

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
782 ADA 1 PARSELDE YER ALAN
BABACAN PORT ROYAL PROJESİ
(102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

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-2509059
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 782 ADA 1 PARSELDE YER ALAN BABACAN PORT ROYAL PROJESİ (102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	KARTALTEPE MAHALLESİ MALAZGİRT CADDESİ NO:6/2 SEFAKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558) Onur Fuat TINAZ-Değerleme Uzmanı(LisansNo:401153) 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Değer Listesi
- Ek 3** - Mülkiyet Listesi
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya) - İpotek Beyanları
- Ek 7** - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Port Royal projesinde yer alan 102 adet bağımsız bölümün 30.09.2025 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

BBCN Gayrimenkul Geliştirme 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

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Port Royal projesinde yer alan 102 adet bağımsız bölümün 30.09.2025 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için BBCN-2411159 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.09.2025 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Port Royal projesinde yer alan 102 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Onur Fuat TINAZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	BBCN-2403093	BBCN-2411159	
Rapor Tarihi	6.06.2024	8.08.2025	
Rapor Konusu	PORT ROYAL PORJESİ'NDE YER ALAN 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	PORT ROYAL PORJESİ'NDE YER ALAN 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	575.785.000	707.025.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAFRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	KARTALTEPE
Pafta No	:	
Ada No	:	782
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	16.527,26
Vasfı	:	A, C ve D Bloklar 16 Katlı, B Blok 15 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	
Sahibi	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Blok No	:	
Katı	:	
Bağımsız Bl.No	:	
Arsa Payı	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 02.10.2025 ve 03.10.2025 tarihli takbis belgeleri BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken;

Şerh: TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE) (09-11-2020 - 45653)

(Söz konusu şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Beyan:

* Yönetim Planı Değişikliği: 30.05.2022 (06.06.2022 - 32198)

*KM ne Çevrilmiştir. Tarih: 07.04.2022 Yevmiye: 18815

(Taşınmazların beyanlar hanesinde yer alan Kat Mülkiyeti beyanı, kat irtifaklı taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin alınması sonucu cins tashihinin kullanıma uygun şekilde tescil edilmesi işlemidir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.)

* Yönetim Planı : 10/06/2019 (Tarih: 05-07-2019, Yevmiye: 22574)

(Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.)

* **ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.**(Şablon: Özel Güvenlik

Bölgesi Belirtmesi) (Tarih: 19.12.2014, Yevmiye: 40329)

* **ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ BELİRTMESİ:**KÜÇÜKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'nün 11/11/2010 trh 181 sayılı yazısına istinaden özel güvenlik bölgesinde kaldığı belirtmesi tesisi 25/11/2010 tarih 17719 yevmiye(Şablon: Özel Güvenlik Bölgesi Belirtmesi) (25-11-2010 - 17719)

(Söz konusu taşınmazlar üzerinde "Özel Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır" beyanı bulunmakta olup, ilgili beyan taşınmazların (eski) Atatürk Havalimanı yakınında olmasından dolayı konulmuş olup terkin edilememiştir. Projeye ilişkin ruhsat ve iskanlar bulunmakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

*-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (31.07.2025 tarih, 48733 yevmiye) (B-121 nolu taşınmaz üzerinde)

İpotek:

-YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 242100000.00 TL bedelle 16.08.2024 tarih, 43198 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-1, B-10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-15, B-19, B-2, B-20, B-22, B-23, B-24, B-29, B-3, B-30, B-32, B-33, B-34, B-39, B-4, B-40, B-41, B-42, B-43, B-44, B-49, B-5, B-50, B-51, B-52, B-53, B-54, B-55, B-57, B-59, B-6, B-60, B-62, B-63, B-64, B-66, B-67, B-69, B-7, B-70, B-71, B-72, B-73, B-8, B-9 nolu taşınmazlar üzerinde)

-YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 115500000.00 TL bedelle 27.05.2024 tarih, 28408 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-100, B-101, B-102, B-103, B-104, B-105, B-106, B-107, B-108, B-109, B-110, B-111, B-112, B-113, B-114, B-115, B-116, B-117, B-118, B-94, B-95, B-96, B-97, B-98, B-99 nolu taşınmazlar üzerinde)

-KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 60000000.00 TL bedelle 25.11.2024 tarih, 66812 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-119, B-120, B-122, B-126 nolu taşınmazlar üzerinde)

-KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 90000000.00 TL bedelle 26.08.2024 tarih, 45022 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-74, B-75, B-76, B-77, B-78, B-79, B-80, B-81, B-82, B-83 nolu taşınmazlar üzerinde)

-KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 90000000.00 TL bedelle 26.08.2024 tarih, 45026 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-84, B-85, B-86, B-87, B-88, B-89, B-90, B-91, B-92, B-93 nolu taşınmazlar üzerinde)

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. Taşınmazların bir kısmı üzerinde ipotek şerhleri bulunmakta olup, tebliğin 30. maddesine kapsamına uygun olduğuna dair beyan yazısı ekte sunulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

