Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2025

MOTİM İSTOÇ TİCARET MERKEZİ PROJESİ (2144 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDE)

BAĞCILAR / İSTANBUL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

DILARA SÜRMEN

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali DILARA SÜRMEN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/08/2026 10:33

Onur Öktem Yildirim

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali Onur Öktem Yildirim tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/08/2026 10:28

Hüseyin Cinar

e-imza

Bu belge ********** kimlik numarali Hüseyin Cinar tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 21/08/2026 10:26

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	20.02.2026
RAPOR TARİHİ	23.02.2026
REVİZE TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512003
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Mahmutbey Mahallesi, 2457.Sokak, 2144 Ada 4 Parsel (Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi) Bağcılar / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2144 Ada 4 Parseldir.
İMAR DURUMU	Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz; 27.03.2025 tasdik tarihli plan tadilatında Ayrık Nizam, Taks 0.50, Kaks 1.75, Hmax 4 Kat yapılaşma koşullarında TT Rumuzlu Toptan Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Çekme mesafeler ön bahçe 25 mt, yanlar 5 mt – 10 mt ve arka bahçe 5 mt olarak belirlenmiştir. Ayrıca parselin bölgesi Kentsel Dönüşüm kapsamında olup Rezerv Alanında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmaz mevcut durumda boş parsel olarak kullanılmaktadır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2144 ada 4 parsel üzerinde ruhsatlandırılmış proje dikkate alınarak, taşınmazın 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum pazar değeri ile bu değer üzerinden Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, parsel üzerinde ruhsatlandırılmış projenin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.
PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
11.610.127.042,-TL	**13.932.152.451,-TL**
PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
3.751.154.082,-TL	**4.501.384.898,-TL**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN DEĞERLEME UZMANI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

✓ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

✓ Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ..... - 4 -

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası ..... - 4 -

1.2. Rapor Türü ..... - 4 -

1.3. Raporu Hazırlayanlar ..... - 4 -

1.4. Değerleme Tarihi ..... - 4 -

1.5. Dayanak Sözleşmesi ..... - 4 -

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ..... - 4 -

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... - 5 -

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... - 7 -

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM ..... - 8 -

3.1. Türkiye Demografik Veriler ..... - 8 -

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme ..... - 10 -

3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış ..... - 11 -

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER ..... - 15 -

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl ..... - 15 -

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe ..... - 16 -

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ..... - 18 -

5.1. Çevre ve Konum ..... - 18 -

5.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi ..... - 20 -

5.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar ..... - 21 -

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi ..... - 21 -

5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler ..... - 24 -

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 25 -

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler ..... - 25 -

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... - 26 -

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar ..... - 26 -

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler ..... - 26 -

5.10. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 ..... - 27 -

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı ..... - 27 -
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... - 28 -
5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar ..... - 28 -
5.14. Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler ..... - 29 -
BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR ..... - 30 -
6.1. Değerleme Yöntemleri ..... - 30 -
6.1.1. Pazar Yaklaşımı ..... - 30 -
6.1.2. Gelir Yaklaşımı ..... - 31 -
6.1.3. Maliyet Yaklaşımı ..... - 32 -
6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ..... - 33 -
BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ ..... - 34 -
7.1. Pazar Yaklaşımı ..... - 34 -
7.1.1. Arsa Değeri Tespiti ..... - 34 -
7.2. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi ..... - 37 -
7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti ..... - 40 -
7.3.1 Arsa Üzerinde Geliştirilecek Olan Projenin Değerlendirilmesi ..... - 40 -
7.3.2 Ticari Nitelikli Gayrimenkul Pazar Araştırması ..... - 41 -
BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... - 47 -
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması ..... - 47 -
8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş ..... - 48 -
8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 48 -
8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... - 48 -
8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 48 -
8.6. 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 ..... - 49 -
BÖLÜM 9 SONUÇ ..... - 50 -
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... - 50 -
9.2. Nihai Değer Takdiri ..... - 50 -
BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER ..... - 52 -
BÖLÜM 11 RAPOR EKLERİ ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları tarafından 23.02.2026 tarihinde hazırlanmış olup, BGYO-2512003 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesi, 2144 Ada 4 Parsel üzerinde ruhsatlandırılmış projenin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, söz konusu projenin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEN, Onur Ökten YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, yerinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucu, şirketimizin değerleme ve sorumlu değerleme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Raporda belirtilen gayrimenkulün 31.12.2025 tarihindeki Pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşme hükümlerine uygun olarak yürütülen değerleme çalışması sonucunda 20.02.2026 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 23.02.2026 tarihinde de raporlama aşaması tamamlanmış ve 17.08.2026 tarihinde revize edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Göztepe, İSTOÇ Oto Ticaret Merkezi, No:15, E Plaza, 34214 Bağcılar/İstanbul-TÜRKİYE adresindeki Bakırcı GYO Anonim Şirketi için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Bakırcı GYO Anonim Şirketi arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan

