüfusun tamamı kırsal yerleşmelerde yaşıyordu. Sonraki yıllarda İstanbul'un birçok bölümünde görüldüğü gibi Gaziosmanpaşa'da da kentleşme hız kazandı. Gaziosmanpaşa İlçesinde İstanbul'a yakın olan yerler daha hızlı kalabalıklaşmış ve kent niteliği kazanarak İstanbul kentsel alanına katılmıştır.

Kurulduğu günden bu yana her dönem kamuoyunun dikkatini çeken ilçe, son yıllarda artan nüfusuyla İstanbul'un en büyük birinci, Türkiye'nin en büyük ikinci ilçesi olma hüviyetini kazandı. Gecekondulaşmanın yoğun olduğu ilçelerden sayılan Gaziosmanpaşa, son yıllarda özellikle de Belediyenin altyapı, ulaşım ve peyzaj çalışmaları ile her geçen gün gelişme trendini arttıran bir yapıya kavuşturulmuştur. İlçenin kaderini iyi yönde etkileyen bu hizmetler büyük yatırımcıları bu bölgeye sevk etmiş ve Gaziosmanpaşa da İstanbul'un kentli unsurlarını taşıır hale gelmeye başlamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Gaziosmanpaşa ilçesinin Toplam Nüfusu 479.931 kişidir.



Harita 2 - G.O.Paşa Mahalle Haritası

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 değiştirmeden; 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 birlikliklerine 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.

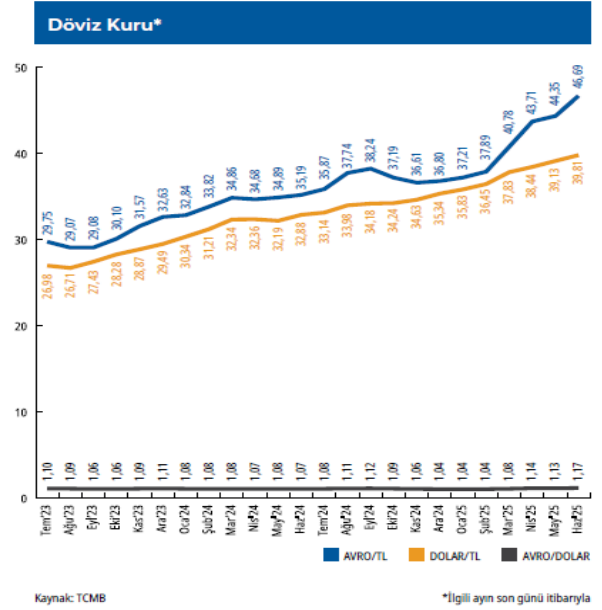
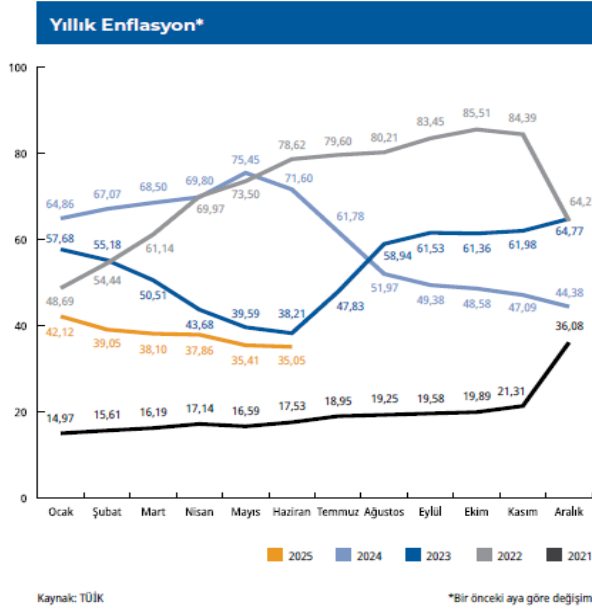
Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu. | Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği 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 güncellemişti. 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 seyrin 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 indirdi. 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.3 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 değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların 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 momentuma 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.

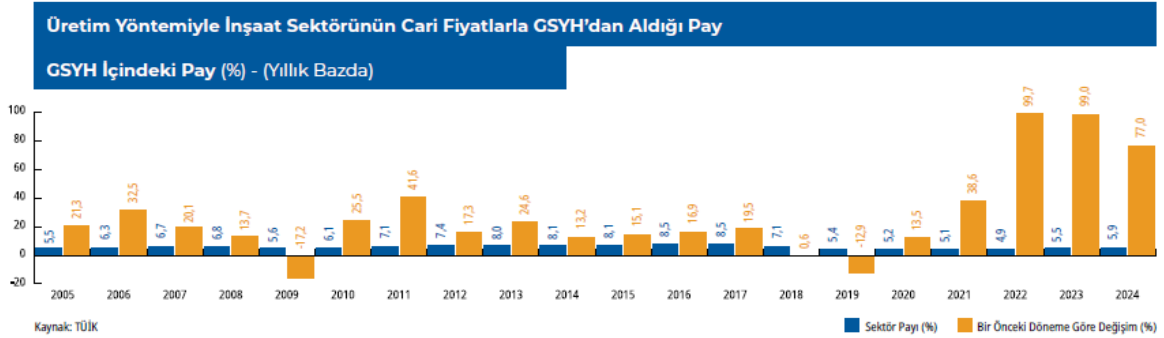
2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış; reel olarak ise %2,3 oranında azalmıştır.4

