

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ
KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.09.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	9.09.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2025
RAPOR TARİHİ	25.11.2025
RAPOR NO	BBCN-2509054
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	KARAYOLLARI MAHALLESİ HEKİMSUYU CADDESİ 6784 ADA 1 VE 2 PARSELLER GAZİOSMANPAŞA/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREĞÜL 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 değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

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 -** Tapu Senedi
- Ek 4 -** İNA Tablosu
- Ek 5 -** İmar Durumu
- Ek 6 -** İpotek Beyan Yazısı
- Ek 7 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme 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 2 adet arsanın 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 hazırlanmamıştır.

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 MAH.AZERBAYCAN CAD. 1B BLOK NO:3B İÇ KAPI NO:21 SARIYER/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 2 adet taşınmazın 30.09.2025 tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor BBCN-2509054 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 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	Öİ-2403098	BBCN-2411164	
Rapor Tarihi	6.06.2024	8.08.2025	
Rapor Konusu	2 ADET ARSA	2 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.508.322.000	1.256.990.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6784 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: GAZİOSMANPAŞA
Bucağı	:
Mahallesi	: KÜÇÜKKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 6784
Parsel No	: 1
Alanı	: 7.554,33
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 1938
Cilt No	: 290
Sayfa No	: 28912
Tapu Tarihi	: 19.01.2024

6784 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : GAZİOSMANPAŞA
Bucağı :
Mahallesi : KÜÇÜKKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 6784
Parsel No : 2
Alanı : 1.740,53
Vasfı : ARSA
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V
(142416/174053)
Sahibi : BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V
(31637/174053)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 1938 *5775
Cilt No : 290
Sayfa No : 28913
Tapu Tarihi : 19.01.2024 *27.02.2025

6784 Ada 2 Parselin 31637/174053 hissesi 27.02.2025 tarih ve 5775 yevmiye numarası ile satış işleminden BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V adına tescil edilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

6784 Ada 1 Parsel

Beyan: Diğer (Konusu:-İş bu taşınmaz TOKİ tarafından en çok 10 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (09.05.2023-12618)

Rehin: T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine kanuni faizli 137040269.00 TL tutarında ipotek şerhi bulunmaktadır. (09.05.2023-12618)

6784 Ada 2 Parsel

Beyan: Diğer (Konusu:-İş bu taşınmaz TOKİ tarafından en çok 10 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (09.05.2023-12532)

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.1600 sokak no:12(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (05.12.2022-34012)

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(1600 sokak no:8 kapı numaralı) (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (30.11.2022-33693)

(12 ve 8 nolu riskli yapıların yıkım ruhsatları ve yanan/yıkılan yapı belgeleri rapor eklerinde belirtilmiştir. İlgili parsellerde yer alan ve halen tapu takyidatında riskli yapı şerhi bulunan 8 ve 12 kapı numaralı binalar yıkılmıştır. 8 nolu bina için 20.09.2024 tarihinde alınan yıkım ruhsatı (ekte sunulmuş bulunan) ve 21.11.2024 tarihli yanan yıkılan yapılar formu ile binanın yıkımı gerçekleşmiş mevcutta bina kalmamıştır. Ayrıca yine 12 nolu binanın da 01.09.2023 tarihinde alınan yıkım ruhsatı (ekte sunulmuş bulunan) 25.09.2023 tarihli yanan yıkılan yapılar formu ile binanın yıkımı gerçekleşmiş mevcutta bina kalmamıştır. "Arsa" niteliğine dönüşmüştür.)

Rehin: T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine kanuni faizli 25835153.00 TL tutarında ipotek şerhi bulunmaktadır. (09.05.2023-12532)

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 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. 6784 Ada 2 Parselin 31637/174053 hissesi 27.02.2025 tarih ve 5775 yevmiye numarası ile satış işleminden BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V adına 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 ve edinilen şifahi bilgilere göre taşınmaz; 05.10.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli G.O.Paşa İlçesi 4. Bölge Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında E=2.50 olmak üzere "Kültür ve Turizm" alanında kalmaktadır. Hmax:10 kat olarak uygulama yapılacaktır. Her iki parsel için de planın TOKİ tarafından hazırlandığı ve net imar parselleri olduğu bilgisi alınmıştır.

12.10.2023 tarih 205 nolu İBB Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda H: serbest belirlenen 3525 ada 5 parsel ve 6784 ada 1-2 parsellere ilişkin 1/000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmiştir. Komisyon görüşünde teklif plan notları 6784 ada 1-2 parsellere ilişkin Yençok:22 kat ifadesi iptal edilerek yerine Yençok:15 kat olarak düzenlenmesi tadilen uygun görülmüştür. Planlar üzerinde henüz tadilat işlenmemiştir.

05.10.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli G.O.Paşa İlçesi 4. Bölge Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları;

1. Planlama Alanı Plan Onama Sınırı İçerisinde Kalan Alandır.
2. İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 4. Bölge Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı Turizm+Kültür Alanı, yeşil Alan, Ticaret + Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Karayolu Koruma Kuşağı ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.
3. Turizm + Kültür Alanında Kongre Merkezi, Otel, Sinema, Tiyatro, Eğlence Merkezi, Sosyo Kültürel Donatılar, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu, Sanat Galerileri, Gençlik Merkezi, Kültür Tesisleri, Alışveriş Merkezi, Lokanta, Restoran, Sosyal Amaçlı Dernek v.b. büroları yer alabilir.
4. Enerji ihtiyacı yapılacak binalar içinde ayrılacak trafoardan sağlanacaktır.
5. Kültür + Turizm Alanında Kaks:2.50 Yençok:10 kattır.
6. Uygulama bu plana göre Tokinin uygun görüşü doğrultusunda İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
7. Plan bütününde çekme mesafelerine kadar parsel tamamında ilgili kurumlardan görüş alınmak kaydı ile zemin altı otopark olarak düzenlenebilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
8. Planlama alanı içerisinde otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği Standartlarına uygun olarak parsel bünyesinde sağlanacaktır.
9. Parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etüt yapılmadan uygulamaya geçilemez.
10. Bodrum katlar emsale değildir. En fazla 2 bodrum iskan edilebilir.
11. Metro istasyonundan zemin altına bağlantı yapılabilir.
12. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar arsa nitelikli olup herhangi bir onaylı proje, ruhsat alınmadığı gözlemlenmiştir. Parseller imarlı durumda olup mevcut durumda 6784 ada 1 parsel ve 2 parseller boş durumdadır. Taşınmazların fiili kullanımları ile tapu kaydındaki nitelikleri uygun durumdadır. 6784 ada 2 parsel üzerindeki riskli yapılar için 20.08.2024 ve 01.09.2023 tarihlerinde yıkım ruhsatları alındığı, 25.09.2023 ve 21.11.2024 tarihlerinde yanan yıkılan yapılar formu ile binaların yıkımının gerçekleştiği anlaşılmış, ilgili belgeler ekte belirtilmiştir.