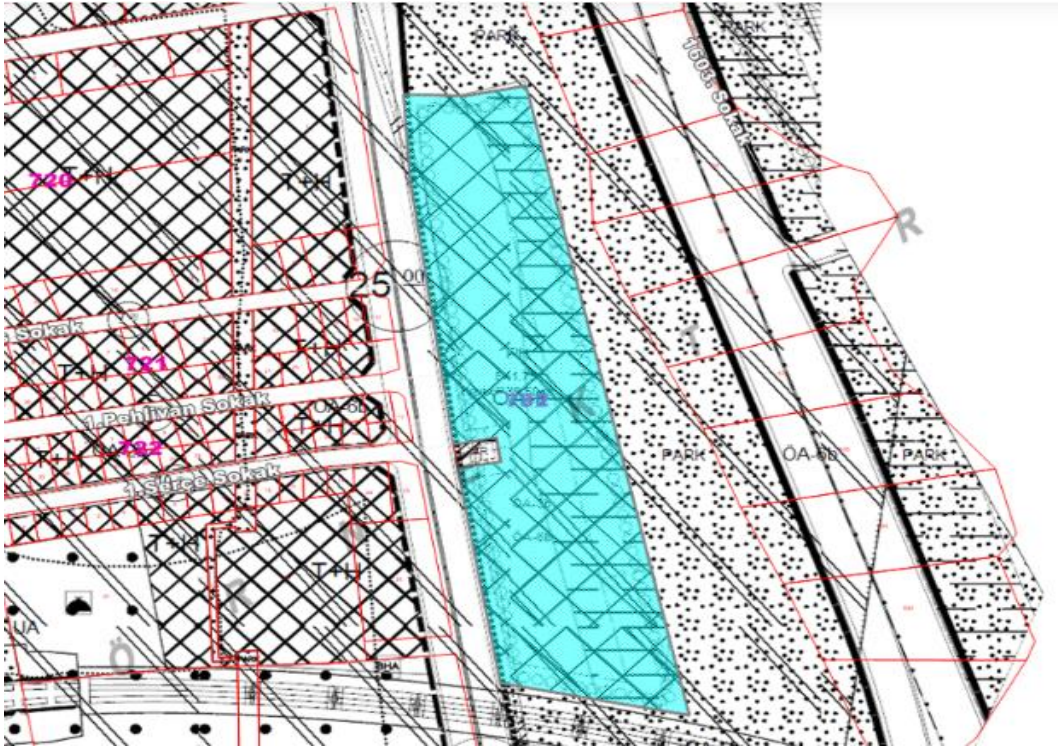
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

18.01.2024 tarih ve 3672 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazların maliki BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi olarak tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

22.03.2021,28.03.2018,17.06.2016,21.04.2017,22.12.2020,22.03.2021,20.02.2022, 26.05.2022,28.06.2011 tarihli Tadilat Adı Sefaköy Bölgesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği, Sefaköy UİP Plan Notlarının 60-1057403 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliği (bütünlleştirme),Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı RUİP'na ait plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uip değişikliği,Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı RUİP'na ait plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uip değişikliği,Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı Revizyon Uygulama İmar Planına Ait Plan Notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği, Yenibosna Basın Aksı Bölgesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği, Yenibosna Basın Aksı Bölgesine ait 22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin UİP değişikliği, Sefaköy Bölgesine ait 22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin UİP değişikliği, SEFAKÖY 9351 sayılı parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği'ne göre; E:1,70, "Prestij Hizmet Alanı" lejandında kalmaktadır.



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

Son 3 yıllık imar durumunda değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Küçükçekmece Belediyesinde dijital dosyasında incelenen ruhsatlar ve iskana dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
782	1	B	25.06.2016	617	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	126	4C	3	12	15	5.234,50	424,80	8.708,70	14.368,00
782	1	B	13.07.2017	853	TADİLAT	MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	126	4C	3	12	15	5.234,50	424,80	8.708,70	14.368,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
782	1	B	23.02.2022	94	TADİLAT	MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	126	4C	3	12	15	5.234,50	424,80	8.708,70	14.368,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve oturma başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

1, 2, 5, 6 Bloklar:

Ufuk Teknik Yapı Denetim Ltd.Şti.

Adres: Sultaniye Mahallesi, 350. Sokak, Şelale Plaza Sitesi, No:1 İç Kapı No:68 Esenyurt/İstanbul

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların 31.03.2021 tarihli, Y22342A5CD9A5 numaralı, C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmakta olup ilgili belge ekte yer almaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Saфра Mahallesi, 782 ada 1 parselde yer alan 16.527,26 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Port Royal Projesinde yer alan BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi stoklarında bulunan 102 adet bağımsız bölümdür.