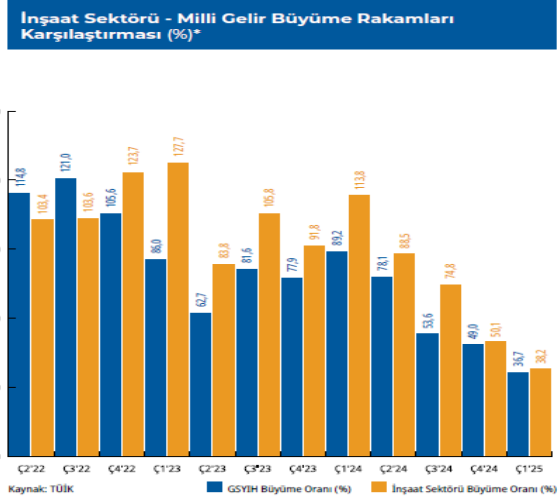
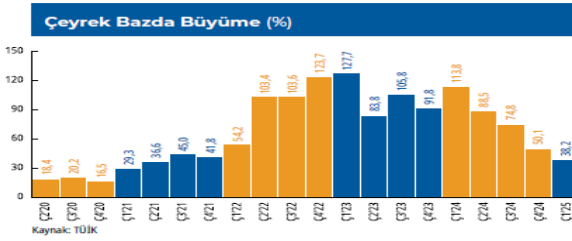
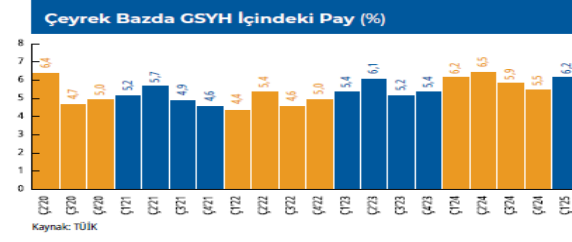
Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 41,4 ve 31,1 oranlarında artış göstermiştir.

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;

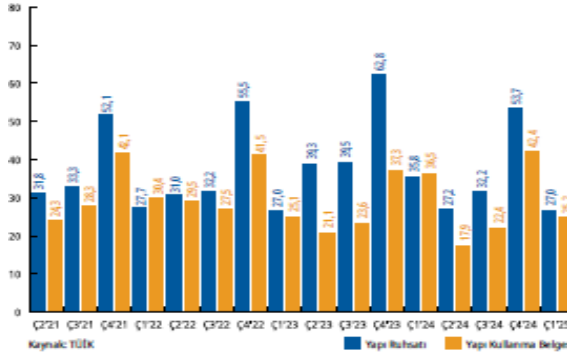
Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 oranında artarak 142 bin 858 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 23 bin 152 ile İstanbul, 12 bin 491 ile Ankara ve 7 bin 815 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 58 ile Ardahan, 93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

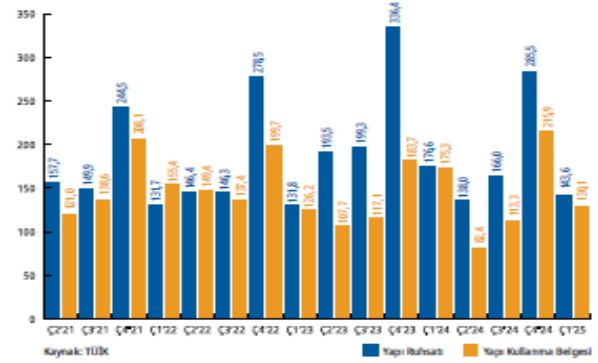
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 oranında artarak 18 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayna 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)	İşçilik (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