2.3.4 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - 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 taşınmazlar; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6784 ada 1 parselde kain olan 7.554,33 m² alanlı arsa ve 6784 ada 2 parselde kain olan 1.740,53 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkulün BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ hissesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

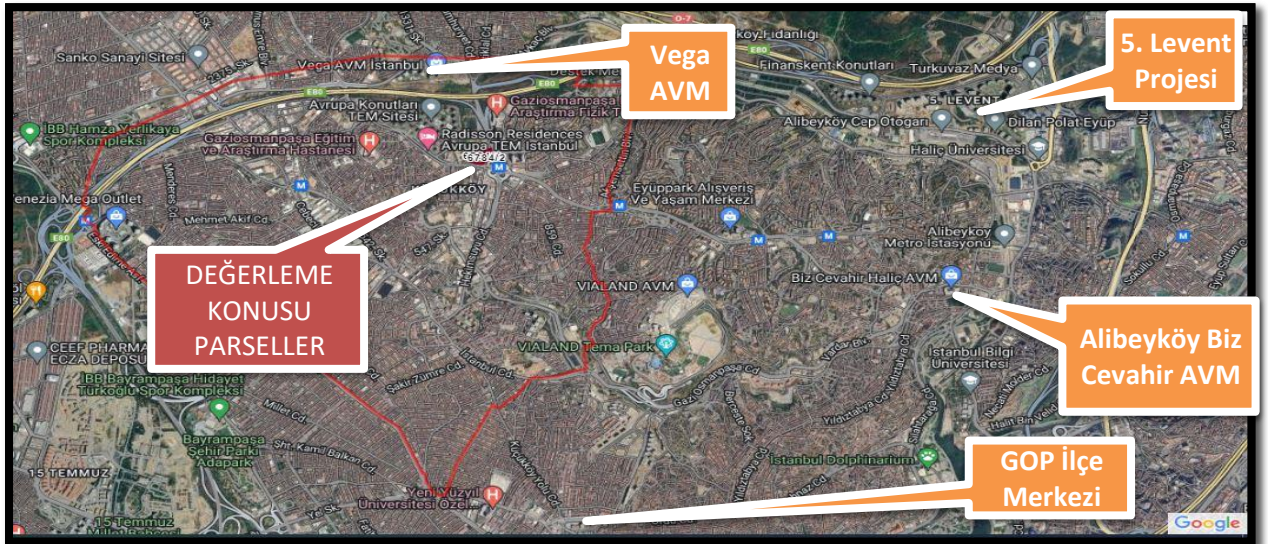
Değerleme konusu taşınmazlar idari olarak Karayolları Mahallesi'nde (Tapu kayıtlarında Küçükköy Mahallesi) konumlanmışlardır. Hekimsuyu Caddesi ve Abdi İpekçi Caddesi'nin kesiştiği kavşak noktasında yer almaktadırlar. Yakın çevresi karma fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Konut ve ticaret fonksiyonlarının yanı sıra yakın konumda Başarı ve Avrasya Hastanesi, akaryakıt istasyonu ve donatı alanları yer almaktadır. Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattının Kazım Karabekir istasyonu değerlendirme konusu arsalarla çok yakın noktada yer almaktadır. Bölgede kentsel dönüşüm potansiyeli de bulunduğu eski binaların yenilendiği gözlemlenmiştir. Genel itibarı ile orta, orta üst ve üst gelir gruplarını barındırmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. TEM den Sultangazi, Küçükköy sapağından çıkılarak Hekimsuyu Caddesi'ne girilerek Hekimsuyu Caddesi ve Abdi İpekçi Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Avrupa Konutları, Avrupa Konutları TEM 2 Sitesi, Plevne Konutları yakın civardaki nirengi noktalarıdır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6784 ada 1 parselde kain olan 7.554,33 m² alanlı arsa ve 6784 ada 2 parselde kain olan 1.740,53 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkullerdir.

6784 ada 1 parselin iki yola cephesi bulunmaktadır. Hekimsuyu Caddesi'ne yaklaşık 60 m., Abdi İpekçi Caddesi'ne yaklaşık 94 m. cephesi bulunmaktadır. Parsel amorf şeklinde bir geometriye sahip durumdadır. Parsel zemini kısmen beton kaplı, kısmen ağaçlık kısmen ise toprak kaplıdır. Net parsel niteliğindedir.

6784 ada 2 parselin iki yola cephesi bulunmaktadır. Hekimsuyu Caddesi'ne yaklaşık 13 m., Abdi İpekçi Caddesi'ne yaklaşık 73 m. cephesi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık yamuk formunda geometriye sahip durumdadır. Parsel zemini kısmen asfalt kaplı kısmen ise toprak kaplıdır. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Net parsel niteliğindedir.

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklik bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, 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.



