

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
801 ADA 10 PARSELDE YER ALAN
HALKALI KONUT PROJESİNİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.09.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.09.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2025
RAPOR TARİHİ	25.11.2025
RAPOR NO	BBCN-2509053
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ'NDE 801 ADA 10 PROJENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAKENT MAHALLESİ, 219. SOKAK (HALKALI MAHALLESİ, 801 ADA, 10 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Mehmet Esat KOÇAK (Lisans No: 919985) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (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 hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İNA Tablosu
- Ek 4 -** İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5 -** Tapu Belgeleri
- Ek 6 -** Yapılaşmaya İlişkin Bilgiler
- Ek 7 -** 278 Adet Bağımsız Birimin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer Tablosu
- Ek 8 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Halkalı konut projesinin 30.09.2025 tarihli mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor BBCN-2509053 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Mehmet Esat KOÇAK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış olan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	BBCN-2403099	BBCN-2411165	
Rapor Tarihi	6.06.2024	31.12.2024	
Rapor Konusu	PROJE DEĞERİ	PROJE DEĞERİ	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	943.200.000,00	1.136.500.000,00	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

801 ADA 10 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: HALKALI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 801
Parsel No	: 10
Alanı (m ²)	: 14.904,41
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 32692
Cilt No	: 127
Sayfa No	: 12426
Tapu Tarihi	: 24.06.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup 02.10.2025 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

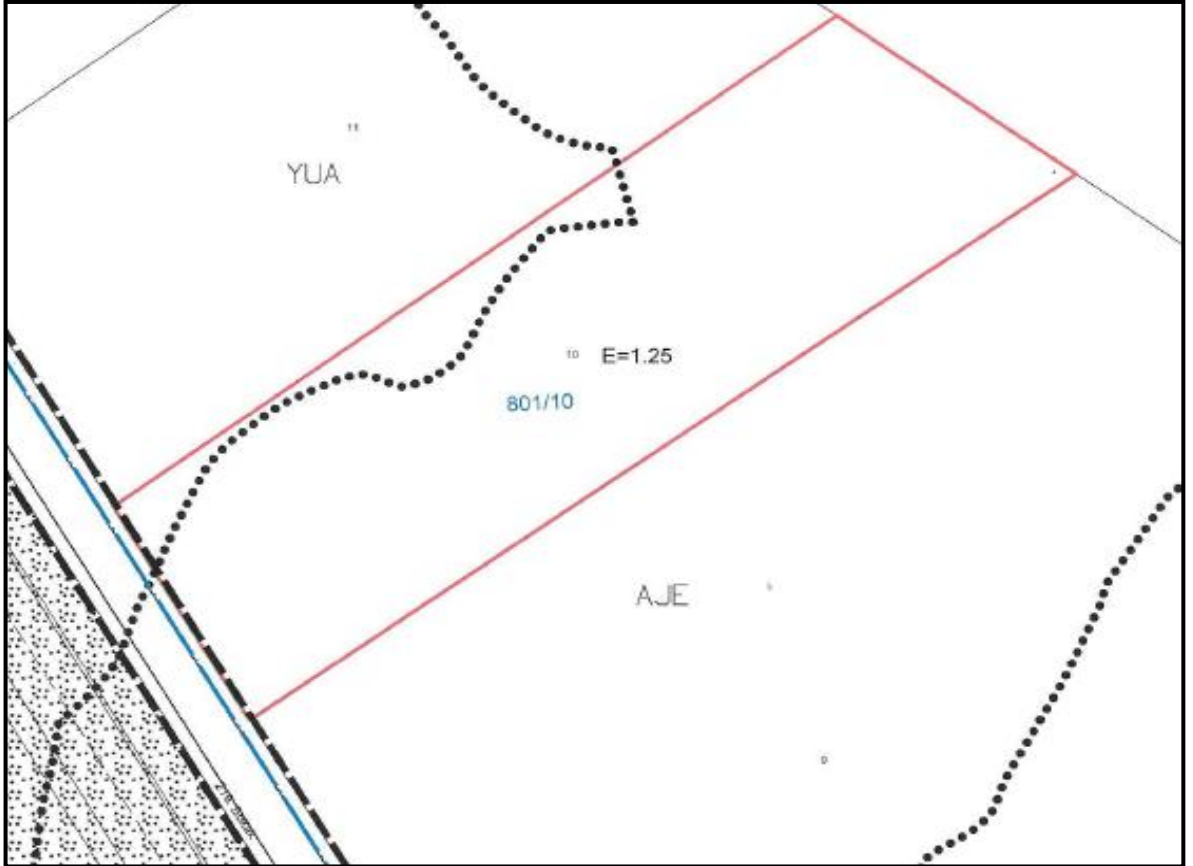
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz 24.06.2024 tarih ve 32692 yevmiye no ile BBC GRUP TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.'ye aynı sermaye olarak konulan işbu taşınmaz, sonrasında şirketlerin birleşmesi sonucunda BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ'nin mülkiyetine geçmiştir. 06.04.2024 tarihli ilgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi eklerde sunulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal: 1.25 Konut Alanı lejantında kalmaktadır. Bina yüksekliği Avan Proje (Z+14 Kat), bahçe mesafeleri plan notu+yönetmelikler uyarınca belirlenecektir.



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Küçükçekmece Belediyesinde dijital dosyasında incelenen ruhsat bilgileri tablo olarak gösterilmiştir. Ruhsat belgeleri eklerde yer almaktadır.

25.12.2023 tarihli mimari projeleri incelenmiş olup değerlemede projesi dikkate alınmıştır.