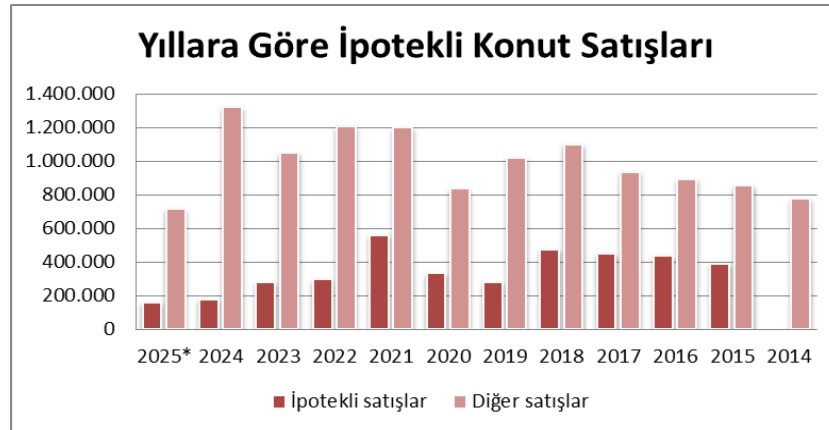
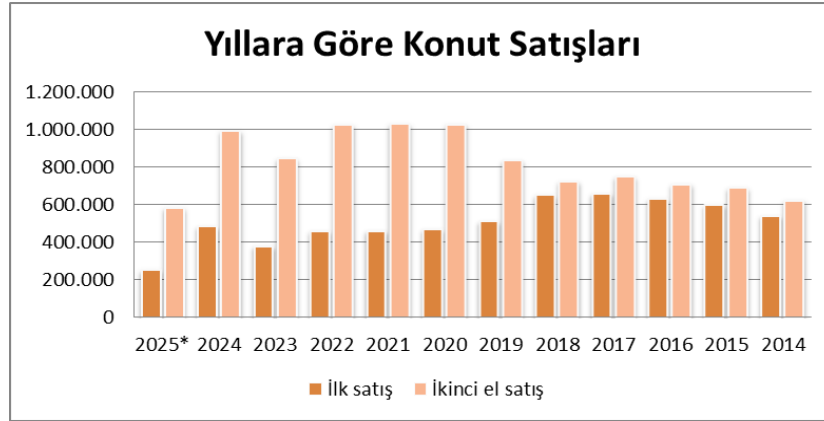
Kaynak: TÜİK

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: TUIK, 2025 2.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Temmuz dönemini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gaziosmanpaşa Belediyesi, mal sahibinden tarafımıza iletilen belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda gelişmeye açık bir lokasyonda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Ruhsat alınmıştır

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nicelik itibarı ile belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 inşaatı 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 kapitalize 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak konut, ticaret birim m² değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 SAHİBİNDEN

Tel 0533 374 49 19

Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde 259 m² yüzölçümlü 6737 ada 11 parsel 32.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Bitişik Nizam, ön bahçe 3 metre, arka bahçe 5 metre, hmax:4 kat yapılaşma koşulları ile Konut İmarıdır.

SATILIK 259 .-M² 32.500.000 .-TL 125.483 .-TL/M²

2 REMAX OLUŞUM

Tel 0549 830 50 97

Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde 1.736 m² yüzölçümlü 11412 parsel 119.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 26.01.2013 gün ve 28540 sayılı Resimi Gazetede yayımlanan 24.12.2012 tarihli ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan" ilan edilmiş olup imarsız alanda kalmaktadır.

SATILIK 1.736 .-M² 119.000.000 .-TL 68.548 .-TL/M²

3 AKT EMLAK

Tel 0 (532) 242 14 61

Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde 561 m² yüzölçümlü 3871 ada 9 parsel 120.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Bitişik Nizam, ön bahçe 3 metre, arka bahçe 5 metre, hmax:4 kat yapılaşma koşulları ile Konut İmarıdır.

SATILIK 561,00 .-M² 120.000.000 .-TL 213.904 .-TL/M²

4 GOP BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde 3.759,7 m² yüzölçümlü 10287 ada 2 parsel 275.000.000.-TL muhe-ammun bedel ile satılıktır. 26.01.2013 gün ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 24.12.2012 tarihli ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir.Söz konusu parsel 04.10.2022 onanlı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Elmabahçesi (Küçükköy) Sanayi Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Ticaret-Turizm-Konut alanında kalmaktadır. Ticaret- Turizm-Konut Alanlarında; E(emsal): 2.00, Yençok: Z+9 kat'tır. 16.10.2025 tarihinde kapalı teklif usulü ihaledir.