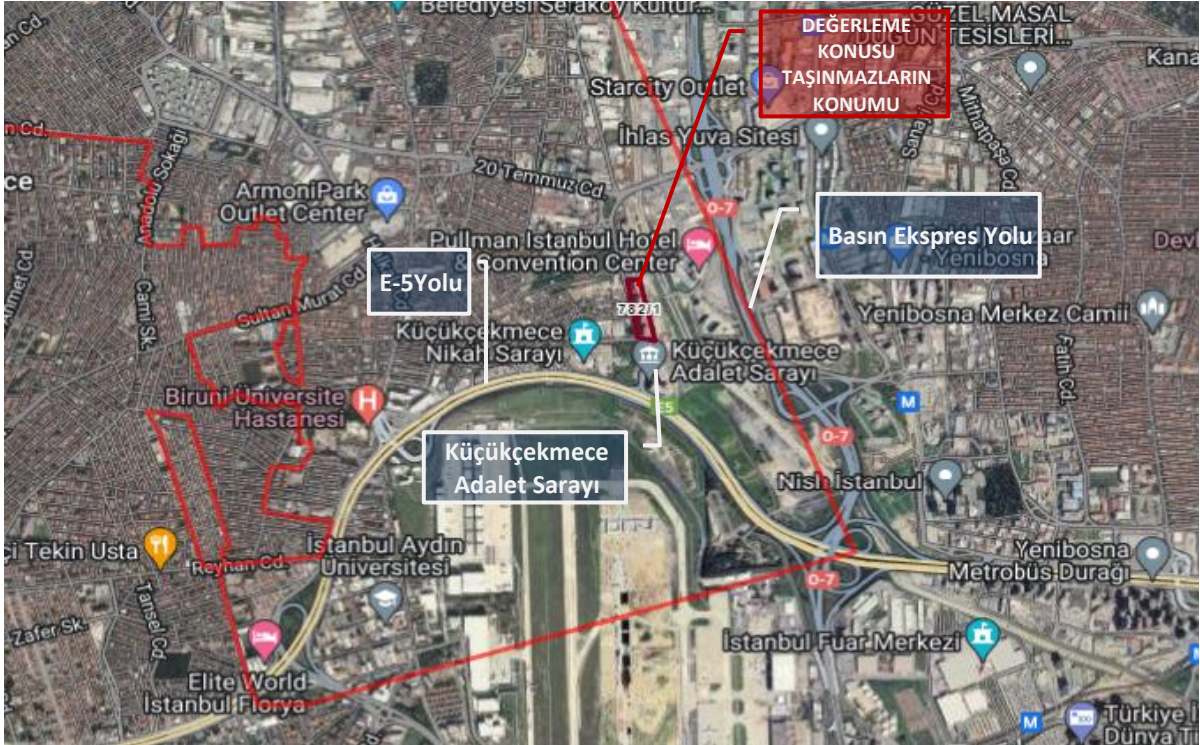
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Saфра Mahallesi, Malazgirt Caddesi'nde yer almaktadır.

Taşınmaz Basın Ekspres Yoluna yakın olup oldukça merkezi konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde iş merkezleri, küçük sanayi siteleri, lojistik firmalar ve depoları yer almaktadır. Yakın çevresinde nirengi noktaları olarak Küçükçekmece Adalet Sarayı, Küçükçekmece Nikah Salonu, Karat 34 projesi bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Saфра Mahallesi, Malazgirt Caddesi'nde yer almakta olup taşınmaza ulaşım E-5 yolu üzerinde devam ederken Sefaköy'e doğru yan yola girilir. Daha sonra sağ tarafta Malazgirt Caddesine dönülerek taşınmazlara ulaşım sağlanır. E-5 yoluna ve Basın Ekspres Caddesine çok yakın konumda yer almaktadır.

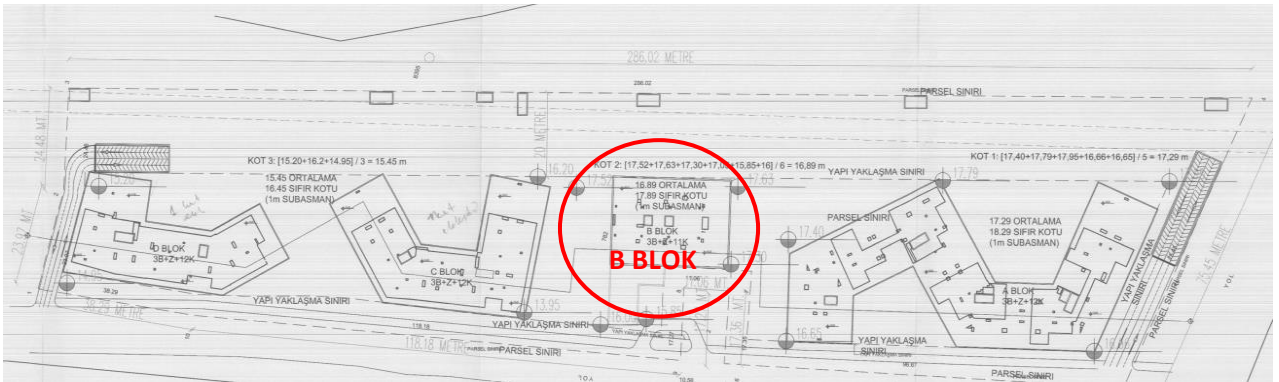


B bloğun tamamında 8 adet dükkan belirtilmiş ise de yalnızca 5 adeti BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına kayıtlı olup raporda görünen diğer 3 adet dükkan şirket bölünmesi öncesi Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde kalmıştır. Bahse konu 5 adet ticari dükkanın 2 adeti natamam olarak “dekorasyonu kiracı tarafından yapılacak şekilde” 2025 yılında kiralanmıştır. Diğer 3 adet ticari dükkan yine natamam “dekorasyonu kiracı tarafından yapılacak şekilde” kiralama amacıyla BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin aktiflerinde yer almaktadır.