Küçükçekmece Belediyesi taraafından 07.07.2025 tarihinde düzenlenen yazıya göre D blok için yapı denetim firmasının istifa etmesi nedeni ile yeni yapı denetim firması ile anlaşılmadan ve ruhsat yenilemesi yapılmadan inşaatın devam edemeyeceği belirtilmiştir. İnşaat için %10 seviye tespit tutanağı bulunmakta olup, müşteri tarafındanyeni şantiye şefi sözleşme sürecinin devam ettiği beyan edilmiştir. Ruhsat süresinin geçerli olması ve yenileme yapılabileceği dikkate alınara proje kapsamında değerlendirilmiştir.

Satılabilir alan bilgileri müşteri tarafından iletilen listelerden alınmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
801	10	A	29.12.2023	707	YENİ YAPI	MESKEN	177	5A	6	15	21	11.057,47	0,00	11.903,05	22.960,52
801	10	B	29.12.2023	708	YENİ YAPI	MESKEN	59	4C	2	14	16	6.620,37	0,00	3.796,25	10.416,62
801	10	C	29.12.2023	709	YENİ YAPI	MESKEN	38	3B	3	3	6	4.596,74	0,00	6.023,98	10.620,72
801	10	D	29.03.2024	164	YENİ YAPI	MESKEN	4	4B	1	2	3	1.266,28	0,00	0,00	1.266,28
801	10		29.12.2023	711	İKSA	MESKEN		2A				0,00	0,00	0,00	1.400,00

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde A, B, C, D bloklar için ruhsat belgeleri alınmış olup, proje inşaatı henüz başlamamıştır. Ruhsat süresi geçerliliğini korumaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

A, B, C Bloklar: UMKA Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Sultaniye Mah. Doğan Araslı Bulvarı Cad. No:170, İç Kapı No:112, Esenyurt/İstanbul

D Blok için yapı denetim firması istifa etmiş olup halihazırda yeni yapı denetçisi ile sözleşmenin yapıldığı sürecin başlatıldığı görülmüştür.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer almakta olup, 801 ada 10 parsel 14.904,11 m² yüz ölçümüne sahip olup arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış konut projesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

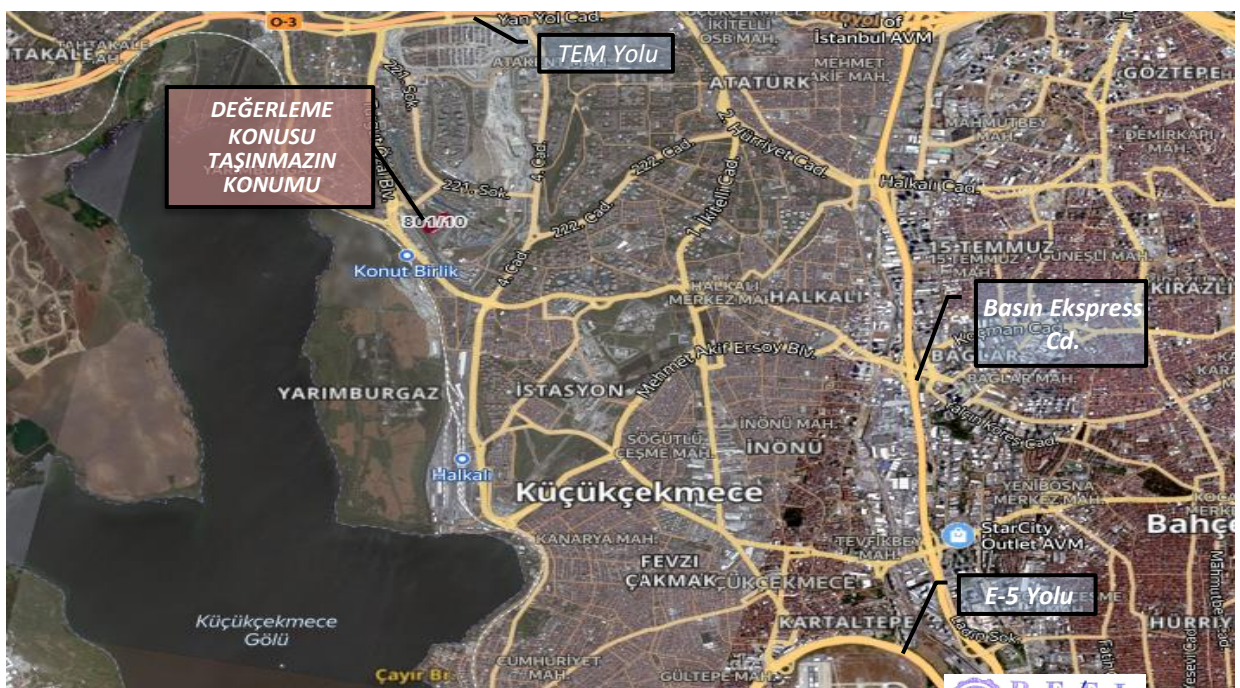
Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 219. Sokak, (Halkalı Mahallesi, 801 ada 10 parsel) posta adresinde yer almaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikli konut siteleri, Bosphorus City Evleri, Hz. Osman Camii, Menekşe Parkı, boş arsalar, Sultan Alpaslan İlkokulu, işyerleri gibi konut ve sosyal alanlar yer almaktadır. Orta ve orta üstü gelir seviyesine hitap eden sitelerin bulunduğu bölgededir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım yürüme mesafesindedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 219. Sokakta konumludur. Ancak yerinde yola cephesi bulunmamaktadır. Proje inşaatı başlamamıştır. Taşınmazın çevresinde konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede genel olarak orta üst ve üst sosyo ekonomik grup ikamet etmektedir. Taşınmaza ulaşım Turgut Özal Bulvarı istikametinde devam ederken 240. Sokağa döndükten sonra 219. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer almakta olup, 801 ada 10 parsel 14.904,11 m² yüz ölçümüne sahip olup arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış konut projesidir. Taşınmaz Bosphorus City ve Lounge Sitesine komşudur. Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İnşaat henüz başlamamıştır.