"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerleme raporu aşağıda gösterilmiştir.

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	03.02.2025
DEĞERİN BELİRLENDİĞİ TARİH	31.12.2024
DEĞERLEME ÇALIŞMASI TARİHİ	13.03.2025
RAPOR TARİHİ	18.03.2025
RAPOR NO	BTY-2503005
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
PARSELİN ARSA DEĞERİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
2.871.130.000,-TL	**3.158.243.000,-TL**
PARSELDEKİ BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NİN HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
717.780.000,-TL	**789.558.000,-TL**
PROJE GELİŞTİRME SONUCUNDAKİ ARSA DEĞERİ (BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİ)	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
1.502.724.169,-TL	**1.803.269.003,-TL**
PROJE GELİŞTİRME NETİCESİNDE BAKIRCI TURİZM YATIRIM A.Ş. İÇİN HESAPLANAN TAHMİNİ KÂR	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
1.325.150.109,-TL	**1.590.180.131,-TL**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzun yıllar değerleme sektöründe faaliyet göstermekte olan ve SPK Lisansına sahip, Değerleme Uzmanları tarafından 14 Nisan 2011 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Şirketimiz, 20.04.2011 tarih ve 7798 no'lu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile kurulmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete' de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan **"Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"** uyarınca 17.02.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize **"Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir**. Ayrıca Şirketimiz; 31.08.2012 tarihinde Uluslararası Kalite Sistemi Standardı''na uygun bir kalite sistemi kurmuş ve uyguluyor olması sebebi ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi'ne sahip olmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ, 27.10.2023 tarihinde **"Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi (Liste)"ne alınmıştır.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. 23 Mart 2018 tarihinde ilan edilen esas sözleşmesi ile "*Bakırcı Enerji A.Ş.*" unvanıyla ve 400.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket'in unvanı yapılan esas sözleşme değişikliği ile Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. olarak değiştirilerek günümüzdeki unvanına kavuşmuş olup, bu husus 21 Nisan 2021 tarihli TTSG'de ilan edilmiştir.

Bakırcı Turizm Bayram, Adnan ve Fatih Sağlam'dan oluşan Sağlam Ailesi tarafından kontrol edilen Bakırcı Grubu'nun bir şirketi olup, 2023 ve 2024 yıllarında gerçekleştirilen sermaye artırımları ile GYO'ya dönüşüm için sermaye piyasası mevzuatına uyum sağlamış ve mevcut sermayesi yapılan bir dizi sermaye artırımı ile 400.000 TL'den 501.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin GYO'ya dönüşüm için başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından olumlu karşılanmış olup, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin esas sözleşme değişikliğinin tesciline ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin GYO'ya dönüşüm için başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından olumlu karşılanmış olup, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'nin unvanı Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu husus 26.03.2025 tarihinde tescil edilmiş olup, şirket faaliyetleri gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde devam etmektedir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesi, 2144 Ada 4 Parsel üzerinde ruhsatlandırılmış projenin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, söz konusu projenin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