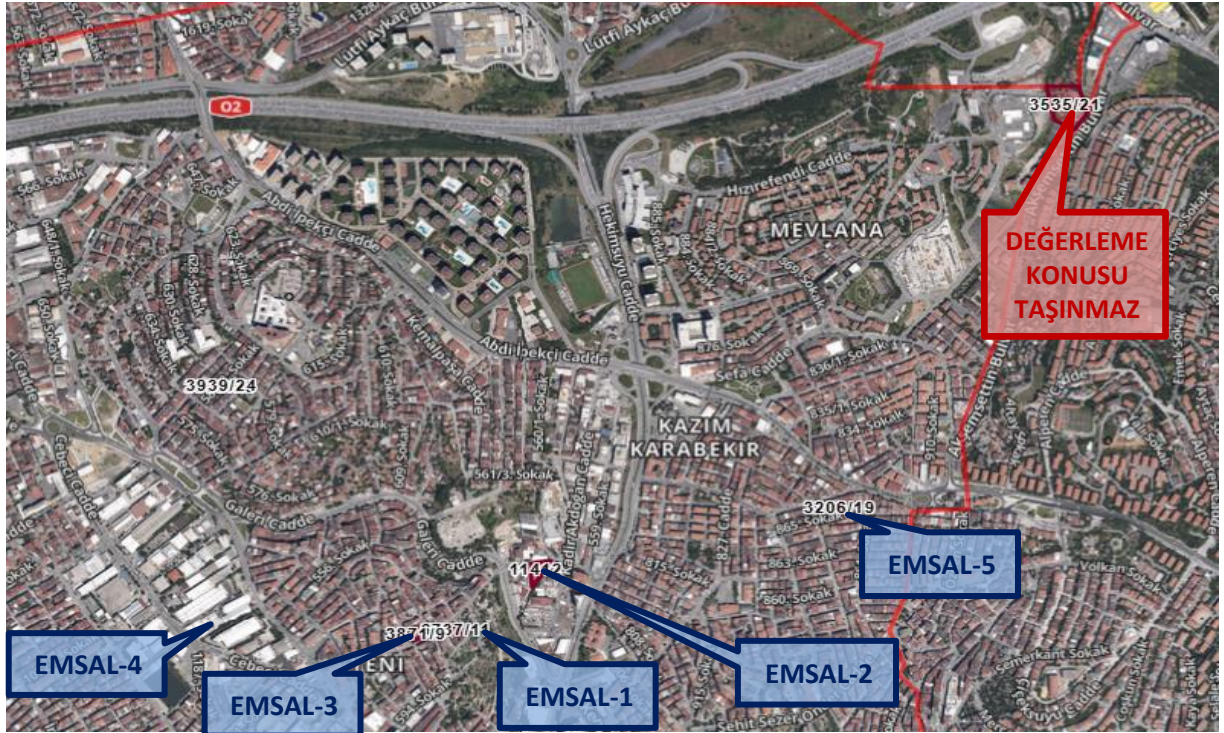
SATILIK 3759,7 .-M² 235.000.000 .-TL 62.505 .-TL/M²

5 DOĞRU GAYRİMENKUL

Tel 0 532 471 65 70

Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde 120 m2 yüzölçümlü 3206 ada 19 parsel 13.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Bitişik Nizam, ön bahçe 3 metre, arka bahçe 5 metre, hmax:4 kat yapılaşma koşulları ile Konut İmarıdır.

SATILIK 120 .-M² 13.750.000 .-TL 114.583 .-TL/M²



Konut Projeleri

1-Avrupa Konutları TEM 2



Gaziosmanpaşa Karayolları Mahallesi'nde inşa edilen Avrupa Konutları TEM 2 projesi 3 blokta 414 konuttan meydana gelmektedir. Proje içerisinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri yer alıyor.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 0 (532) 774 39 28	1+1 13. Kat	74m ²	7.950.000 TL	107.432 TL/m ²
Paşa Gayrimenkul 0 (532) 280 30 83	2+1 16. Kat	125m ²	14.950.000 TL	119.600 TL/m ²
GMZ Gayrimenkul 0 (535) 967 16 40	3+1 4. Kat	149m ²	18.450.000 TL	123.826 TL/m ²
Ramazan Köksoy Gayrimenkul 0 (532) 730 70 03	4+1 9. Kat	200m ²	25.000.000 TL	125.000 TL/m ²
Ortalama				118.964 TL/m ²

2-Avrupa Konutları TEM



3.100 konutlu Avrupa Konutları TEM 2009 yılında tamamlanmıştır. Farklı daire tiplerine sahip proje doluluk oranı yüksek ve prestijli bir proje olarak bilinmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tem İstanbul Gayrimenkul 0 (555) 309 57 13	4+1 6. Kat	168m ²	25.500.000 TL	151.786 TL/m ²
DRN Gayrimenkul 0 (533) 270 36 39	3+1 14.Kat	136m ²	16.500.000 TL	121.324 TL/m ²
Avrupa Gayrimenkul 0 (532) 717 80 28	2+1 2. Kat	114m ²	13.500.000 TL	118.421 TL/m ²
Tem İstanbul Gayrimenkul 0 (555) 309 57 13	1+1 8. Kat	64m ²	7.500.000 TL	117.188 TL/m ²
Ortalama				127.179 TL/m ²

3-GOP Plevne



Oktaöz İnşaat, Reyhan İnşaat ve Bahaş Holding tarafından Gaziosmanpaşa'da hayata geçirilecek olan GOP Plevne projesi 3 etap olarak planlanmıştır. Projenin öncelikli olarak iki bloktan oluşan 400 daire ve 66 ticari alan satışa sunulmuştur. 72 dönümlük alana kurulan GOP Plevne projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Dairelerin alanları 67 ile 204 metrekare arasında değişiyor.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Global Danışmanlık 0 (554) 124 49 34	3.5+1 17. Kat	165m ²	15.900.000 TL	96.364 TL/m ²
Global Danışmanlık 0 (554) 124 49 34	2+1 21. Kat	113m ²	8.160.000 TL	72.212 TL/m ²
Mesaken Gayrimenkul 0 (552) 952 22 00	1+1 21. Kat	67m ²	6.000.000 TL	89.552 TL/m ²
Ortalama				86.043 TL/m ²