Onaylı mimari projesine göre 4 adet konut bloğu (A, B, C, D) tanımlanmıştır. Bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 5+1 ve villa olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Projesine göre 274 adet daire, 4 adet villa nitelikli olmak üzere toplam 278 adet konut bulunmaktadır tanımlanmıştır.

Toplam inşaat alanı 45.264,14 m² dir.

A blok 6 bodrum+zemin+14 normal kat olmak üzere 21 kat ve 177 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

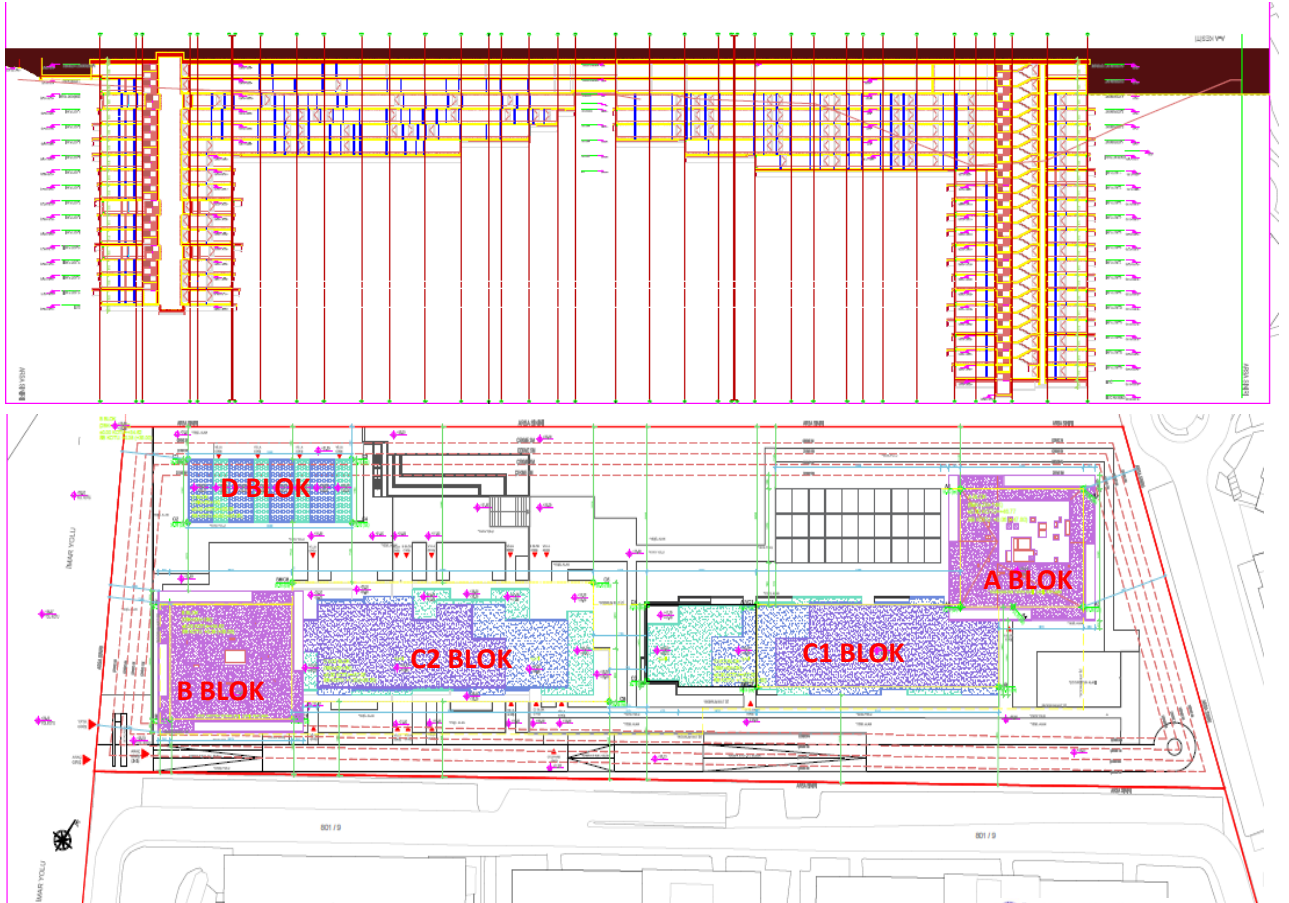
B blok 2 bodrum+zemin+13 normal kat olmak üzere 16 kat ve 59 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C blok 3 bodrum+zemin+2 normal kat olmak üzere 6 kat ve 38 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D blok bodrum+zemin+1 normal kat olmak üzere 3 kat ve 4 adet villa nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Müşteri tarafından ibraz edilen hesaplama bilgilerine göre; Tahsis alanları dahil toplam satılabilir brüt alan 38.609,51 m² dir. Tahsisli teras alanı 1.250 m² dir.

Vaziyet Planı





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

801 ada 10 parsel için ruhsatlar alınmış olup, inşaat henüz başlamamıştır. 3194 sayılı Kanun kapsamında A, B, C bloklar için ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. D blok için %10 seviye tespit tutanağı bulunmakta olup şantiye şefinin istifa etmesi nedeni ile ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı vardır.