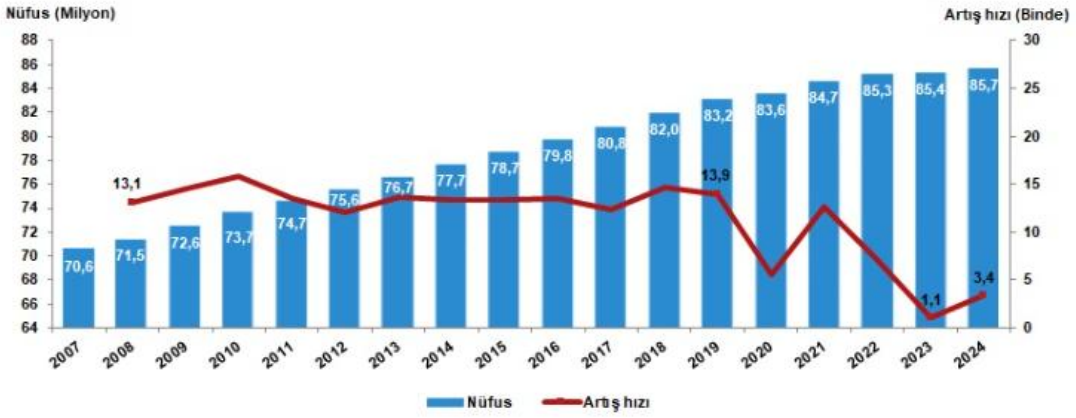
3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



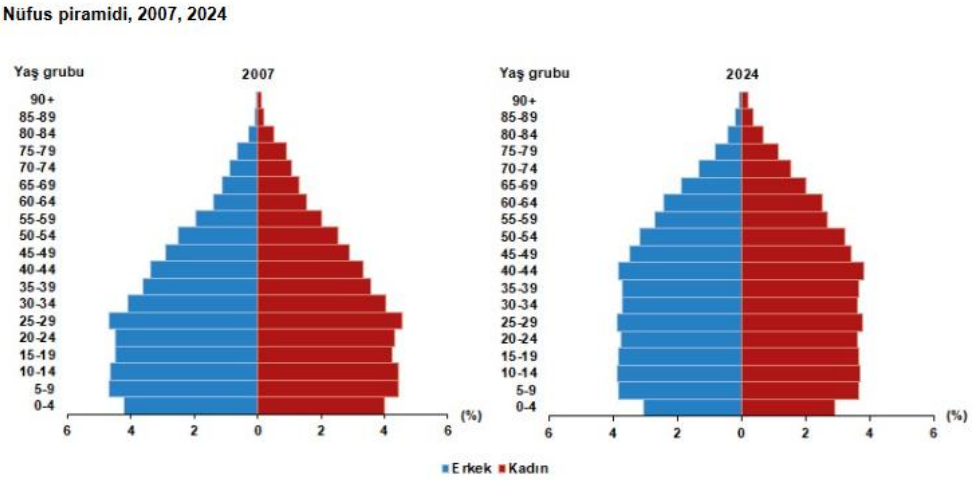
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

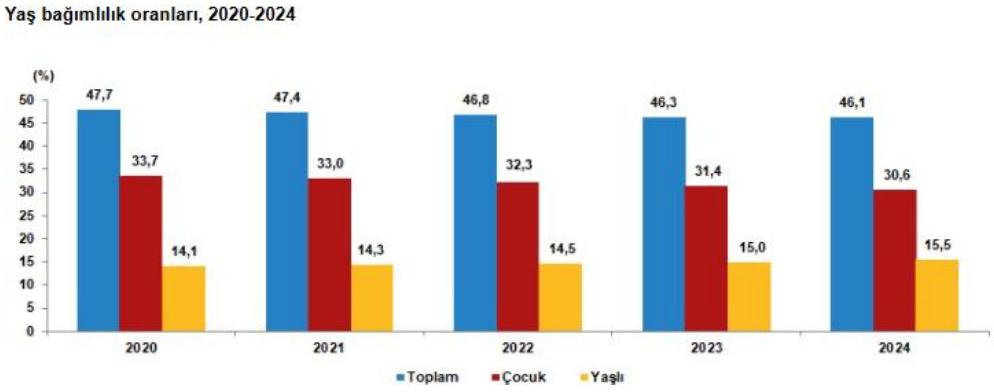
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