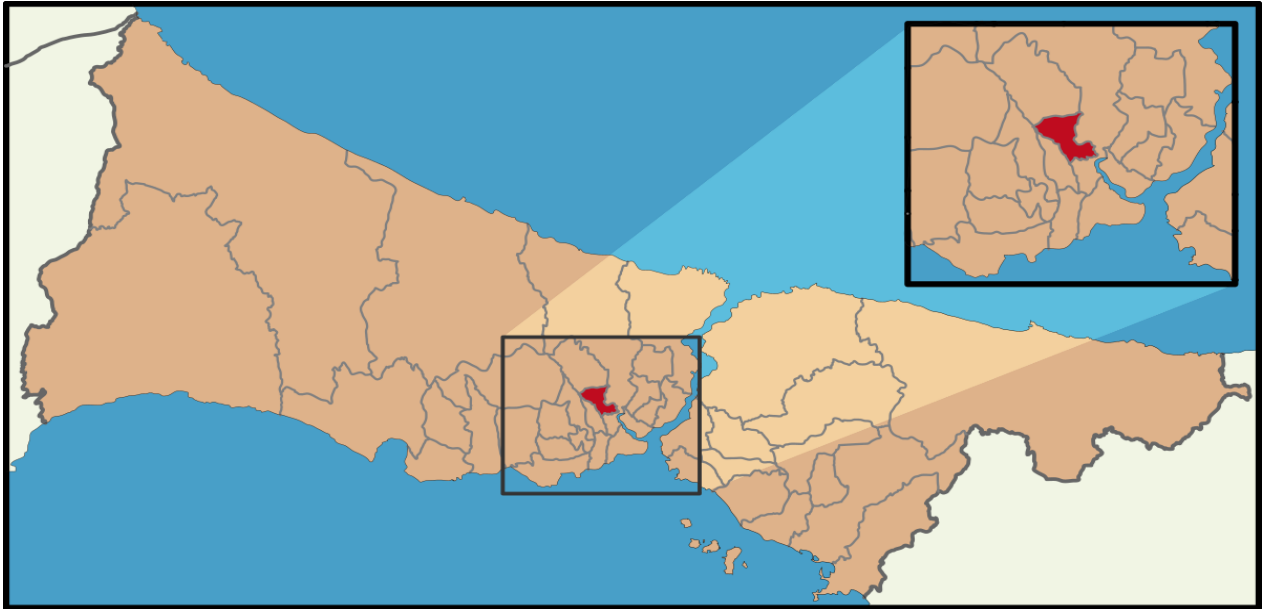
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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 - Gaziosmanpaşa'nın Konumu

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 seyretilmiştir. 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 seyretilmektedir. Enflasyon ise gelişmiş ülkelerde gerilemeye devam etmekte, Fed ve Avrupa Merkez Bankası gibi otoriteler 2025 boyunca faiz indirimlerini sınırlı şekilde sürdürmektedir. Ancak ABD'nin uyguladığı yüksek tarifeler ve jeopolitik gerginlikler, küresel görünüm üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Hem Fed hem ECB, enflasyonla mücadeleyi sürdüreceklerini vurgulamakla birlikte, 2025 yılı içinde faiz indirimlerinin devam edeceğine dair sinyaller vermiştir. (Kaynak:Colliers İlk Yarı Araştırma Raporu)

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

(Kaynak:Colliers İlk Yarı Araştırma Raporu)

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

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

Dünya ekonomisinde ikinci dünya savaşından bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş 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.

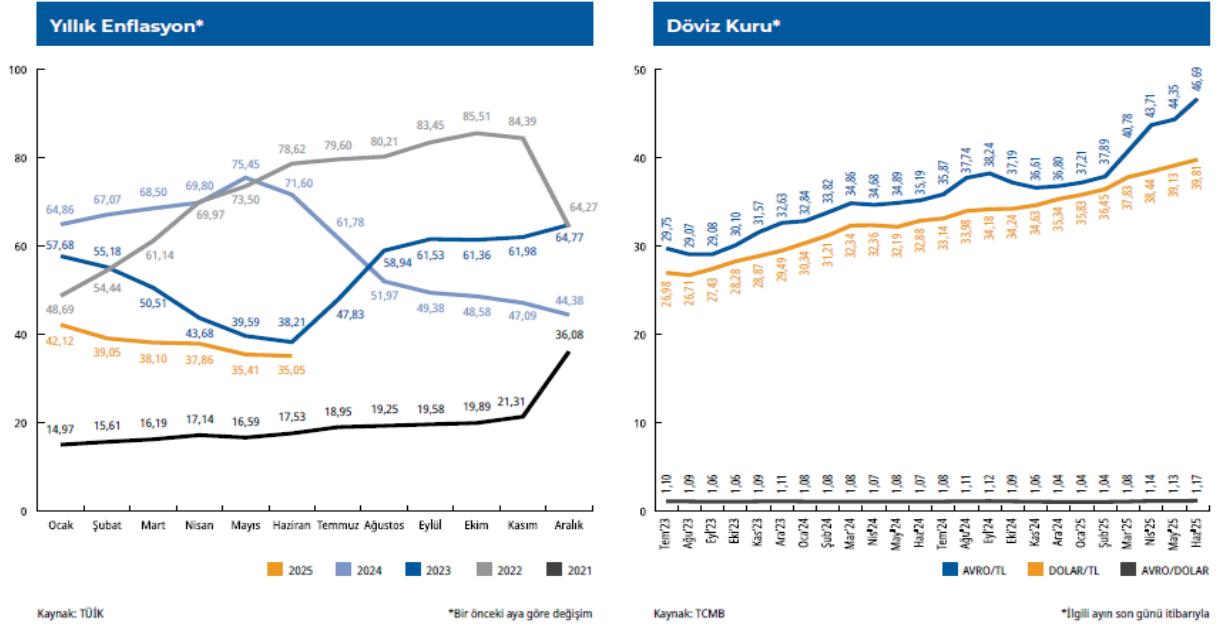
Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu. I Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği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

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağını ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya 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 indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı. (Kaynak: Gyoder 40.Gösterge, 2025 2.Çeyrek)



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

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünün 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. 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 ulaşabilirliğinin 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. Yabancılar 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 momentumla sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