Arazisi 14.09.2015 tarihinde Babacan Grup Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’ndan alınarak 25.05.2016 tarihinde ilk yapı ruhsatı, 13.07.2017 tarihinde son güncel tadilat ruhsatı alınmış olan; 4 blok 814 adet mesken, 50 adet işyeri olarak inşaa edilerek 31.01.2022 tarihinde yapı kullanım izin belgesi alınarak 07.04.2022 tarihinde de tapu dairesince kat mülkiyetine geçirilmiştir. Müşteriden temin edilen bilgiye göre; Babacan Grup Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından 508 adet inşaatın şimdiye kadar satışı tamamlanıp Babacan Grup Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. şirketinin bünyesinde kalan 356 adetten B blokta yer alan 103 adet bağımsız bölüm şirket bölünmesi sürecinde BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. şirketine geçişi sağlanmış olup 253 adeti Babacan Grup Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından satış ve pazarlaması devam etmektedir.

Bahse konu B blokta yer alan 102 bağımsız bölümden 57 adeti yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde bulunarak kısa dönem kiralama yapılması için Batures Yönetim Turizm İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme akdedilmiştir. (Sözleşme ekte yer almaktadır.)

Yatırım amaçlı kullanılan 57 adet gayrimenkulün turizm konutu olarak kullanılabilmesine olanak tanıyan, Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan alınmış 29.08.2024 tarihli / 34-2056 sayılı “Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi” alınmıştır. Söz konusu bağımsız bölümlerin kiralama ve işletmeleri amacıyla Batures Yönetim Turizm İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanarak ekte sunulmuştur. Ayrıca kiralama ve yönetimi üstlenen Batures Yönetim Turizm İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile uluslararası zincir otel markası olarak tanınan Best Western Hotel & Resorts ile imzalanan isim hakkı sözleşme kapsamında anlaşma sağlanmıştır. (Ekte sözleşmesi yer almaktadır.)





Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekttiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı vardır. Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir. Küçükçekmece İlçesi'nin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara Paleolitik Çağ'dan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleolitik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasında kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, MÖ 2. yüzyıl ve MS 2. yüzyıllar arası Rhegion kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayiticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir. TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22.20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.

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 değiştirmekten; 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.

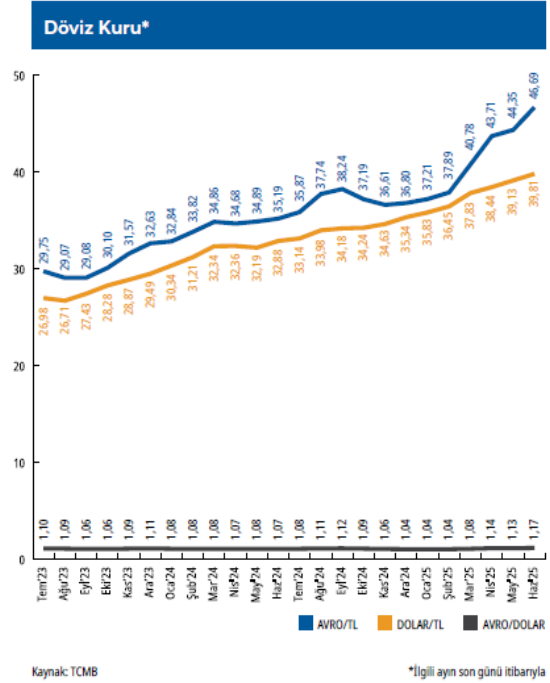
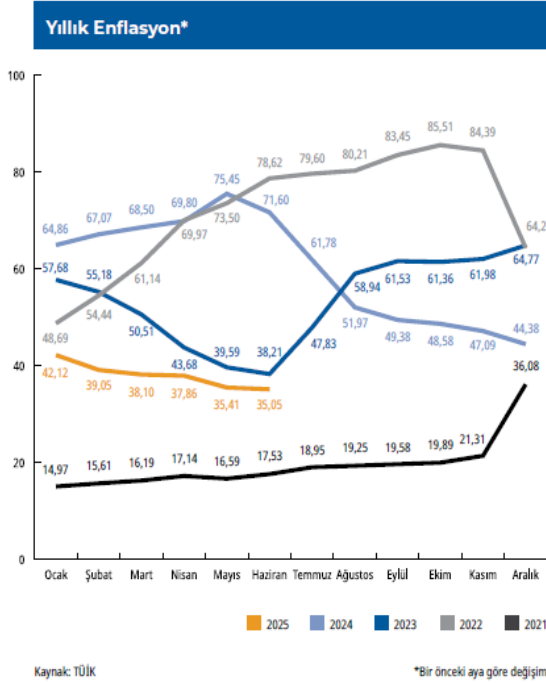
Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu. | Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği 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 değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen 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 alımlarından 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

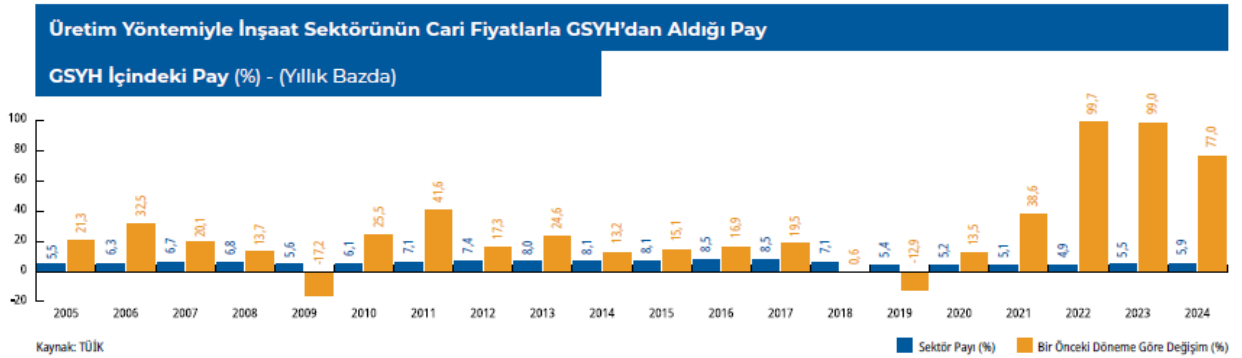
Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 41,4 ve 31,1 oranlarında artış göstermiştir.