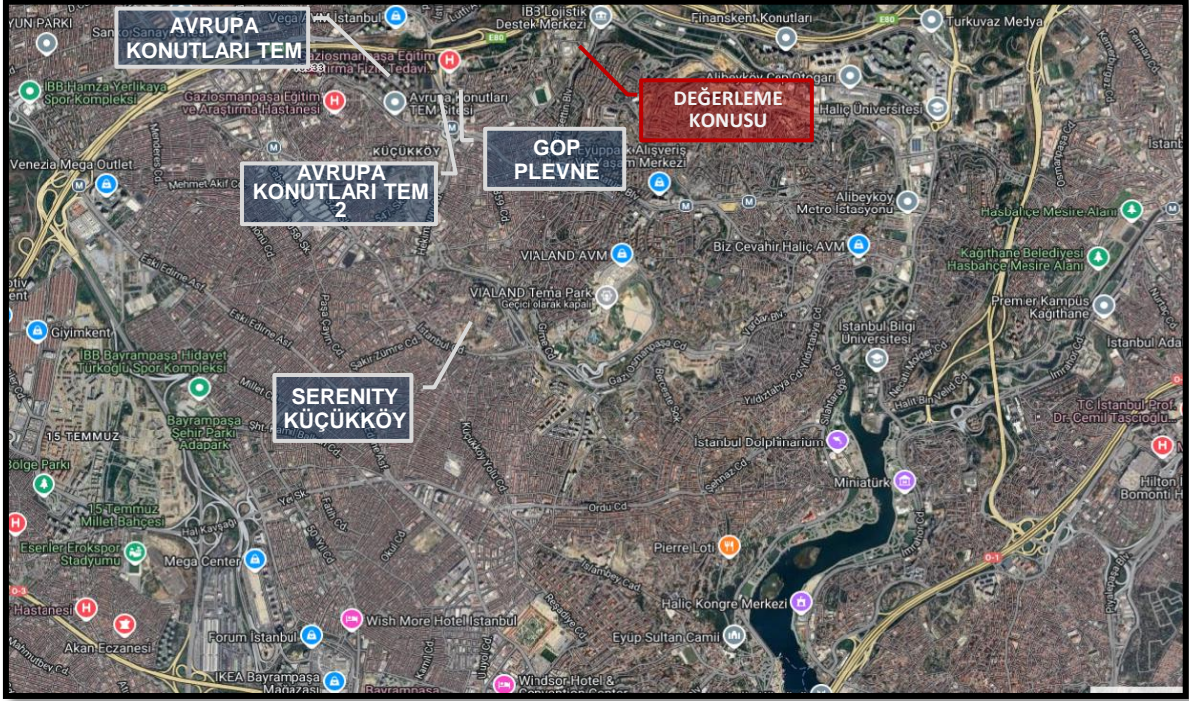
4-Serenity Küçükköy



Bakırcı Yapı tarafından Gaziosmanpaşa Küçükköy'de hayata geçirilen olan Serenity Küçükköy projesi 4 blokta 248 konuttan meydana gelmektedir. Sosyal donatı alanlarıyla beğeni toplayan Serenity Halkalı projesi bölgedeki az sayıdaki markalı konut projelerinden biridir. Serenity Küçükköy projesinde 1+1'ler 60 metrekare, 2+1'ler 83 ila 97 metrekare, 3+1'ler 105 ila 133 metrekare, 4+1'ler ise 150 metrekare olarak tasarlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Kent Emlak 0 (532) 621 49 75	2+1 9. Kat	95m ²	6.750.000 TL	71.053 TL/m ²
Paşa Gayrimenkul 0 (532) 280 30 83	2+1 4. Kat	121m ²	8.950.000 TL	73.967 TL/m ²
Serap Gayrimenkul 0 (537) 932 27 27	4+1 17. Kat	150m ²	9.975.000 TL	66.500 TL/m ²
Ortalama				70.507 TL/m ²

Konut Emsal Krokisi



Ticari Emsaller

1 REMAX DENGİ

Tel 0 (533) 590 30 30

Avrupa Konutları TEM 2 projesinde zemin katta yer alan 250 m² kullanımlı dükkan satılık durumdadır. Taşınmazın kiracı mobilya firması tarafından kullanıldığı ve 5 yıllık kira süresinin tamamlandığı beyan edilmiştir. 37.000.000 TL bedelle satılıktır. Yanında 2 adet bağımsız bölümlerle beraber kiracı tarafından kullanılmaktadır.