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

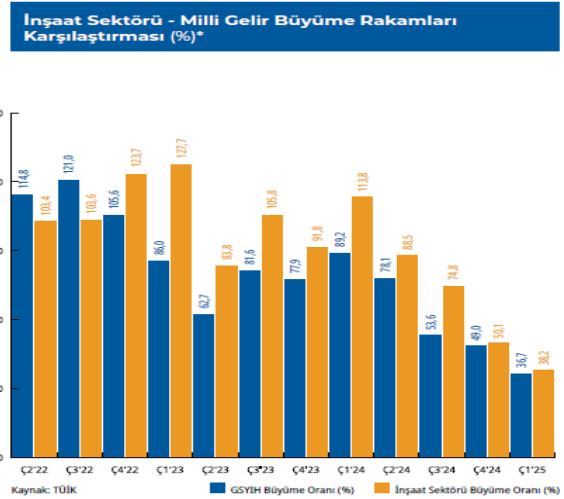
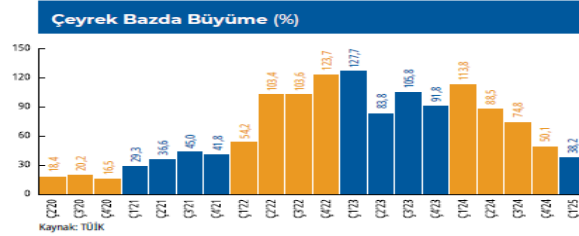
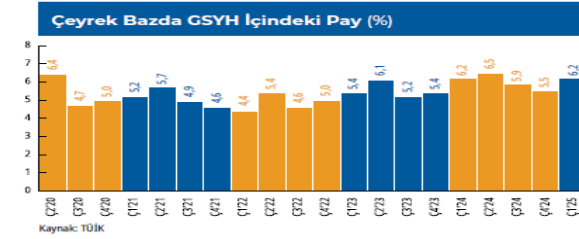
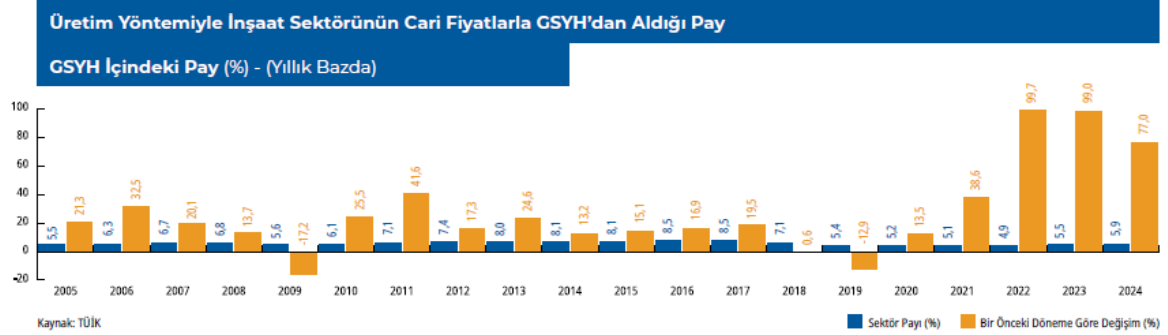
2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış; reel olarak ise %2,3 oranında azalmıştır.⁴

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 yapım 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.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar 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;

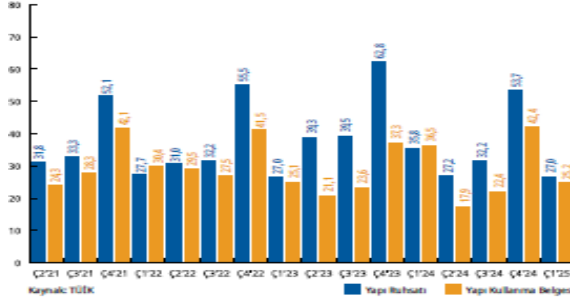
Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 oranında artarak 142 bin 858 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 23 bin 152 ile İstanbul, 12 bin 491 ile Ankara ve 7 bin 815 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 58 ile Ardahan, 93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

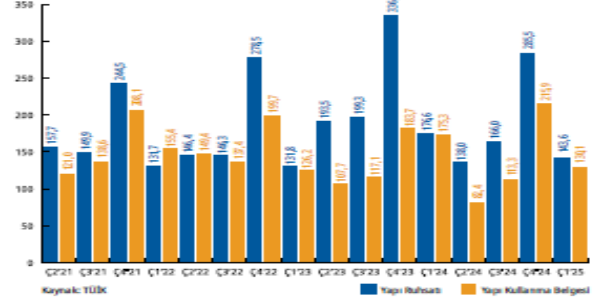
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 oranında artarak 18 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

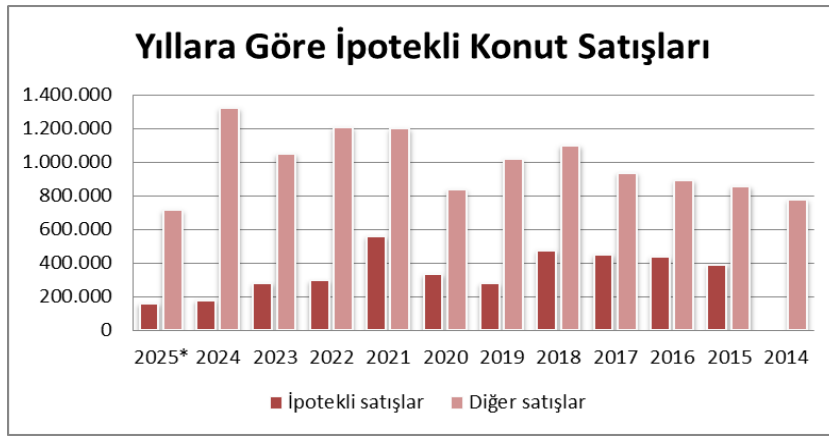
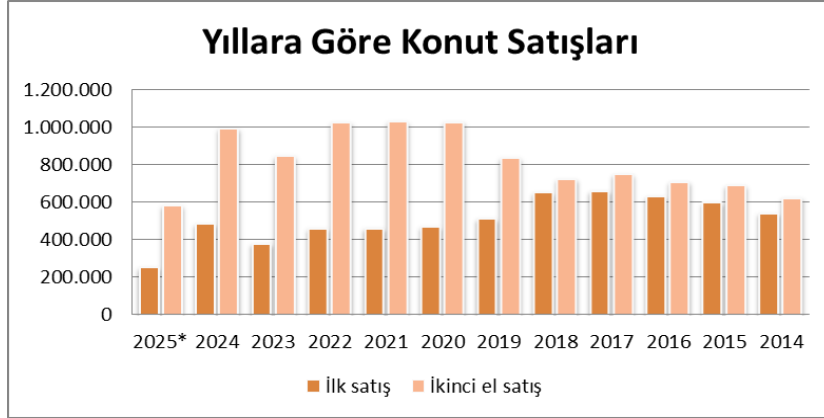
Kaynak: TÜİK

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.