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir. Küçükçekmece İlçesi'nin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara Paleolitik Çağ'dan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleolitik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasını kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, MÖ 2. yüzyıl ve MS 2. yüzyıllar arası Rhegion kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayitici siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir.

TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22.20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.



Harita 2: Küçükçekmece İlçesi'nin 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:

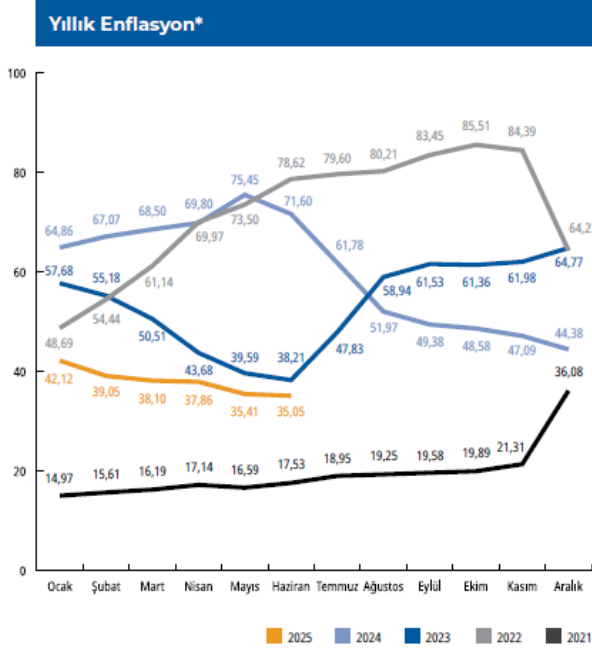
ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konulan bir dizi yeni tarifeyle ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

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

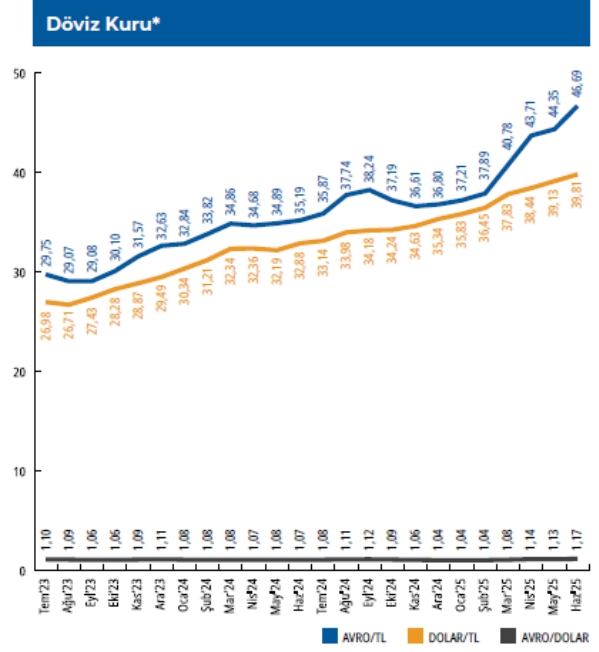
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasından Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir 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 çizirken, 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)



*Bir önceki aya göre değişim



*İlgili ayın son gününü itibarıyla

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 3 2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. 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 momentuma sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

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

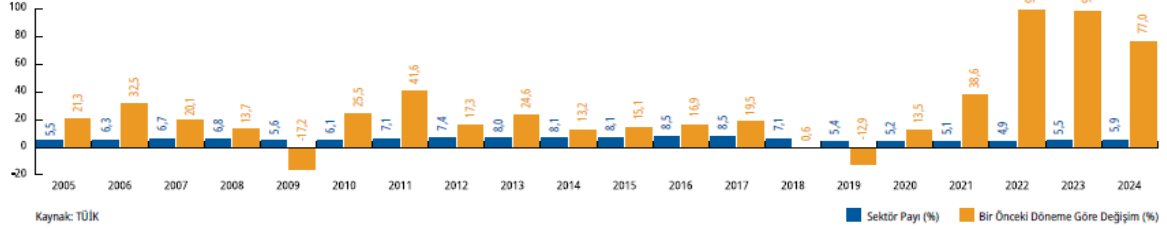
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak-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

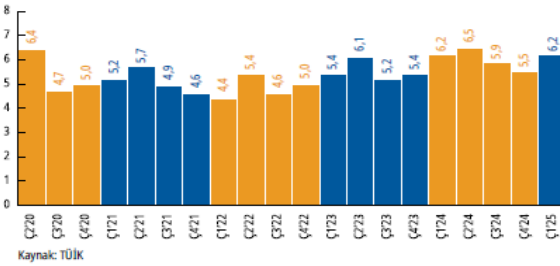
Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlere ve buna bağlı yeni kurumlara olan ihtiyaç gün geçtikçe artmaktadır. Bu bağlamda tüm paydaşların kısa ve uzun vadede yeniden yapılanmaya ihtiyaçları olduğu da gözlenmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat 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)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

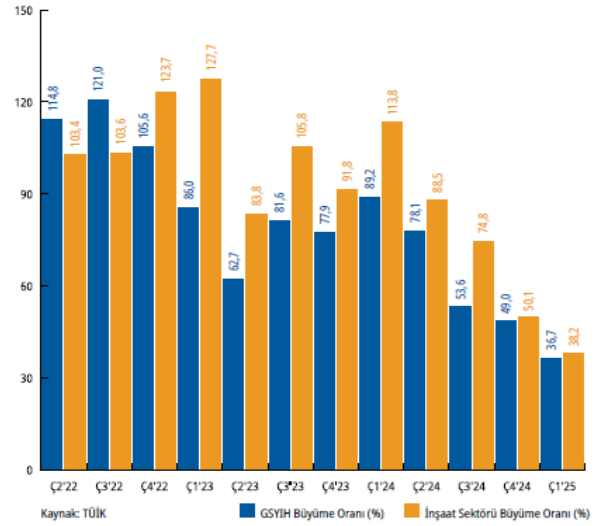
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