[1] Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

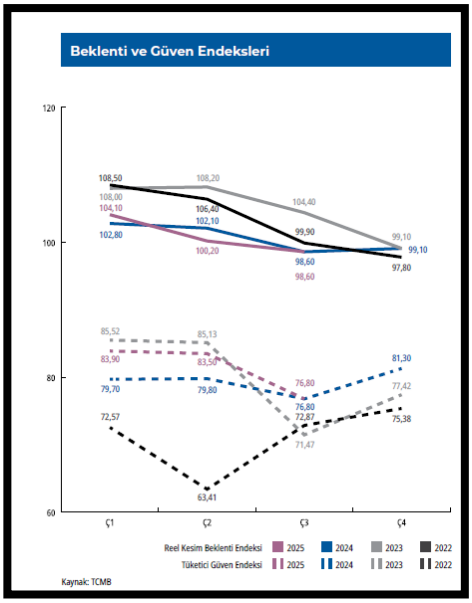
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme[2]

Ekonomik Gelişmeler

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ölçekte sınırlı bir toparlanma görülmekle birlikte, ülkeler arası ekonomik ayrışma devam etmektedir. Yeni ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayında devreye aldığı tarife düzenlemeleri sonucunda küresel ticaret politikası kaynaklı belirsizlikler azalmış; buna paralel olarak finansal piyasalarda oynaklık gerilemiştir. Yapay zekâ temelli teknolojik gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), enflasyonun hedef seviyenin üzerinde olmasına karşın istihdamdaki zayıflama nedeniyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimini gerçekleştirmiş ve yıl sonuna kadar iki ek indirim ihtimaline işaret etmiştir. Bu görünüm, küresel piyasalarda risk iştahını destekleyen temel unsur olmayı sürdürmektedir. Fed'in gevşeme adımlarına ilişkin beklentiler ve jeopolitik riskler kapsamında değerli metal fiyatlarında yukarı yönlü eğilim gözlenmektedir.

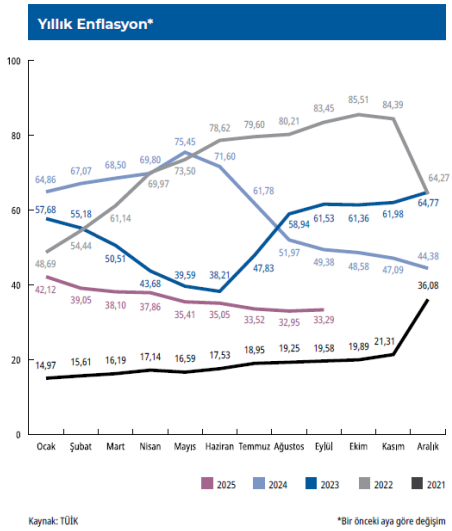
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül ayında 46,7 seviyesinde gerçekleşmiş ve daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerilerken, sektörel güven endekslerinde de dalgalı bir görünüm hakimdir.

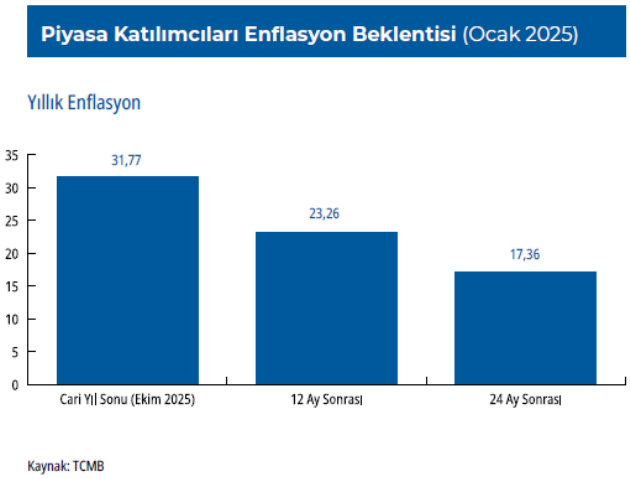


Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0 milyar dolara yükselmiştir. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen gelir kalemlerindeki gelişmeler cari dengeye sınırlı negatif katkı yapmış; 12 aylık cari açık Temmuz 2025 itibarıyla 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