SATILIK 250 .-M² 37.000.000 .-TL 148.000 .-TL/M²

2 ROYALMAX GAYRİMENKUL

Tel 0 (535) 479 49 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İmam Hatip Lisesi Caddesi'ne yakın Şükran caddesi üzerinde yeni binada 160m² beyan edilen dükkan 32.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 160 .-M² 32.000.000 .-TL 200.000 .-TL/M²

3 CENTURY 21

Tel 0 (216) 373 40 40

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Venezia Avm projesinde meydan cephe 70 m2 olarak pazarlanan dükkan 12.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 70 .-M² 12.750.000 .-TL 182.143 .-TL/M²

4 BEYAZ NOKTA İNŞAAT GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 799 71 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İmam Hatip Lisesi Caddesi'ne yakın sokak üzerinde 5-10 yıllık binada 420m² beyan edilen depolu dükkan 22.450.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 420 .-M² 22.450.000 .-TL 53.452 .-TL/M²

5 RDS GAYRİMENKUL

Tel 0 (538) 642 85 20

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Venezia Avm projesinde giriş yanında konumlu 145 m2 olarak pazarlanan dükkan 22.800.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 145 .-M² 22.800.000 .-TL 157.241 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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.

Emsaller Ekim ayı içerisinde satışa sunulan taşınmazlar olup, 30.09.2025 tarihli değeri yansıttığı düşünülmektedir. Emsal karşılaştırma tablosunda pazarlık payları satışa sunuldukları tarihten itibaren dikkate alınarak belirtilmiştir.

		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		32.500.000	119.000.000	120.000.000	235.000.000	13.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	MUH.BEDEL	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	7675,17	259	1.736	561	3.759,70	120
BİRİM M ² DEĞERİ		125.483	68.548	213.904	62.505	114.583
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR HAKKI	E=2.50	5 kat-konut	riskli alan	4 kat konut	E=2.00	4 kat konut
İMAK HAKKINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 12%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 12%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	20%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN RUHSATLI	ÇOK KÖTÜ	RİSKLİ ALAN KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	20%	35%	10%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-20%	20%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		12%	35%	2%	70%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	137.000	140.541	92.540	218.182	106.258	128.333

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Ulaşılan emsallerden alanı taşınmaza göre küçük olanlara eksi oran uygulanmıştır. Bunun sebebi alan küçüldükçe birim m² değerinin artması olarak değerlendirilmiştir. Tüm emsaller taşınmaza göre daha kötü konumda olması nedeni ile artı oran eklenerek düzeltme yapılmıştır. Diğer bilgiler başlığı altında büyük alanlı arsalar üzerinde nitelikli, sosyal donatılı proje geliştirilebilir olması olumlu özellik olarak değerlendirilerek küçük alanı emsallere artı yönde düzeltme eklenmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının yapıldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Konut ve Konut+ Ticaret Alanı" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 80.000-220.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Gerekli şerefiye, imar hakkı, konum/lokasyon ve proje şerefiyesi düzeltmeleri yapıldıktan sonra emsal birim değeri 137.000 TL/m² olarak elde edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
3535	21	7.675,17	137.000	1.051.498.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				1.051.500.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	AVRUPA KONUTLARI TEM	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	PLEVNE KONUTLARI	SERENITY KÜÇÜKKÖY
SATIŞ FİYATI		14.950.000	13.500.000	7.950.000	8.160.000	8.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	125	114	74	113	121
BİRİM M ² DEĞERİ		119.600	118.421	107.432	72.212	73.967
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK	BENZER	BENZER
		0%	0%	-10%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
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						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	BİNA YAŞI	5-10 YILLIK	11-15 YILLIK	5-10 YILLIK	3 YILLIK	5-10 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	25%	20%	10%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		17%	22%	7%	7%	17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	113.000	139.932	144.474	114.953	77.267	86.541

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip konut projelerinde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Yapım yılı eski olan, 2. el satışlarda yeni projelere göre satış rakamlarının daha düşük olması nedeni ile artı oran yazılarak düzeltme yapılmıştır. Emsal taşınmazların konumu da değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 70.000-150.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 113.000.-TL olarak belirlenmiştir. Tahsisli alanların büyüklüğü, satılabilir alan/net alan farkı dikkate alınarak birim değer takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		37.000.000	32.000.000	12.750.000	22.450.000	22.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	250	160	70	300	145
BİRİM M ² DEĞERİ		148.000	200.000	182.143	74.833	157.241
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KAT		ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZK+BK	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	5%	0%	5%
KONUM		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	Konsept	KONSEPT		KONSEPT		KONSEPT
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	35%	-5%	50%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	172.000	133.200	270.000	173.036	112.250	172.966

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ticari fonksiyona ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Ulaşılan emsallerden alanı taşınmaza göre büyük olanlara artı oran uygulanmıştır. Bunun sebebi alan küçüldükçe birim m² değerinin artması olarak değerlendirilmiştir. Proje konsepti müşteri tarafından iletilmiş ve 1-3-5 numaralı emsallerin proje konseptine göre benzer şerefiye olduğu öngörülmüştür. 2-4 numaralı emsaller ise münferit binalarda konumlu olmaları ve konum olarak daha kötü konumda olmaları nedeni ile artı oran ile düzeltme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 100.000-200.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ticari birim metrekare değeri 172.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 3535 ada 21 parsel için 137.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 3535 ada 21 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. 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. 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 32.600.-TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur. 3535 ada 21 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları ve lüks proje olacağı göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (3535 Ada 21 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
3535 ada 21 parsel									
A	29.000	.-TL/M ²	X	19.301,37	M ²	=	559.739.730	.-TL	
B	29.000	.-TL/M ²	X	19.631,36	M ²	=	569.309.440	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	1.129.049.170	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i 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.