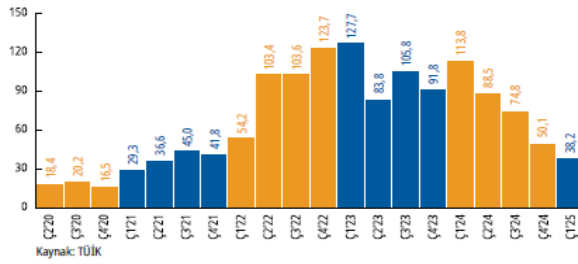
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



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



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



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;

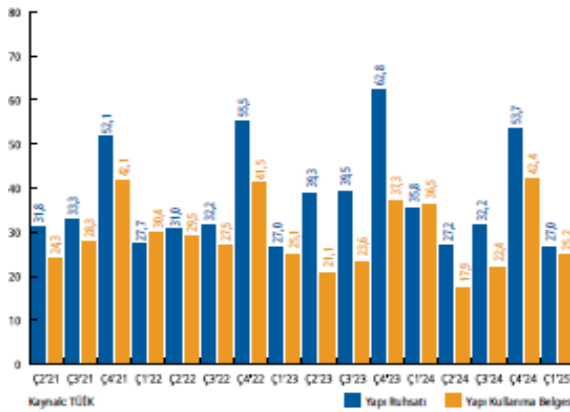
Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 oranında artarak 142 bin 858 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 23 bin 152 ile İstanbul, 12 bin 491 ile Ankara ve 7 bin 815 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 58 ile Ardahan, 93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

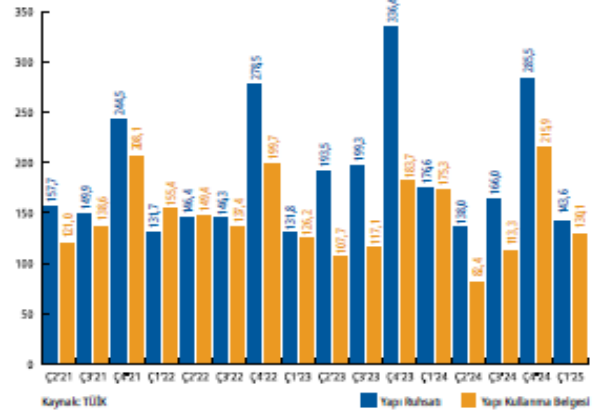
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 oranında artarak 18 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

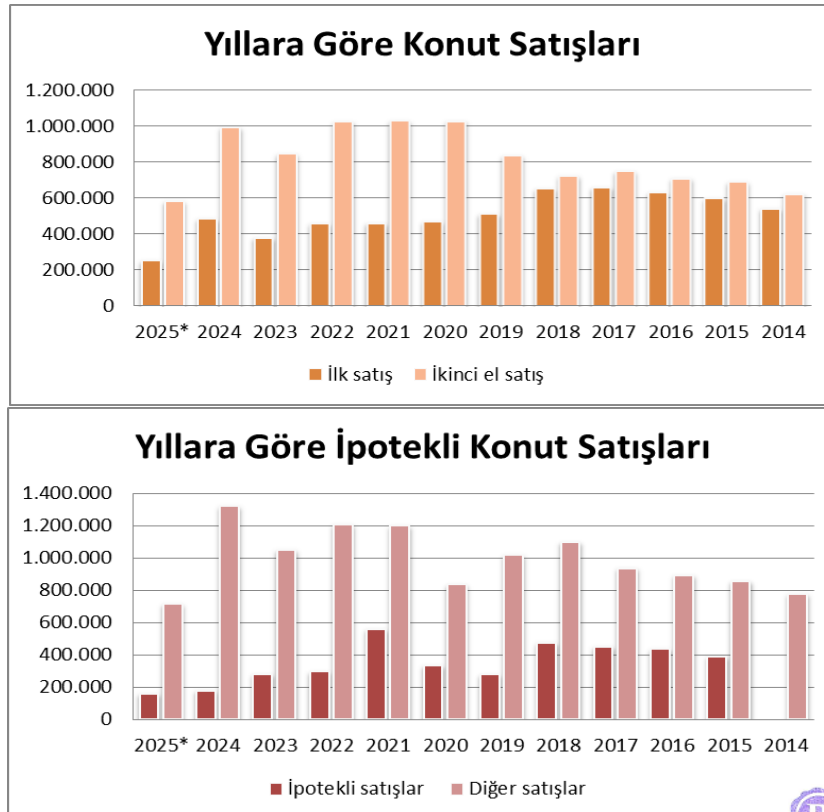
Kaynak: TÜİK

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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, müşteri tarafından ibraz edilen belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Orta-üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde lüks projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde yer alan 1 adet projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 GREEN WORLD EMLAK

Tel 0 (551) 404 03 53

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Emsal:1,20, ticaret+hizmet alanı imarlı 265 m² yüzölçümüne sahip arsa 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	265 .-M ²	25.000.000	.-TL	94.340	.-TL/M ²
---------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

2 Ç YAPI EMLAK

Tel 0 (532) 232 97 49

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Hmaks:9.50, konut alanı imarlı 183 m² yüzölçümüne sahip arsa 13.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	183 .-M ²	13.500.000	.-TL	73.770	.-TL/M ²
---------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

3 TUĞRA GAYRİMENKUL

Tel 0 541 698 12 13

İnönü Mahallesinde konumlu, E:1,50, konut imarlı 5.000 m² yüzölçümüne sahip parsel 350.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın imar hakkı benzerdir.