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



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

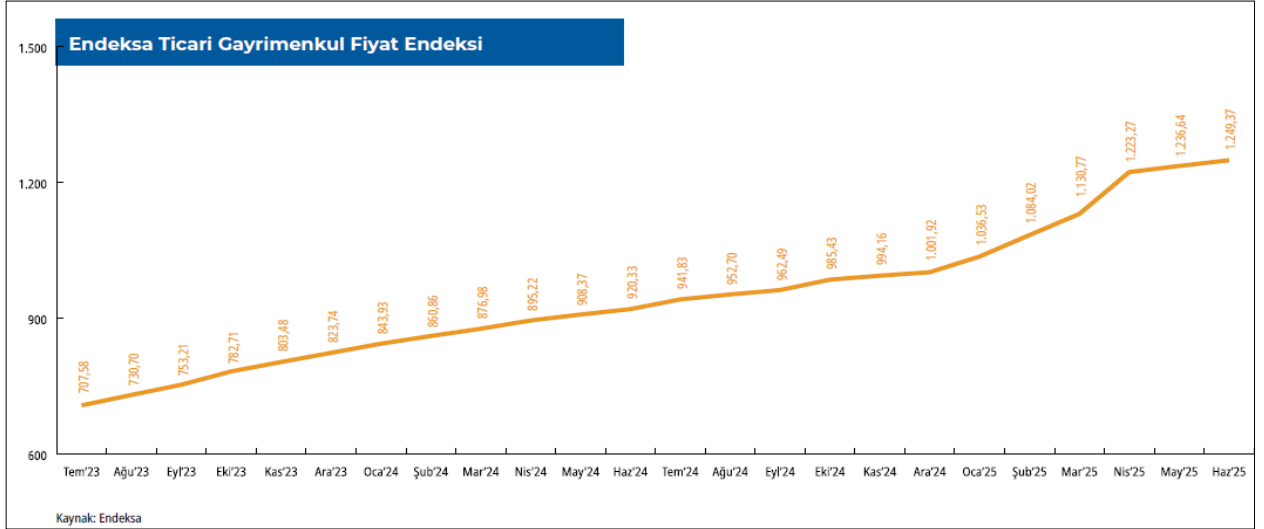
(Kaynak: TÜİK, 2025 2.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Temmuz dönemini kapsamaktadır.)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

Kaynak: Endeksa



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

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

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

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

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

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

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevkikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İstelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Perakende-Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk yarısında, ekonomik belirsizliklerin devam ettiği ve enflasyonun yüksek seviyelerde seyrettiği bu dönemde, markalardan gelen güçlü talep ve sınırlı arz koşulları kira seviyelerinin korunmasında belirleyici olmuştur. Yeni alışveriş merkezi yatırımlarının kısıtlı kalması ve dönüşüm sürecindeki alanların sınırlı arz yaratması, özellikle merkezi lokasyonlardaki mağazalara olan ilginin sürmesini sağlamıştır. Yabancı markaların pazara girişleri bu dönemde de sürerken, birçok marka büyüme stratejileri doğrultusunda mevcut pazardaki mağaza sayılarını artırmaya yönelik adımlar atmıştır.

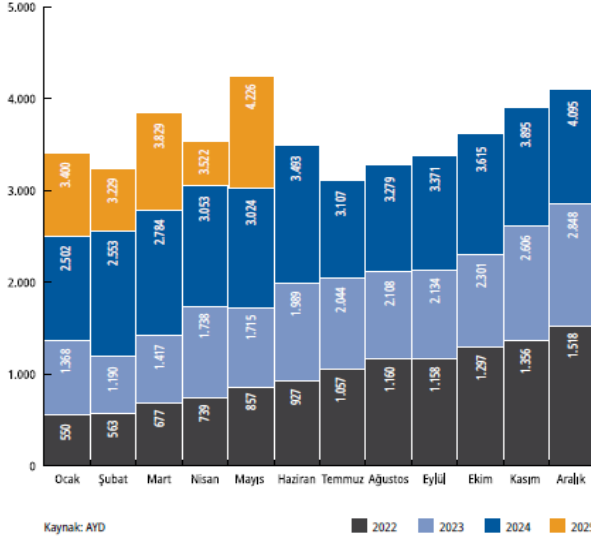
AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Mayıs 2025'te alışveriş merkezi ciro endeksinde bir önceki yıla göre %39,7 ile (bir önceki yılın aynı ayına göre) Mayıs ayı enflasyonu olan %35,41'in üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. Metrekare verimlilik endeksi, önceki yıla kıyasla tüm kategorilerde artış gösterirken; giyim (%51,4), hipermarket (%38,4) ve yiyecek-içecek (%37) kategorileri enflasyonun üzerinde artış kaydeden kategoriler olmuştur. Öte yandan, Nisan 2025 ile karşılaştırıldığında tüm kategorilerde reel artış yaşanmış; en yüksek artış ise %29,3 ile ayakkabı kategorisinde görülmüştür. Ziyaretçi trafiği tarafında ise Nisan ayında yaşanan sert düşüşün ardından, Mayıs ayında toparlanma kaydedilmesine karşın yıllık bazda %2'lik sınırlı bir gerileme olmuştur. Ayrıca, TÜİK verilerine göre takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Şubat ayında, geçen yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %11,5 ve %36,3 oranında artış göstermiştir. Sektörel bazda satış hacminde en yüksek artış %39 ile bilgisayar aygıtları kategorisinde görülürken; tekstil, giyim ve ayakkabı kategorisi %18,4'lük düşüşle dikkat çekmiştir. Ciro tarafında ise %81,6'lık artışla yine bilgisayar aygıtları sektörü öne çıkmıştır. Diğer yandan, tüketici güven endeksi Mayıs ayında %1,1 oranında artış göstererek 84,8 seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ilk yarısında öne çıkan gelişmelerinden biri de ortak kullanım alanı içermeyen projelere AVM ruhsatı verilmemesi kararlaştırılmıştır. Ayrıca, düşük metrekareli veya yeterli kiracı doluluğu bulunmayan AVM'lerin faaliyetleri Ticaret Bakanlığı tarafından askıya alınabilecektir. Yıllık ortak gelir-gider raporu hazırlama yükümlülüğü getirilmiş; böylece AVM yönetimlerinde şeffaflık ve yapısal nitelik öncelikli kriterler haline gelmiştir. (Kaynak: Cushman & Wakefield IT TRR İlk Yarı Araştırma Raporu)