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.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır. İnşaat seviyesinin çok düşük olması nedeni ile proje geliştirme maliyeti-girişimci karı vb. maliyetler gerçekleşen maliyetlere yansıtılmamıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 1.129.049.170
Çevre düzeni, peyzaj (%7)	= 79.033.442
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 1.208.082.612
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 60.404.131
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 1.268.486.742
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	= 120.808.261
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 1.389.295.004

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
3535 ada 21 parsel Arsa Değeri	= 1.051.500.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 1.268.486.742 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	= 120.808.261
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 347.998.011 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 2.788.793.015 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 2.788.790.000 TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ	
PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 1.051.500.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli	= 60.404.131 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.111.904.131 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.111.900.000 .-TL

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

3535 Ada 21 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	2.788.790.000 TL
3535 Ada 21 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.111.900.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

3535 ada 21 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

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

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenebilir 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 ayarlanmanın 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 parsellin konumu, imar koşulları, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 29,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 33,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret ina tablosunda %33,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan proje kapsamında 3535 ada 21 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste incelendiğinde, toplam satılabilir dükkan alanı 1.434,11 m², konut alanı 28.023,63 m² dir. Toplam Satılabilir alan 29.457,74 m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri müşteri tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Müşteri tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları satışa esas alana dahil olup, birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Yıllık artış oranı öngörülürken, geçmiş dönem artış oranları ve devlet öngörülleri incelenmiştir. Özellikle pandemi dönemi sonrasında ülkemizde ekonomik verilerde hızlı ve ciddi değişiklikler oluşmuş, son 2-3 yıldır enflasyonun hızla arttığı görülmüştür. Artan enflasyonun mal ve hizmet bedellerine hızla yansımından gayrimenkul değerleri de nasibini almış, artan inşa maliyetleri satış rakamlarını etkilemiştir. Ekonomik verilerin hızla değişmesi ve ölçülmesi ve tahmin edilmesi gelecek için belirsizlik ortamı yaratmaktadır. 2024 yıl sonu enflasyon oranının 2023 yıl sonu enflasyon oranına göre düşüş gösterdiği görülmektedir. TÜİK'e göre 2023'te yıllık enflasyon ise yüzde 64,77 olmuştur. 2024 enflasyonu yüzde 44,38 ile Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) beklentisine yakın açıklanmıştır.

Orta Vadeli Programda (2025-2027); "2024 yılı Haziran ayı itibarıyla başlayan dezenflasyon sürecinin devamıyla enflasyon oranının Program döneminde tek haneli seviyelere indirilerek bu seviyelerde istikrar kazanmasını sağlamak temel amaçtır. Enflasyonla mücadeleye destek olacak şekilde finansal istikrar güçlendirilecek, enflasyon ataleti kırılacak ve enflasyonun arz yönlü kaynaklarıyla daha etkin mücadele edilecektir." denilmektedir. Bu kapsamda 2025 yılı için TÜFE oranı %17,5, 2026 yılı için %9,7 olarak öngörülmüştür.

Geçmiş dönem orta vadeli programlar incelendiğinde öngörülen bu oranlarda ciddi sapmalar olduğu gözlemlenmiştir. Piyasalarda hissedilen enflasyon oranları, TÜFE oranları ve konut fiyat endeksleri dikkate alınarak gelecek dönem önöğrülerinin yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 113.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %50 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari ünitenin (Dükkan) satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 172.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %50 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı 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, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %35 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %35 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon Farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	40,00%	20,00%
Maliyet (TL)	555.718.001 TL	555.718.001 TL	277.859.001 TL
TOPLAM (TL)	1.389.295.004 TL		

Dönemlik %35 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	40,00%	20,00%
Maliyet (TL)	555.718.001 TL	750.219.302 TL	506.398.029 TL
TOPLAM (TL)	1.812.335.332 TL		

Sözleşmeye Göre Müteahhite Yapılacak Ödeme

08.05.2024 tarihinde yapı sahibi BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile yapı müteahhiti Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Arasında inşaat yapım işi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre sözleşme bedeli, yapı müteahhitlik ücreti (500.000.-TL+KDV'den aşağı olmamak üzere) ortaya çıkacak inşaat yapısının (1000m²'den aşağı olmamak üzere) maliyeti + %10'u olarak belirlenmiştir.