SATILIK	5000 .-M ²	350.000.000 .-TL	70.000 .-TL/M ²
---------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 KALE EMLAK

Tel 0 (545) 378 62 34

Söğütlü Çeşme Mahallesinde konumlu, Emsal:1,50, ticaret+konut alanı imarlı 920 m² yüzölçümüne sahip arsa 69.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	920 .-M ²	69.000.000 .-TL	75.000 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 LAVİ GAYRİMENKUL TİCARİ

Tel 0 (533) 225 86 55

Atakent Mahallesinde konumlu, 37.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.750.000.000 TL bedel ile satılıktır. Kaks:1.50, hmax:40,50m, yapılaşma hakkına sahip olup ticaret+konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma daha iyi ancak konum şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	37000 .-M ²	1.750.000.000 .-TL	47.297 .-TL/M ²
---------	------------------------	--------------------	----------------------------

Konut Emsalleri



1- BOSPHORUS CITY



Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m² yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ayça Gayrimenkul 0 (534) 645 75 39	1+1 8. kat	74m ²	5.650.000 TL	76.351 TL/m ²
Remax Oluşum 2 0 (532) 688 11 25	2+1 9. kat	103m ²	7.375.000 TL	71.602 TL/m ²
Arvent Gayrimenkul 0 (545) 778 10 89	3+1 9. kat	141m ²	11.000.000 TL	78.014 TL/m ²
Ortalama				75.322 TL/m ²

2- İSTANBUL SARAYLARI



Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Sarayları'nda stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon daire seçeneklerine yer veriliyor. 119 bin 500 metrekare alan üzerinde yükselen Sinpaş İstanbul Sarayları lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Sarayları'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Avcıoğlu Gayrimenkul 0 (552) 783 89 23	1+1 10.kat	74m ²	6.000.000 TL	81.081 TL/m ²
İnter Emlak 0 (532) 327 49 65	2+1 9.kat	111m ²	8.600.000 TL	77.477 TL/m ²
NB House Real Estate 0 (533) 306 88 64	3+1 6.kat	154m ²	12.750.000 TL	82.792 TL/m ²
Konut Ortalama				80.450 TL/m ²

3- İSTANBUL LOUNGE



Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m²'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 145.720 m²'dir

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yeni Gayrimenkul 0 (533) 643 47 27	1+1 1. kat	74m ²	6.800.000 TL	91.892 TL/m ²
N Aktif Yatırım 0 (532) 211 35 00	2+1 8.kat	110m ²	9.150.000 TL	83.182 TL/m ²
Networks Proje 0 (539) 566 76 74	3+1 14. kat	165m ²	14.500.000 TL	87.879 TL/m ²
Yeni Gayrimenkul 0 (533) 643 47 27	4+1 Dubleks Villa	214m ²	21.000.000 TL	98.131 TL/m ²
Konut Ortalama				90.271 TL/m ²

4- TEMA İSTANBUL



Mega karma proje konsepti ile Mesa Holding-Artaş-Öztaş-Kantur&Akdaş ortaklığında geliştirilen Tema İSTANBUL projesi kapsamında; konutlar, Tema WORLD Eğlence alanı, Ticari Birimler yer almaktadır. Tema İSTANBUL Atakent Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmekte olup eğlence ve alışveriş alanlarının yer alacağı projenin konut alanı ise 333 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Tema İstanbul konutları, 1+1 den 4+1 e kadar değişen 3531 daireden meydana gelmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İrtegün Gayrimenkul 0 (532) 746 36 01	1+1 4. kat	74m ²	8.000.000 TL	108.108 TL/m ²
Arvent Gayrimenkul 0 (545) 778 10 89	2+1 6.kat	122m ²	12.500.000 TL	102.459 TL/m ²
Tema E&C Gayrimenkul 0 (533) 372 34 47	3+1 3. kat	157m ²	16.800.000 TL	107.006 TL/m ²
Altın Emlak 0 (532) 062 81 88	4+1 7. kat	202m ²	19.700.000 TL	97.525 TL/m ²
Ortalama				103.775 TL/m ²

5- TEMA İSTANBUL 2



TEMA İstanbul projesinin 2.etabı olup, 2023 yılında oturma başlamıştır. Ayrı konseptler içerisinde tasarlanan 70 adet villa ve 2.280 adet 1+1'den 4+1'e daire tiplerinden oluşmaktadır. Az katlı ve yatay mimarisi, yüksek tavan yapılarından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İrtegün Gayrimenkul 0 (532) 746 36 01	1+1 3. kat	85m ²	12.000.000 TL	141.176 TL/m ²
Tema 2 Emlak 0 (530) 850 44 64	2+1 1. kat	141m ²	18.000.000 TL	127.660 TL/m ²
Arya Ergin Gayrimenkul 0 (544) 585 46 10	3+1 1. kat	194m ²	24.750.000 TL	127.577 TL/m ²
Ayça Gayrimenkul 0 (533) 612 68 62	4+1 2.kat	230m ²	30.000.000 TL	130.435 TL/m ²
Konut Ortalama				131.712 TL/m ²