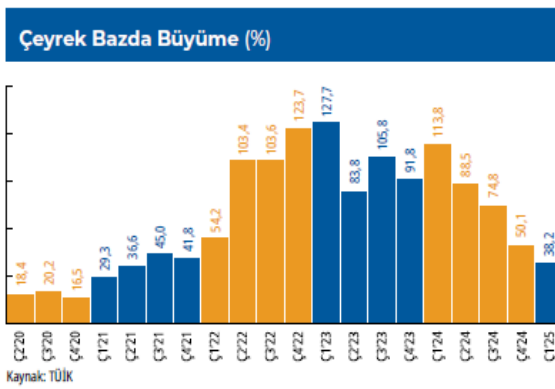
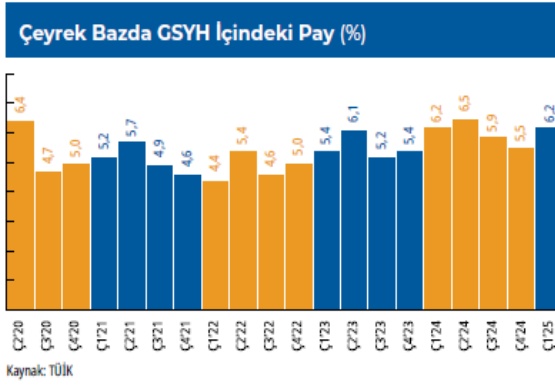
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak- 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

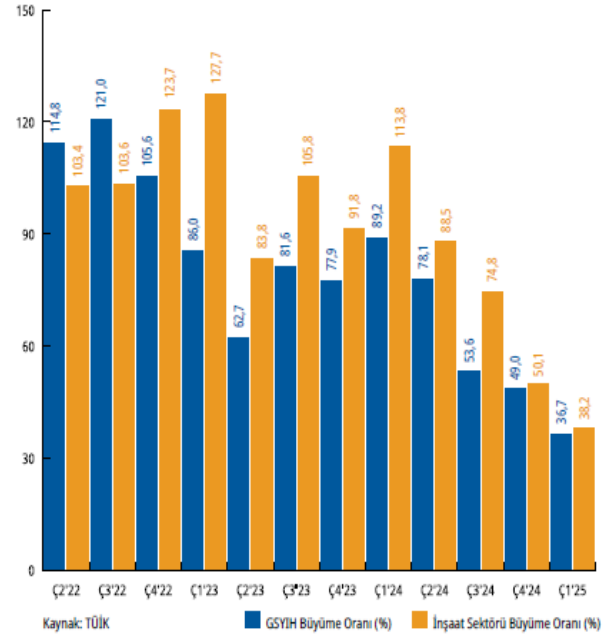
zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. İlk yarıda dikkat edilmesi gereken bir diğer nokta da kış mevsimi olması nedeniyle yeni inşaat başlama eğiliminin düşük olmasıdır.

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)





İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



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;

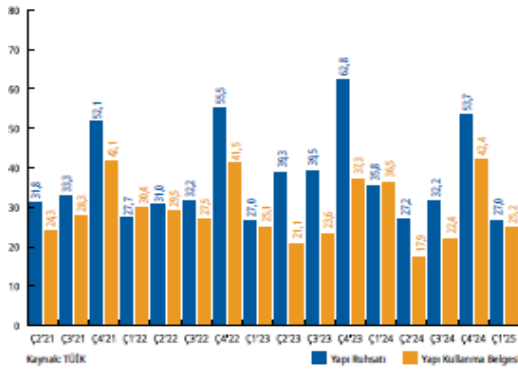
Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 oranında artarak 142 bin 858 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 23 bin 152 ile İstanbul, 12 bin 491 ile Ankara ve 7 bin 815 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 58 ile Ardahan, 93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

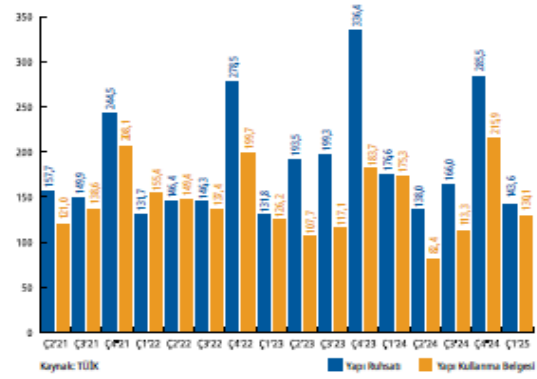
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 oranında artarak 18 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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 ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	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