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 %33,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~6.187.056.829.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %33,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 2.948.056.199.-TL, projenin net bugünkü değeri ise 1.785.140.202.-TL olarak öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ	48				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	28.023,63				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	1.434,11				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	29.457,74				
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	38.932,73				
ORTALAMA BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	35.684,50				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.389.295.003,69				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	8.407 m ²	8.407 m ²	7.006 m ²	4.204 m ²	28.023,63
Ortalama Birim Satış Fiyatı	113.000 TL/m ²	169.500 TL/m ²	245.775 TL/m ²	344.085 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)	950.001.067,00 TL	1.425.001.585,50 TL	1.721.876.915,81 TL	1.446.376.609,28 TL	5.543.256.167,60 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan	0 m ²	0 m ²	717 m ²	717 m ²	1.434,11
Ortalama Birim Satış Fiyatı	172.000 TL/m ²	258.000 TL/m ²	374.100 TL/m ²	523.740 TL/m ²	
Satış Geliri (Dükkan)	0,00 TL	0,00 TL	268.250.275,50 TL	375.550.385,70 TL	643.800.661,20 TL
GELİRLER (Toplam)	950.001.067 TL	1.425.001.586 TL	1.990.127.191 TL	1.821.926.995 TL	6.187.056.828,80 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (-TL)					2.948.056.198,55 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	40,00%	40,00%	20,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.389.295.004 TL	555.718.001 TL	555.718.001 TL	277.859.001 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		555.718.001 TL	750.219.302 TL	506.398.029 TL	1.812.335.332,31 TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE MÜT. YAPILACAK ÖDEME	10%	55.571.800 TL	75.021.930 TL	50.639.803 TL	181.233.533 TL
TOKİ ARSA ÖDEMESİ					0
GİDERLER (Toplam)	611.289.802 TL	825.241.232 TL	557.037.832 TL	0 TL	1.993.568.865,54 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	338.711.255 TL	599.760.353 TL	1.433.089.360 TL	1.821.926.995 TL	4.193.487.963 TL
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
Projenin Net Bugünkü Değeri (TL)	7.675,17	232.586,41 TL	33,00%		
			1.785.140.202 TL		

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	6.187.056.829
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (-TL)	2.948.056.199
Projenin Net Bugünkü Değeri (-TL)	1.785.140.202

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

3535 ADA 21 PARSELİN ARSA DEĞERİ	1.051.500.000 TL
---	-------------------------

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

3535 ADA 21 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.111.900.000 TL
3535 ADA 21 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.788.790.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	6.187.056.829 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (-TL)	2.948.056.199 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (-TL)	1.785.140.202 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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin 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 taşınmaz 3535 ada 21 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

08.05.2024 tarihinde yapı sahibi BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile yapı müteahhiti Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında inşaat yapım işi sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme 6306 sayılı kanun kapsamında riskli bina ilan edilip yıkılmış bulunan İstanbul ili; Gaziosmanpaşa ilçesi; Mevlana Mahallesi, 3535 ada; 21 parsel, 881 sok. No:32 numarasına kayıtlı arsa üzerinde inşa edilecek iki bloklu konut+ticari inşaatı yapım işidir. Sözleşmeye göre sözleşme bedeli, yapı müteahhitlik ücreti (500.000.-TL+KDV'den aşağı olmamak üzere) ortaya çıkacak inşaat yapısının (1000m²den aşağı olmamak üzere) maliyeti + %10'u olarak belirlenmiştir.

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**

Söz konusu parsel için ruhsat alınmış proje onaylanmış, ruhsat süresi geçerliliğini korumaktadır.

6.5.6 - **Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz 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;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki ipotekin satış sözleşmesine isitnaden, tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor eklerinde sunulmuş olup, 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.

Taşınmaz üzerinde satış veya devrine engel teşkil edecek bir takyidat bulunmadığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "PROJE" olarak alınmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği "Arsa"dır. İlgili arsanın üzerinde daha önceden bulunan yapı için 17.01.2023 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nce yetkili kurum tarafından alınan karot ve numunelerin sonucu minvalinde riskli yapı ilan edilmiştir. Tapuya bu beyan 24.01.2023 tarihinde düşülmüştür. Daha sonra riskli yapı ilan edilen yapının yıkılması için Gaziosmanpaşa Belediyesi'nden 05.12.2023 tarihinde onaylı yıkım ruhsatı, 26.12.2023 tarihinde onaylı yanan yıkılan yapılar formu alınmış, binanın yıkımı tamamlanmıştır. Bu belgeler ile tapu müdürlüğüne başvurularak "arsa" niteliğine getirilmiştir. Yeni yapılacak yapının 6306 sayılı kentsel dönüşüm kapsamında yapılar muafiyetlerden faydalanması için "riskli yapı şerhi" kaldırılmamıştır. Muafiyetlerden faydalanmak için beyanın tapuda bırakılması gerekmektedir. Bu çerçevede söz konusu parselin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olduğu düşünülmektedir. Söz konusu iki hususun taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmadığı kanaati varılmış Bu kapsamda, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, taşınmazın "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca taşınmazın "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.09.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

1.111.900.000 .-TL

(Bir Milyar Yüz On Bir Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.334.280.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.111.900.000	1.334.280.000
ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.051.500.000	1.156.650.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
2.948.056.199	3.537.667.438
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.785.140.202	2.142.168.243

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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 yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.