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 olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)-801 ADA 10 PARSEL						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		25.000.000 SATILIK 0%	13.500.000 SATILIK 0%	350.000.000 SATILIK 0%	69.000.000 SATILIK 0%	1.750.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	14.904,41	265 94.340 ÇOK KÜÇÜK -25%	183 73.770 ÇOK KÜÇÜK -28%	5.000 70.000 ORTA KÜÇÜK -5%	920 75.000 ORTA KÜÇÜK -10%	37.000 47.297 ÇOK BÜYÜK 25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:1,25	KAKS: 1,20 BENZER 0%	Hmaks:9.50 ÇOK KÖTÜ 25%	KAKS: 1,50 ORTA İYİ -5%	KAKS: 1,50 ORTA İYİ -5%	KAKS: 1,50 ORTA İYİ -5%
FONKSİYON FONKSİYONUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut Alanı	Ticaret+Hizmet ORTA İYİ -5%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Ticaret+Konut ORTA İYİ -5%	Ticaret+Konut ORTA İYİ -5%
KONUM		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli Proje Geliştirmeye Uygun	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 35%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	42%	20%	25%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	90.500	108.491	104.754	84.000	93.750	61.486

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde emsal niteliği taşıyan satılık/satılmış emsale rastlanmamıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın 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.

TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
801	10	14.904,41	90.500	1.348.849.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)			1.348.800.000	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Bosphorus City	İstanbul Sarayları	İstanbul Lounge	Tema İstanbul	Tema İstanbul 2
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		7.375.000 SATILIK	8.600.000 SATILIK	6.800.000 SATILIK	8.000.000 SATILIK	18.000.000 SATILIK
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100 m ²	103 71.602	111 77.477	74 91.892	74 108.108	141 127.660
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ PROJE	16 YILLIK ÇOK KÖTÜ 35%	15 YILLIK ÇOK KÖTÜ 35%	10 YILLIK ÇOK KÖTÜ 30%	10 YILLIK ÇOK KÖTÜ 30%	YENİ PROJE BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		50%	45%	20%	32%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	125.300	107.754	112.342	110.270	142.703	153.191

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer özelliklere 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 değerlendirme konusu taşınmaza göre konum olarak daha kötü olarak öngörülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki daha eski sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 70.000-140.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan yeni projedeki konut birim metrekare değeri 125.300.-TL olarak belirlenmiştir.

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

Değerlemesi yapılan 801 ada 10 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 801 ada 10 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 2A yapı sınıfına ait birim maliyet 6.600.-TL/m², 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 27.500.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 32.600.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 34.400.-TL/m² dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır.

801 ada 10 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
801 ada 10 parsel									
A	V.A	34.400	.-TL/M ²	X	22.960,52	M ²	=	789.841.888	.-TL
B	IV.C	32.600	.-TL/M ²	X	10.416,62	M ²	=	339.581.812	.-TL
C	III.B	25.000	.-TL/M ²	X	10.620,72	M ²	=	265.518.000	.-TL
D	IV.B	27.500	.-TL/M ²	X	1.266,28	M ²	=	34.822.700	.-TL
İKSA	II.A	7.900	.-TL/M ²	X	1.400,00	M ²	=	11.060.000	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								=	1.440.824.400
									.-TL

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (801 Ada 10 Parseldeki Projenin)	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 1.440.824.400
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 144.082.440
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 1.584.906.840
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 79.245.342
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 1.664.152.182
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 126.792.547
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 1.790.944.729

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
801 ada 10 parsel Arsa Değeri	= 1.348.800.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 1.664.152.182 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 126.792.547
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 451.942.827 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 3.591.687.557 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 3.592.000.000 TL

801 ada 10 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsel üzerinde herhangi bir inşaat çalışması bulunmamaktadır. Piyasadan yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu maliyet yönteminde hesaplanan "porje, ruhsat, danışmanlık ve yasal izin harçlar bedeli" maliyeti gerçekleşen maliyet olarak öngörülmüş ve arsa değerine eklenerek taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (.-TL)
801	10	1.348.800.000 TL	+ 79.245.342 TL	= 1.428.050.000 TL

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

801 Ada 10 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	3.592.000.000 TL
801 Ada 10 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.428.050.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, çarşaf listeler müşteri tarafından ibraz edilmiştir. Satılabilir alan bilgileri, çarşaf listelerden temin edilmiş olup, listelerin değişmesi halinde rapor revize edilmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parseller üzerinde henüz inşaat çalışmasının başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin tarafımıza iletilen ruhsat ve mimari projeleri dikkate alınarak, arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu 1 adet parselin toplam arsa alanı üzerine yapılacak projenin imar yapılaşma hakkı olan 801 ada 10 parsel için emsal 1,25, ile emsal inşaat alanı toplam 18.631 m²'dir. Tarafımıza iletilen icmal listelere göre toplam satılabilir konut alanı 35.533,35 m² dir. 4 adet villa nitelikli taşınmaz da bulunmakta olup, satılabilir alanları 1.547,59m² olarak belirtilmiştir. Bu toplam alanların içinde ~1.408m² tahsisli teras alanı bulunmakta olup, birim m² değeri bu alanlar dikkate alınarak belirtilmiştir. Toplam inşaat alanı blokların ruhsat alanları toplamı 45.264,14 m² dir. Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının %40-%50 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Müşteriden alınan satışa esas bağımsız bölüm listelerindeki satış alanları incelenmiş ve nakit akış projeksiyonuna satışa esas brüt alanlar üzerinden hesap yapılmıştır. İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %33,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

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. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 33,00 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 125.300.-TL/M² ve villa tipi birimler için ilk yıl satış rakamı 220.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %50, 3. dönem bir önceki yıla göre %45 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin toplam inşa maliyeti 1.602.817.524.-TL 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. 36 aylık süreç içerisinde inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