[2] Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Enflasyon eğilimleri üçüncü çeyrekte dezenflasyon sürecinin yavaşladığını göstermektedir. TÜFE yıllık artışı Haziran'daki %35,0 seviyesinden Eylül'de %33,3'e gerilemiş; Yİ-ÜFE yıllık artışı aynı dönemde %24,5'ten %26,6'ya yükselmiştir. Ağustos ve Eylül aylarında enflasyonun tahminlerin üzerinde gerçekleşmesi, beklenti kanalında iyileşmenin yavaşladığını göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı faiz indirimlerine Eylül döneminde daha düşük ölçekli olmak üzere devam etmiş, ancak yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle daha temkinli bir indirim patikasının izlenebileceğine yönelik sinyaller vermiştir.





3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış[3]

Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi

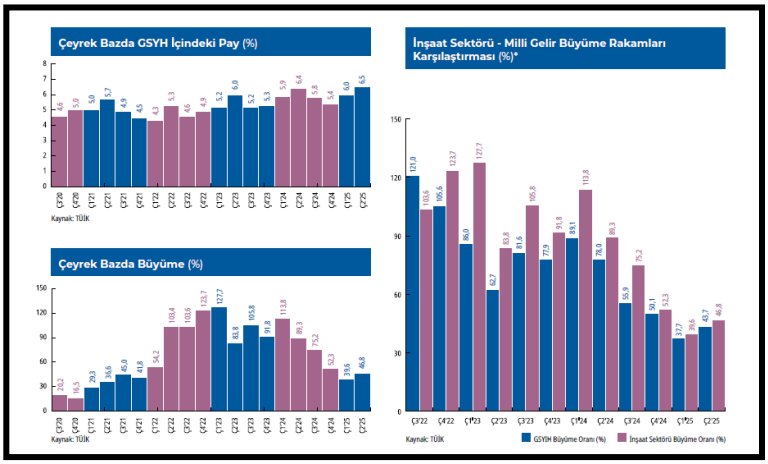
İnşaat sektörü; oluşturduğu katma değer, istihdam kapasitesi ve bağlı alt sektörlere etkisi nedeniyle makroekonomik dengelerde belirleyici bir konuma sahiptir. Sektör, yapı üretimi yanında bakım, onarım ve işletme faaliyetlerini kapsayan geniş bir ekonomik yapıya dönüşmüştür.

2025 yılı Ocak–Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri, krediye erişimdeki iyileşme, alternatif yatırım araçlarının getirileri, fiyat artış trendi ve deprem sonrası iç göç hareketleri ile ilişkilendirilmektedir.

Enflasyonla mücadele programı kapsamında dezenflasyon süreci hızlansa da fiyatlama davranışlarındaki katılık sürmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), nominal artış eğilimini korurken reel fiyatlar enflasyonun altında seyretmektedir. 2025 Ağustos ayında KFE aylık %2,5, yıllık nominal %31,4 artmış; reel bazda %1,2 oranında gerilemiştir. Yıllık artış oranları İstanbul'da %30,2, Ankara'da %41,1, İzmir'de %31,9'dur.

[3] Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2024 bahar döneminden itibaren talepteki zayıflama ve uygulanan sıkılaşma politikaları sonucunda inşaat maliyetlerinde normalleşme eğilimi gözlenmektedir. 2025 Temmuz ayında inşaat maliyet endeksi yıllık %22,98 artmış; malzeme maliyeti %19,98, işçilik maliyeti %31 artış göstermiştir.



Sektörel aktiviteyi yansıtan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri 2025 yılının ikinci çeyreğinde belirgin bir genişleme sinyali vermiştir. Ruhsat verilen bina sayısı yıllık %47,4; daire sayısı %90,3; yüzölçümü %61,8 artmıştır. Yapı kullanım izinlerindeki artış da üretim kapasitesindeki genişlemeyi desteklemektedir. Bu eğilim; arz açığının ikamesi, kentsel dönüşüm çalışmaları ve deprem konutu üretim süreçlerinin hızlanması ile uyumludur.