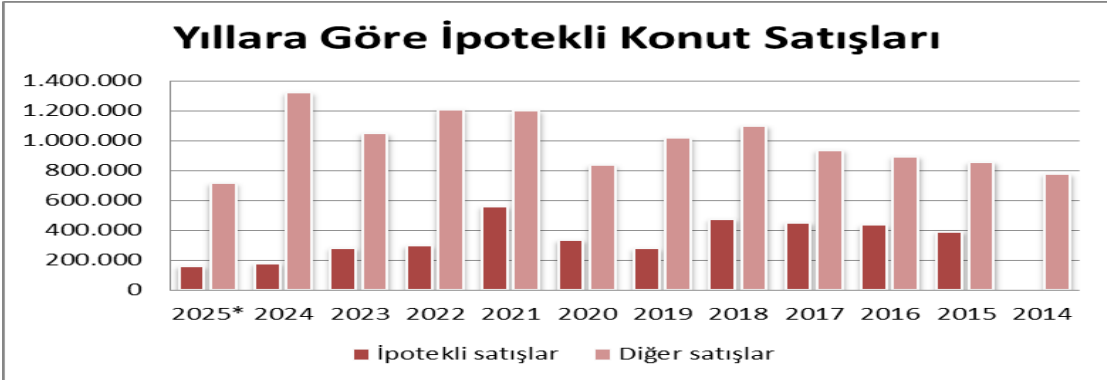
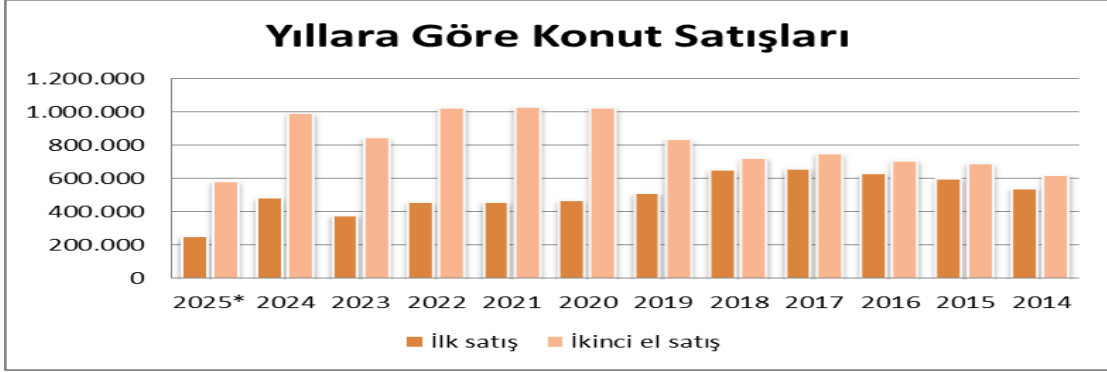
Kaynak: TÜİK

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: TÜİK, 2025 2. Çeyrek. 2025 yılı 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; Küçükçekmece Belediyesi, BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Basın ekspres yoluna cephe konumdadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Nitelikli projede konumludurlar.
- * Çevresinde nitelikli rezidans ve turizm projeleri bulunmaktadır.
- * Kat mülkiyetlidirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

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

Port Royal Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan 102 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası



Konut Emsalleri

1- Fortis İstanbul

Fortis İstanbul projesi 3 blokta 705 konuttan meydana gelmektedir. Bloklar 20 katlı olarak tasarlanmıştır. 69 bin metrekare inşaat alanı bulunan projede rezidans ve mağazalar yer almaktadır. Fortis İstanbul'daki daireler stüdyo, 1+1 ve 2+1 tipindedir.



Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
FLORİUM GAYRİMENKUL 0 532 610 80 81	1+0 2.Kat	58m ²	3.650.000 TL	62.931
BURUJ EMLAK & İNŞAAT 0 549 595 55 57	1+1 12.Kat	85m ²	6.000.000 TL	70.588
EPÖZDEMİR GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK 0 533 236 56 37	1+0 6.Kat	55m ²	3.000.000 TL	54.545

2- İSTWEST

70 metrekarelik eski Altinyıldız fabrika arazisi üzerinde inşa edilen İstwest projesinde 571 adet rezidans, 428 adet konut yer almaktadır. Projedeki 14 adet blok 3, 6, 14 ve 19 katlıdır. 70 metrekare ile 3 bin metrekare arasında değişen mağazaların bulunduğu İstwest Alışveriş Meydanı 95 adet ticari birim yer almaktadır.



Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
SERAP GAYRİMENKUL TİC.LTD.ŞTİ 0 537 932 27 27	2+1 12.Kat	118m ²	9.575.000 TL	81.144
KEDÖM GAYRİMENKUL İNŞAAT DANIŞMANLIK 0 531 553 37 69	1+1 1.Kat	94m ²	6.990.000 TL	74.362
KEDÖM GAYRİMENKUL İNŞAAT DANIŞMANLIK 0 531 553 37 69	1,5+1 1.Kat	94m ²	6.600.000 TL	70.213

3-KARAT 34

Doğa Şehircilik ve Başyapı İnşaat'ın Emlak Konut GYO güvencesiyle inşa ettiği Karat 34 projesi 3'ü rezidans 3'ü ofis olmak üzere 6 bloktan oluşmaktadır. Proje bünyesinde stüdyo, 1+1, 1+1 dubleks, 2+1, 2+1 dubleks, 3+1, 3+1 dubleks ve 4+1 dubleks daire seçeneklerinden oluşan 441 konut ile 123 adet ofis 28 ticari ünite yer almaktadır.



Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ere Gayrimenkul 0 534 410 03 20	2+1 3.Kat	130m ²	8.100.000 TL	62.308
ATAKÖY KONAK EMLAK 0 533 399 53 53	1+0 12.Kat	30m ²	3.400.000 TL	113.333
YELKEN MÜLK 0 537 951 28 90	1+1 8.Kat	54m ²	4.300.000 TL	79.630

Ofis Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Rein İstanbul 0 532 707 36 97	4+0 3.Kat	187m ²	18.750.000 TL	100.267
İSTANBUL REALTY GAYRİMENKUL 0 532 408 09 29	1+0 1.Kat	102m ²	9.750.000 TL	95.588

4-PRİME İSTANBUL

Prime İstanbul, Türkiye'nin güçlü kuruluşları arasında yer alan Saraylı Grup ve Eren Holding Accor Grup'un ortak çalışması ile hayata geçirilen konut projesidir. 488 adet daire bulunmaktadır. Daire alanları 71 m² - 322 m² arasında değişmektedir.



Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibi 0 532 676 58 63	1+1 6.Kat (Eşyalı)	110m ²	6.800.000 TL	61.818
REEWORLD PROPERTY INVESTMENT 0 532 735 48 62	2+1 5.Kat (Eşyalı)	100m ²	8.750.000 TL	87.500

Değerleme Konusu Port Royal Proje Emsalleri

1 OZAN GAYRİMENKUL

Tel 0 541 456 57 57

Aynı projede 2.katta konumlu 1+0, 40 m² olarak pazarlanan daire 2.930.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	40 .-M ²	2.930.000 .-TL	73.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 ARSES GAYRİMENKUL

Tel 0 544 969 14 29

Aynı projede 5.katta konumlu 1+1, 65 m² olarak pazarlanan daire 4.580.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	65 .-M ²	4.580.000 .-TL	70.462 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 REMAX STREET

Tel 0532 337 51 64

Aynı projede 4.katta konumlu 2+1, 66 m² olarak pazarlanan daire 6.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	66 .-M ²	6.500.000 .-TL	98.485 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 BABACAN YAPI

Tel 0532 613 34 66

Aynı projede 7.katta konumlu 2+1, 115 m² olarak pazarlanan daire 9.200.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	115 .-M ²	9.200.000 .-TL	80.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 BABACAN YAPI

Tel 0532 613 34 66

Aynı projede 2.katta konumlu 2+1, 109 m² olarak pazarlanan daire 8.700.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	109 .-M ²	8.700.000 .-TL	79.817 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 SARAÇ&ÜNİ GAYRİMENKUL

Tel 0531 663 99 91

Aynı projede 2.katta konumlu 1+0, 40 m² olarak pazarlanan daire 3.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	40 .-M ²	3.000.000 .-TL	75.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7 ZENITH TURKEY INVESTMENT

Tel 0552 966 05 57

Aynı projede 11.katta konumlu 3,5+1, 140 m² olarak pazarlanan daire 12.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	140 .-M ²	12.500.000 .-TL	89.286 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Dükkan Emsalleri

1 ZENITH TURKEY INVESTMENT

Tel 0 555 963 73 32

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede farklı blokta zemin katta konumlu 3,6metre yüksekliği yaklaşık 6metre yola cephesi olan 39 m² dükkan 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	39 .-M ²	9.500.000 .-TL	243.590 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 ZENITH TURKEY INVESTMENT

Tel 0 555 963 73 32

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede farklı blokta zemin katta konumlu 3,6metre yüksekliği ve yola cephesi olan 68 m² dükkan 17.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	68 .-M ²	17.000.000 .-TL	250.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 FORMEL GAYRİMENKUL

Tel 0 532 417 84 07

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede Metropark Avm içinde, 1 bölmeli, 52 m² dükkan 10.885.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	52 .-M ²	10.885.000 .-TL	209.327 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

4 TURGAY BAYKAL

Tel 0 532 171 25 42

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede Torkam Avm projesi içerisinde yer alan kurumsal kiracılı zemin kat 200 m² dükkan 21.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	21.500.000 .-TL	107.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 TCY GAYRİMENKUL

Tel 0 530 017 19 07

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede Torkam Avm projesi içerisinde yer alan 20m2 depo alanı bulunan 77 m² dükkan 10.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	77 .-M ²	10.750.000 .-TL	139.610 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

Değerleme Konusu Port Royal Proje Kiralık Dükkan Emsalleri

1 ZENITH TURKEY INVESTMENT

Tel 0 555 963 73 32

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede farklı blokta zemin katta konumlu 3,6metre yüksekliği yaklaşık 9metre yola cephesi olan 1 bölmeli, 62 m² dükkan 65.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	62 .-M ²	65.000 .-TL	1.048 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

2 ZENITH TURKEY INVESTMENT

Tel 0 555 963 73 32

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde, farklı bir blokta zemin katta konumlu, 3,6 metre kat yüksekliğine sahip, yaklaşık 9 metre ve 8 metre olmak üzere iki cepheden yola cephesi bulunan 98 m² büyüklüğündeki dükkan 95.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	98 .-M ²	95.000 .-TL	969 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