45.264,14 m² inşaat alanına sahip proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %35 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%
Maliyet (TL)	716.377.892 TL	626.830.655 TL	447.736.182 TL
TOPLAM (TL)	1.790.944.729 TL		

Dönemlik %35 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%
Maliyet (TL)	716.377.892 TL	846.221.385 TL	815.999.192 TL
TOPLAM (TL)	2.378.598.468 TL		

Harici ve Müteferrik İşler Giderleri

Taşınmaz için arsa sahibinin mütaahhit firma ile 26.08.2024 tarihinde imzaladığı inşaat yapım sözleşmesi incelenmiştir. Sözleşme kapsamında Yapı sahibinin ödeyeceği sözleşme bedeli, yapı müteahhitlik ücreti şimdilik (500.000.-TL+KDV'den aşağı olmamak üzere) belirlenmiştir. Ancak nihayetinde, inşaat başladığında taraflar arasında yapılacak ek sözleşme ile sözleşme bedeli ve kar hesaplanarak sözleşme bedeli belirlenecektir.

Gelir yönteminde müteahhitlik ücreti; maliyet + %7'si olarak alt yükleniciye ödeneceği öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-801 ADA 10 PARSEL

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	35.533,35
TOPLAM SATILABİLİR VİLLA ALANI (m²)	1.547,59
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	37.080,94
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	45.264,14
ORTALAMA BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	39.567
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.790.944.729,20

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
--	---------	---------	---------	---------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)	35,00%	30,00%	20,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	12.437 m²	10.660 m²	7.107 m²	5.330 m²	35.533
Ortalama Birim Satış Fiyatı	125.300 TL/m²	187.950 TL/m²	272.528 TL/m²	381.539 TL/m²	
Satış Geliri (Konut)	1.558.315.064 TL/m²	2.003.547.940 TL/m²	1.936.763.008 TL/m²	2.033.601.159 TL/m²	7.532.227.171
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (VİLLA)	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan	774 m²	774 m²	0 m²	0 m²	1.548
Ortalama Birim Satış Fiyatı	220.000 TL/m²	330.000 TL/m²	478.500 TL/m²	669.900 TL/m²	
Satış Geliri (VİLLA)	170.234.900,00 TL	255.352.350,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	425.587.250
GELİRLER (Toplam)	1.728.549.964 TL	2.258.900.290 TL	1.936.763.008 TL	2.033.601.159 TL	7.957.814.421
Gelirlerin Net Bugünkü Değeri					4.049.819.778
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	40,00%	35,00%	25,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.790.944.729,20 TL	716.377.892 TL	626.830.655 TL	447.736.182 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		716.377.892 TL	846.221.385 TL	815.999.192 TL	2.378.598.468
ALTYÜKLENİCİYE YAPILACAK ÖDEME (%7)	7%	50.146.452 TL	59.235.497 TL	57.119.943 TL	0 TL
GİDERLER (Toplam)		766.524.344 TL	905.456.881 TL	873.119.136 TL	0 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		962.025.620 TL	1.353.443.408 TL	1.063.643.873 TL	2.033.601.159 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			33,00%		
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (TL)			2.590.486.400 TL		

6.3.2 Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %33 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~7.957.814.421.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %33,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki gelir net bugünkü değer olarak da 4.049.819.778.-TL olarak öngörülmüştür.

PROJENİN NET BUGUNKÜ TOPLAM DEĞERİ (TL) = 2.590.486.400 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve eklerine uygun projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
1 ADET PARSELİN DEĞERİ	1.348.800.000 TL
■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (.-TL)	3.592.000.000 TL
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.428.050.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	7.957.814.421 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	4.049.819.778 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	2.590.486.400 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Takdir edilen değer, değerlendirme tarihi itibarıyla onaylı mimari proje için geçerli olup, projede değişiklik yapılması halinde değerlerde değişiklik olabilecektir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Proje kapsamındaki 278 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

278 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	4.194.921.000 .-TL
--	---------------------------

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

Taşınmaz için arsa sahibinin mütaahhit firma ile 26.08.2024 tarihinde imzaladığı inşaat yapım sözleşmesi incelenmiştir. Sözleşme kapsamında Yapı sahibinin ödeyeceği sözleşme bedeli, yapı müteahhitlik ücreti şimdilik (500.000.-TL+KDV'den aşağı olmamak üzere) belirlenmiştir. Ancak nihayetinde, inşaat başladığında taraflar arasında yapılacak ek sözleşme ile sözleşme bedeli ve kar hesaplanarak sözleşme bedeli belirlenecektir.

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.

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

Söz konusu parsel için ruhsatlar alınmış proje onaylanmış, inşaat henüz başlamamıştır. Ruhsat süresi geçerliliğini korumaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara kira değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - 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 İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 801 ada 10 parsel için ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın niteliği "arsa" olup, inşaat tamamlanıp kat mülkiyeti kuruluncaya kadar niteliği "arsa" olarak kalacağından mevcut durum ile tapu niteliğinin uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

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

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 801 ada 10 parsel üzerindeki projenin

30.09.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

1.428.050.000

.-TL

(Bir Milyar Dört Yüz Yirmi Sekiz Milyon Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.713.660.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

801 ADA 10 PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.428.050.000	1.713.660.000
801 ADA 10 PARSEL ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.348.800.000	1.483.680.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
4.049.819.778	4.859.783.734
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
2.590.486.400	3.108.583.680

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

0-BBCN-2509053 KÜÇÜKÇEKMECE