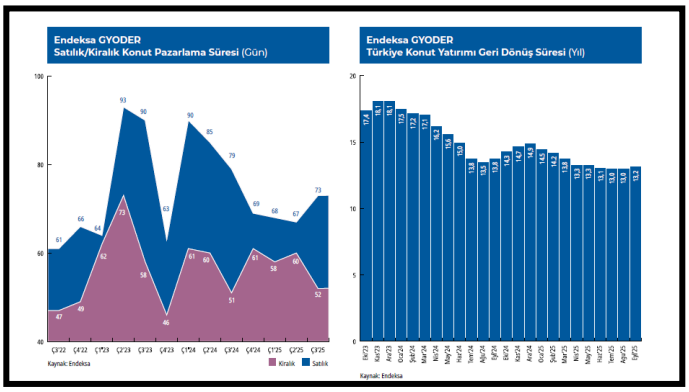
Finansal açıdan ise sektörün kaynak çeşitliliğine, yeni finansal ürünlere ve kurumsal yapısal güçlenmeye olan ihtiyacı artmaktadır. Ekonomik programın yeni denge arayışı çerçevesinde; sürdürülebilir kârlılık, gelişmiş risk yönetimi kapasitesi ve finansal kırılganlıkların azaltılması, sektörün öncelikli yapısal gereksinimleri arasında yer almaktadır.

2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları yıllık bazda %21,3 artışla 978.070 adet olarak gerçekleşmiş olup, bu seviye veri tarihindeki en yüksek ikinci satış adedi olmuştur. Söz konusu dönem, yalnızca 2020 yılı ilk sekiz ayında düşük konut kredisi faizlerinin etkisiyle gerçekleşen 1.024.534 adetlik satış hacminin ardından en yüksek düzeyi ifade etmektedir.

Konut fiyatları 2025 Ağustos ayında yıllık bazda %31,4, aylık bazda ise yıl ortalamasına paralel şekilde %2,5 artmıştır. Reel fiyatların yıllık değişimi negatif görünümünü korumakla birlikte, Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 seviyesine yükselerek önceki çeyreğe kıyasla iyileşme göstermiştir. Üç büyük ilde reel değişimler Ankara'da %6,1 artış, İstanbul'da -%2,1 ve İzmir'de -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise yıl içinde kademeli bir yavaşlama görülmüş; yıllık artış oranı 2025 birinci çeyrekte %33,5 iken ikinci çeyrekte %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla %31,0 seviyesine gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarının reel bazdaki yıllık değişimi Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olarak gerçekleşmiştir.

Satış türü bazında değerlendirildiğinde, ilk satışlar 2025 Ocak–Ağustos döneminde yıllık %15,4 artışla 295.524 adet, ikinci el satışlar ise %24,0 artışla 682.546 adet olmuştur. Bu dönemde ilk satışların toplam satışlar içindeki payı %30,2 ile bir önceki çeyrekteki %30,3 oranına yakın gerçekleşmiştir.

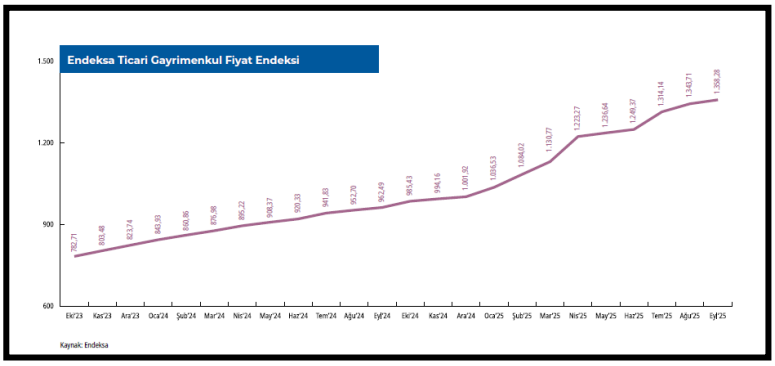


Satış şekline göre bakıldığında, ipotekli satışlar aynı dönemde %84,7 artarak 141.227 adede yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14,4 düzeyindedir. Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde %40,1 seviyesindeyken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise %40,6'ya gerilemiştir. Diğer satış türlerinde ise yıllık bazda %14,7 artış kaydedilmiş ve 836.843 adet satış gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2025 yılının ilk sekiz ayında 13.077 adet ile geçen yılın aynı dönemine göre %13,2 azalmıştır. Yabancılara satışların toplam satışlar içindeki payı 2024 dönemindeki %1,9 seviyesinden %1,3'e gerilemiştir. Ülke bazında en yüksek alım 2.253 adet ile Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış; il bazında ise 4.797 adetle İstanbul ilk sırayı almıştır. İstanbul'u 4.380 adetle Antalya, 1.036 adetle Mersin takip etmiştir.