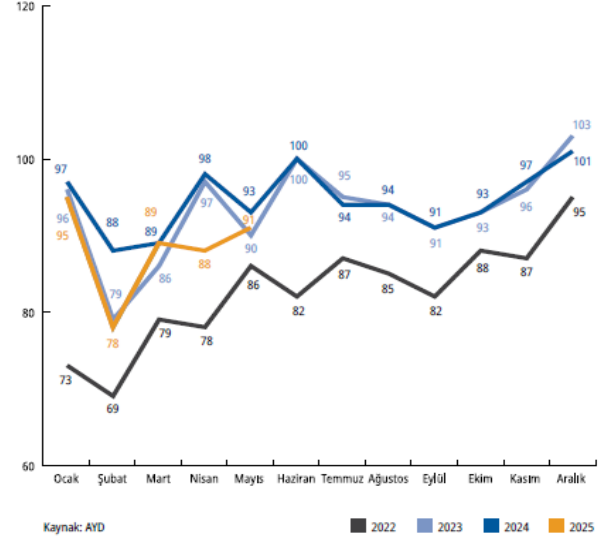
BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - HAZİRAN 2025

ANA CADDE MAGAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
Istanbul	9.668	250	2.647	279	0,00	15,81
Izmir	3.867	100	1.059	111	0,00	12,70
Ankara	4.060	105	1.112	117	0,00	6,96

AVM Perakende Ciro Endeksi



Ziyaret Sayısı Endeksi



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gaziosmanpaşa Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede kalmaktadırlar.
- * Kültür + Turizm alanında kalmaktadırlar.
- * 6784 ada 1 parsel tam hisseli mülkiyete sahiptirler.
- * Yol cephe olup kavşak noktasında yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

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 değerlemesi 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, değerlemesi 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

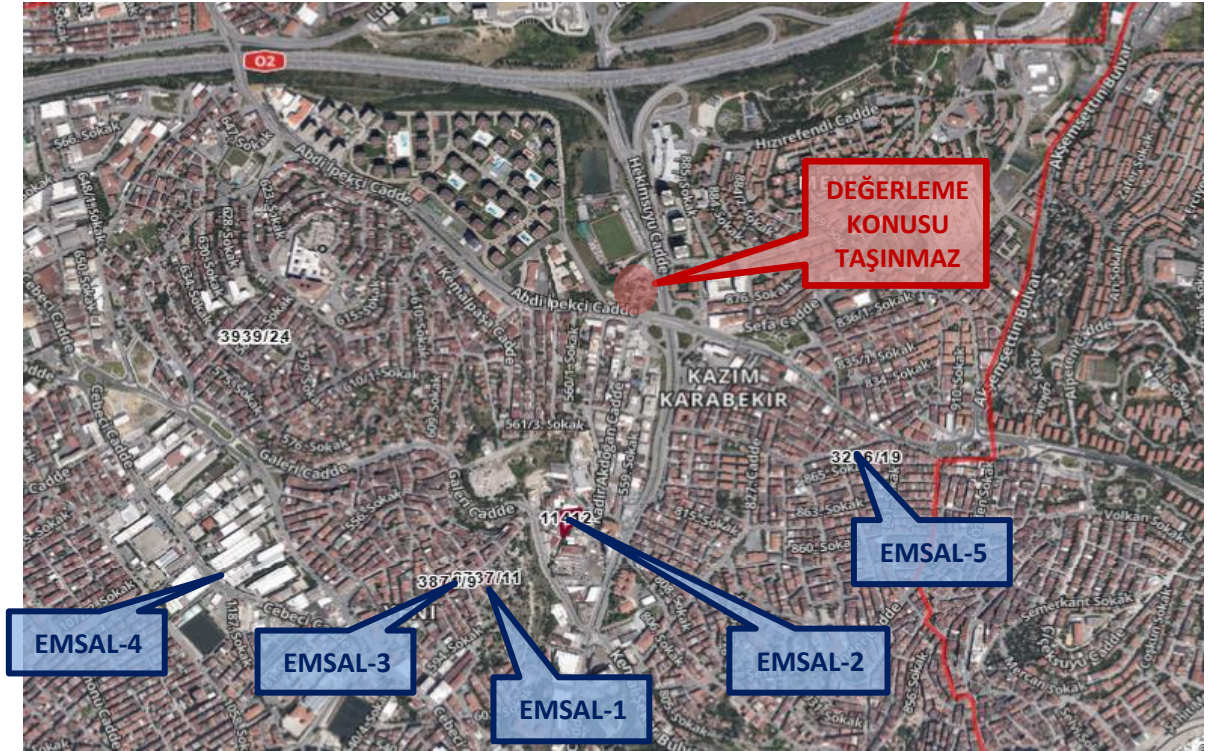
Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

Arsa Emsal Krokisi



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:5 kat yapılaşma koşulları ile Konut İmarlıdır.

SATILIK	259 .-M ²	32.500.000 .-TL	125.483 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

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 Resmi 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 İmarlıdır.

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-ammen 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