3 ZENITH TURKEY INVESTMENT

Tel 0 555 963 73 32

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde, farklı blokta zemin katta konumlu, 2 bölmeli, 3,6 metre kat yüksekliğine sahip, 40m2 depo alanı bulunan, 32m2 ön kullanım hakkı olan 79m² büyüklüğündeki dükkan 60.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	79 .-M ²	60.000 .-TL	759 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

4 ZENITH TURKEY INVESTMENT

Tel 0 555 963 73 32

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje içerisinde, farklı blokta zemin katta konumlu, 2 bölmeli, 3,6 metre kat yüksekliğine sahip, yaklaşık 6metre yola cephesi bulunan 39m2 dükkan 50.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	39 .-M ²	50.000 .-TL	1.282 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge konut ve ofis birim m² değerlerinin 70.000.-TL ile 120.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan zemin birim m² değerlerinin ise, 110.000 - 250.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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.

Emsal karşılaştırma tablosunda pazarlık payları satışa sunuldukları tarih 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 (KONUT)-B BLOK 55 NO'LU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	FORTİS	İSTWEST	KARAT 34	PRİME İSTANBUL	PORT ROYAL (EMSAL-4)
SATIŞ FİYATI		6.000.000	9.575.000	4.300.000	8.750.000	9.200.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	65,42	85	118	54	100	115
BİRİM M ² DEĞERİ		70.588	81.144	79.630	87.500	80.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 20%	BENZER 0%	BÜYÜK 15%	ÇOK BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	5	12.KAT	12.KAT	8.KAT	5.KAT	7.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ PROJE	~10 YILLIK ÇOK KÖTÜ 22%	~10 YILLIK ÇOK KÖTÜ 22%	~5 YILLIK KÖTÜ 20%	~3-5 YILLIK KÖTÜ 20%	CEPHE ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		44%	44%	17%	42%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	105.100	101.647	116.847	93.167	124.250	89.600

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için B blok 55 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Yapım yılı daha eski olan, 2. el satışların istenilen rakamlarının düşük olması göz önünde bulundurularak artı düzeltme uygulanmıştır. Emsallerden Fortis, İstwest ve Prime İstanbul projelerinin konumunun değerlendirilmesi değerlendirilerek taşınmazların bulunduğu projeye göre daha kötü konumda olduğu öngörülerek düzeltme uygulanmıştır. Yüksek katlarda açıklık ve manzara faktörü düşünülerek eksi oran ile düzeltme yapılmıştır. Alan büyüdükçe birim değer düşüyor olması nedeni ile daha büyük alanlı emsallere artı oran kullanılarak düzeltme yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)B BLOK 119 NO'LU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		9.500.000	17.000.000	10.885.000	21.500.000	10.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	279,78	39	68	52	200	77
BİRİM M ² DEĞERİ		243.590	250.000	209.327	107.500	139.610
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%	-10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%	15%	5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-40%	-40%	-15%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	127.400	158.333	150.000	125.596	91.375	111.688

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Değerlemeye konu B blok 119 no'lu ticari birim için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Emsaller incelenerek ticari hareketliliğin olması, cephe aldığı cadde/sokak vs. düşünülerek taşınmaza göre daha iyi ise eksi oran, daha kötü ise artı oran kullanılarak düzeltme yapılmıştır. Alan büyüdükçe birim m² değerinin daha düşük veriliyor olması nedeni ile emsallerde küçük alanlı olanlara eksi oran, büyük alanlı olanlara artı oran verilmiştir.

57 adet turizm amaçlı konutun kullanım şekli gözetilerek şerefiyesi daha yüksek öngörülmüştür.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

98 Adet Konutun Toplam Değeri	720.381.000 TL
41 Adet Konutun Toplam Değeri	286.321.000 TL
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (57 Adet) Toplam Değeri (*)	434.060.000 TL

(*) Müşteri, "Turizm Konutu" kullanımlı 57 adet dairenin bilgilerini paylaşarak, belirtilen 57 adet dairenin (B blok 59 ile 118 nolu b.b. arası) toplam değerinin rapor içerisinde ayrıca gösterilmesini talep etmiştir. Yukarıdaki belirtme müşteri talebi nedeni ile bilgi amaçlı olarak raporda verilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

4 Adet Dükkanın Toplam Değeri	88.815.000 TL
-------------------------------	---------------

8 adet dükkandan 4 adeti BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. portföye alınması için rapora konu edilmiştir. Kiralamaya konu edilen kısımlar için kiralama sözleşmeleri ve kontrat bilgisi rapora eklerinde verilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

102 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	809.196.000 TL
-----------------------------------	----------------

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

102 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	809.196.000 TL
-----------------------------------	----------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-d maddesinde "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

Taşınmazların mevcut kullanım şekillerinin tapu nitelikleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamaz. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. 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. Taşınmazların bir kısmı üzerinde ipotek şerhleri bulunmakta olup, tebliğin 30. maddesine kapsamına uygun olduğuna dair beyan yazısı ekte sunulmuştur. Mülkiyet ve Takyidat bölümünde belirtilen bağımsız bölümler için ipoteklerin yatırım amaçlı olduğu kurum yazısından anlaşılmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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 Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Port Royal Projesi kapsamında yer alan 102 adet bağımsız bölümün

30.09.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

809.196.000 .-TL

(Sekiz Yüz Dokuz Milyon Yüz Doksan Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

971.035.200 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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.