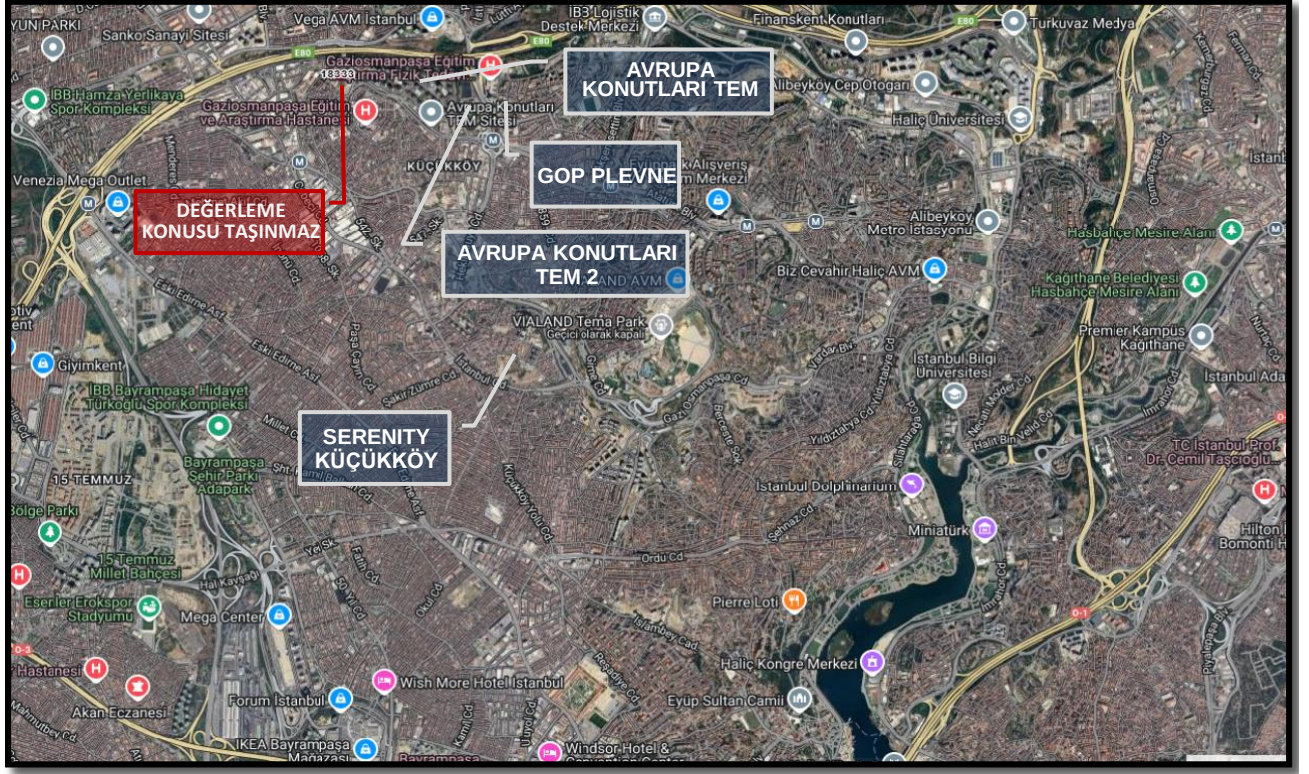
5 DOĞRU GAYRİMENKUL

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 İmarlıdır.

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

Emsal Haritası



İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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



Oktayöz 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 bloкта 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/m²)
Kent Emlak 0 (532) 621 49 75	2+1 9. Kat	95m²	6.750.000 TL	71.053 TL/m²
Paşa Gayrimenkul 0 (532) 280 30 83	2+1 4. Kat	121m²	8.950.000 TL	73.967 TL/m²
Serap Gayrimenkul 0 (537) 932 27 27	4+1 17. Kat	150m²	9.975.000 TL	66.500 TL/m²
Ortalama				70.507 TL/m²

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 bölümle 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 cepheli 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. 2 katlı olması, yapım yılı ve herhangi bir proje dahilinde olmaması nedeni ile birim değeri düşüktür.

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

Ticari Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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.

Emsaller Ekim ayı içerisinde satışa sunulan taşınmazlar olup, 30.09.2025 tarihli değeri yansıttığı düşünülmektedir. 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 (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	7.554,33	259,00	1.736,00	561,00	3.759,70	120,00
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	+plan notu	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 25%	KÖTÜ 15%	ÇOK KÖTÜ 25%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	20%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ÇOK KÖTÜ 35%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 35%	ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 35%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME						
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-20%	20%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		40%	70%	30%	80%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	167.000	175.676	116.532	278.075	112.509	154.688

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 imar hakkı, konum/lokasyon ve proje şerefiyesi düzeltmeleri yapıldıktan sonra emsal birim değer aralığı taşınmaz için ortalama birim değeri 167.000 TL/m² olarak elde edilmiştir. Her iki parselde aynı imar koşullarına sahip olup 6784 ada 2 parsel alan olarak daha küçük yüzölçümüne sahiptir. Proje aşamasında birlikte değerlendirilebileceği öngörülerek aynı birim değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN 1/1 TAM MÜLKİYETİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
6784	1	7.554,33	167.000	1.261.573.000
6784	2	1.740,53	167.000	290.669.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.552.240.000

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		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER		5-10 YILLIK	5-10 YILLIK	11-15 YILLIK	3 YILLIK	5-10 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	20%	25%	10%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		22%	22%	17%	12%	32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	119.000	145.912	144.474	125.696	80.878	97.636

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 119.000.-TL olarak belirlenmiştir.

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		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
KAT	çok katlı çarşı için paçal	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZK+BK	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
CEPHE		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	5%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	KONSEPT	KONSEPT	ÇOK KÖTÜ	KONSEPT	ÇOK KÖTÜ	KONSEPT
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	25%	BENZER 0%	25%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	20%	-20%	50%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	150.100	111.000	240.000	145.714	112.250	141.517

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 150.100.-TL olarak belirlenmiştir. Ticari birimlerin büyük bir kısmının emsale dahil olmayan 2 bodrum katta bulunması dikkate alınarak birim değer belirlenmiştir. Bölgede nitelikli ofis projesi bulunmamakta olup, konut ve dükkan emsalleri incelenerek, bu nitelikteki projedeji ofis değerlerinin KDV dezavantajı düşünülerek konut birim değerlerinde ~%5 civarında yüksek olabileceği kanaatine varılmıştır. İna tablosunda ofisler için ortalama 125.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların 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 parsellerin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 29,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 37,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı in tablosunda %37,00 olarak kabul edilmiştir.

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller için müşteri tarafından geliştirilmesi öngörülen proje bilgileri tarafımıza iletilmiş olup, nakit akışı bu proje alanlarına istinaden yapılmıştır. Parseller E=2.50 yapılaşma hakkına sahip olup, birlikte değerlendirilmiştir. Tarafımıza iletilen bilgilerde konut ve ofis alanlarının satılabilir alanları emsal inşaat alanının ~%30 fazlası olduğu görülmüştür. Dükkan birimlerinde ise plan notlarında belirtilen iskan edilebilir ve emsale dahil olmayan 2 bodrum katın ticari (çarşı) olarak kullanacak olması ve eklenti depo alanları ile ~21.695,13 m² olarak belirtildiği görülmüştür. Toplam satılabilir alan 45.000m² olarak ibraz edilmiştir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parsel üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

İmar planı plan notlarında doğrudan konut veya rezidans konut üniteleri bulunmamakta olup yakın çevrede benzer nitelikli projelerde konut fonksiyonunun bulunmasından dolayı konut ünitelerinin de olabileceği varsayılmıştır.

Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının oldukça yüksek olduğu görülmüştür. Müşteriden alınan satışa esas alanları incelenmiş ve nakit akış projeksiyonu bu alanlar üzerinden yapılmıştır. Verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Değerlemeye Konu Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Toplam Satılabilir Alan	Otopark Alanları	Toplam İnşaat Alanı	Konut İnşaat Satılabilir Alanı	Ofis İnşaat Satılabilir Alanı	Dükkan İnşaat Satılabilir Alanı
6784 ada 1-2 parseller	TURİZİM+KÜLTÜR	9.294,86	2,50	23.237,15	45.000,00	20.000,00	65.000,00	21.172,62	2.132,25	21.695,13

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %38,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

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

Projedeki konut satışının 1. dönemde 119.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak % 50, 3. dönem bir önceki yıla göre %45 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 125.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %50, 3. dönem bir önceki yıla göre %45 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ticari birim satışının 1. dönemde 150.100.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %50 3. dönem bir önceki yıla göre %45 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 32.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 27.000-TL/m² olarak alınmıştır.

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

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Müşteri tarafından ibraz edilen proje hesap bilgilerine göre 65.000 m² inşaat alanına sahip olması 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	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	693.000.000 TL	693.000.000 TL	594.000.000 TL
TOPLAM (TL)	1.980.000.000 TL		

Dönemlik %35 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	693.000.000 TL	935.550.000 TL	1.082.565.000 TL
TOPLAM (TL)	2.711.115.000 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, 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 %5 - %15 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Müteahhite Yapılacak Ödeme

Söz konusu parsel için herhangi bir sözleşme bulunmamakta olup, yapı müteahhitlik ücreti ortaya çıkacak inşaat yapısının maliyeti + %10'u olarak öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %37,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 11.686.234.815.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 3.093.263.331-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-6784 ADA 1-2 PARSELLER

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	21.172,62
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m²)	2.132,25
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	21.695,13
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	45.000,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	65.000,00
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	32.000
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	27.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.980.000.000

					TOPLAM
1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem		
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (REZİDANS)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	6.352 m²	6.352 m²	5.293 m²	3.176 m²	21.173
Ortalama Birim Satış Fiyatı	119.000 TL/m²	178.500 TL/m²	258.825 TL/m²	362.355 TL/m²	
Satış Geliri (Konut)	755.862.534 TL/m²	1.133.793.801 TL/m²	1.370.000.843 TL/m²	1.150.800.708 TL/m²	4.410.457.886
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	640 m²	640 m²	533 m²	320 m²	2.132
Ortalama Birim Satış Fiyatı	125.000 TL/m²	187.500 TL/m²	271.875 TL/m²	380.625 TL/m²	
Satış Geliri (Ofis)	79.959.375 TL/m²	119.939.063 TL/m²	144.926.367 TL/m²	121.738.148 TL/m²	466.562.953
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DÜKKAN)	15,00%	25,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan	3.254 m²	5.424 m²	6.509 m²	6.509 m²	21.695
Ortalama Birim Satış Fiyatı	150.100 TL/m²	225.150 TL/m²	326.468 TL/m²	457.055 TL/m²	
Satış Geliri (Dükkan)	488.465.852 TL/m²	1.221.164.630 TL/m²	2.124.826.456 TL/m²	2.974.757.038 TL/m²	6.809.213.976
GELİRLER (Toplam)	1.324.287.761 TL	2.474.897.493 TL	3.639.753.666 TL	4.247.295.895 TL	11.686.234.815
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	35,00%	35,00%	30,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.980.000.000,00 TL	693.000.000 TL	693.000.000 TL	594.000.000 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		693.000.000 TL	935.550.000 TL	1.082.565.000 TL	2.711.115.000
SÖZLEŞMEYE GÖRE MÜT. YAPILACAK ÖDEME	10%	69.300.000 TL	93.555.000 TL	108.256.500 TL	271.111.500
Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	5%	66.214.388 TL	123.744.875 TL	181.987.683 TL	212.364.795 TL
					584.311.741
TOKİ ARSA ÖDEMESİ (6784/1)					0
TOKİ ARSA ÖDEMESİ (6784/2)					0
GİDERLER (Toplam)		828.514.388 TL	1.152.849.875 TL	1.372.809.183 TL	212.364.795 TL
					3.566.538.241
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)					
	495.773.373 TL	1.322.047.619 TL	2.266.944.483 TL	4.034.931.100 TL	8.119.696.574 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			37,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	9.294,86	332.792,89 TL	3.093.263.331 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			2.629.273.832 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	9.294,86	282.873,96 TL	2.629.273.832 TL		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	2.629.273.832 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ TOPLAM	2.629.000.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	1.552.240.000 TL
-------------------------------------	-------------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	2.629.000.000 TL
-------------------------------------	-------------------------

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

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

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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi 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.

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.

Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" 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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

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 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.

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 bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 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. Tebliğ’deki maddeye uygun olarak ilgili parsellerde yer alan ve halen tapu takyidatında riskli yapı şerhi bulunan 8 ve 12 kapı numaralı binalar metruk halde idi. 8 nolu bina için 20.09.2024 tarihinde alınan yıkım ruhsatı (ekte sunulmuş bulunan) ve 21.11.2024 tarihli yanan yıkılan yapılar formu ile binanın yıkımı gerçekleşmiş mevcutta bina kalmamıştır. Ayrıca yine 12 nolu binanın da 01.09.2023 tarihinde alınan yıkım ruhsatı (ekte sunulmuş bulunan) 25.09.2023 tarihli yanan yıkılan yapılar formu ile binanın yıkımı gerçekleşmiş mevcutta bina kalmamıştır. “Arsa” niteliğine dönüşmüştür.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, taşınmazların “ARSA” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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.

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.

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 "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.09.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.552.240.000 .-TL

(Bir Milyar Beş Yüz Elli İki Milyon İki Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.707.464.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.