2025 Yılı Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi ve Ofis Pazarı Gelişmeleri

2025 Eylül ayı itibarıyla Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 1358,28 puan seviyesine ulaşmıştır. Endeks, yıllık bazda 395,80 puan, aylık bazda ise 14,57 puan artış kaydetmiştir. 2025 yılına 1036,53 puan ile başlayan endeks, son 12 aylık dönemde toplam 372,85 puanlık yükseliş göstermiştir.



Ofis piyasasında, birincil kira seviyeleri 2025 yılı üçüncü çeyreğinde 50 USD/m^2 düzeyine ulaşarak yıllık bazda %11 artış göstermiştir. TL bazında ise kira değerleri %35 artışla 2.034 TL/m^2 seviyesine yükselmiş ve Eylül ayı

TÜFE artışının (%33) üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece birincil kira seviyesi, dönem itibarıyla tarihsel olarak en yüksek seviyesini yenilemiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak devreye girmesiyle ofis arzı artmış ve İstanbul toplam stok büyüklüğü 7,21 milyon m^2'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m^2 yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiş; yılın ilk üç çeyreğindeki toplam kiralama hacmi 75.856 m^2 olmuştur. Bu rakam, geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında %5 düşüşe işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama anlaşmaları toplam işlemlerin metrekare bazında %48'ini oluşturmaktadır. İşlemlerin %4'ü Merkezi İş Alanı (MİA) içinde, %53'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

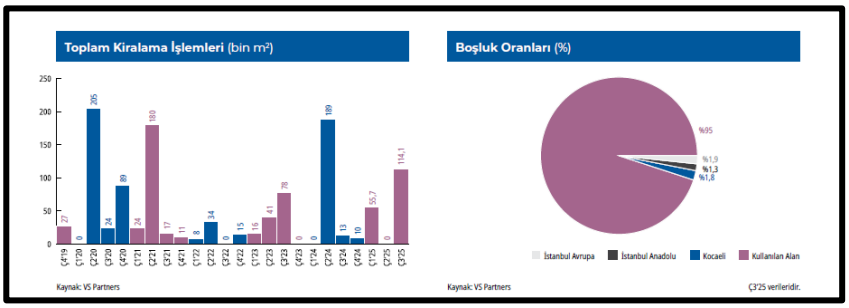
*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ofis pazarında talep, yüksek inşaat-mobilya maliyetleri ve taşınma giderleri nedeniyle hazır dekorasyonlu ("fit-out") ve hemen kullanılabilir nitelikteki ofis alanlarına yönelmektedir. Kiracı yenilemelerinde mevcut dekorasyonu koruyan "plug & play" konseptli alanlar öne çıkarken, shell & core (şap-sıva) alanlara yönelik talep sınırlı kalmaktadır. Ayrıca deprem yönetmeliğine uygun, yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip modern ofis binalarına olan talep artmış; eski yapı stokuna sahip binalardan nitelikli binalara geçiş hızlanmıştır. Söz konusu talep artışı karşısında yeni arzın sınırlı kalması kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Lojistik Pazarı – 2025 3. Çeyrek Görünümü

Mevcut veriler itibarıyla birincil lojistik pazarları olan İstanbul–Kocaeli bölgesinde toplam 11,4 milyon m^2 depo stokunun yaklaşık 7,9 milyon m^2'si ticari kullanım amaçlı lojistik arzından oluşmaktadır. İnşaat hâlindeki proje hacmi 471.000 m^2 düzeyinde olup, projelerin büyük çoğunluğu ticari lojistik kullanıma yöneliktir.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde depo kiralama işlem hacmi 114.000 m^2 seviyesinde gerçekleşmiş; yıl toplamı ise yaklaşık 170.000 m^2 olmuştur. Üçüncü çeyrekteki güçlü işlem hacmine rağmen, yıllık bazda toplam hacim bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 gerilemiştir.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl[4]

İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Yavuz Sultan Selim ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve bu da fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

[4] İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe [5]

Bağcılar İlçesi

Bağcılar, Türkiye'nin İstanbul ilinde bir belediye ve ilçedir. Yüzölçümü 23 km^2'dir. İstanbul'un Avrupa yakasında, şehir merkezine yakın, Bahçelievler'in hemen kuzeyinde, iki ana çevre yolu olan TEM ve D100 (eski adıyla E5) arasında yer almaktadır. İlçe, İstanbul Belediyesi'nin dördüncü en kalabalık ilçesidir. Bağcılar, 1970'ler ve 1990'lar arasında hızla gelişmiş ve esas olarak konut niteliğindedir. Mahalleye İstanbul Metrosu ve İstanbul Tramvayı'nın T1 hattı hizmet vermektedir.

Bölgenin Bizans döneminde Drypia adıyla Konstantinopolis'in kırsal bir banliyösü olarak yerleşim gördüğü varsayılmaktadır. Bağcılar adı üzüm bağlarının bolluğu nedeniyle verilmiştir. Bağcılar adı Türkçe'de " bağ yetiştiricileri " anlamına gelir. İlçe eskiden "yeşil bağ" anlamına gelen Yeşilbağ olarak bilinir iken, Bağcılar kasaba olduğunda adı Yeşilbağ olarak değiştirildi ve Bağcılar ilçe olduğunda Bağcılar adı tekrar verildi. Osmanlı döneminde büyük ölçüde gayrimüslimlerin yaşadığı Bağcılar'ın eski adı Çıfıtburgaz (Yahudburgaz) idi. Bağcılar, İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe günümüzde göçmen mahallesi olarak bilinmektedir. E-5 ve TEM arasında yer almaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece, kuzeybatısında Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ve Başakşehir toprakları bulunmaktadır. Sahil şeridi yoktur. Bağcılar, yüksekliği 50 ile 130 metre arasında değişen düz ve dalgalı bir plato üzerinde yer almaktadır. Bağcılar, balkonlu ve kırmızı kiremitli çatılı 5-6 katlı beton çerçeveli yapılardan oluşan, öncelikli olarak yerleşim bölgesidir. Bölge, trafik sıkışıklığı ve su baskını gibi sorunlarla boğuşan gayri resmi asfalt yollarla büyük ölçüde tanımlanmıştır. Bölge ayrıca, özellikle hafif mühendislik, tekstil, baskı, kuru mallar için toptan pazar, büyük bir ikinci el araba pazarı ve birçok nakliye şirketi olmak üzere çok sayıda sanayiye ev sahipliği yapmaktadır. Bölgedeki endüstriyel arazi kullanımlarının çoğu, TEM otoyolundan İstanbul havalimanına giden Güneşli bağlantı yolu boyunca yer almaktadır.

[5] İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 2144 Ada 4 Parseldir.

Tarif olarak; bölgenin önemli ulaşım aksı konumunda olan Tem Karayolundan Bahçeşehir yönüne doğru giderken Batışehir Konut Projesini geçtikten sonra E-80 bağlantı yoluna sapılır ve Mahmutbey caddesine bağlanılarak 2457. Sokak üzerinden sağ kolda İstoç Sitesi geçildikten sonra sol kolda taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde; İstoç, Mall of İstanbul AVM, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, İstoç Oto Ticaret Merkezi ve Esenler Askeri Bölgesi bulunmaktadır.

Taşınmazın çevresi ticaret amaçlı kullanılan yapılardan oluşmakta olup ticaret ve hizmet grubunun tercih ettiği yerleşim bölgesidir. Ulaşım imkanları iyi olan taşınmazın konumlu olduğu bölgenin belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır.

İl	İstanbul
İlçe	Bağcılar
Mahalle/Köy	Mahmutbey
Mahalle No	26875
Ada	2144
Parsel	4
Tapu Alanı	25.807,92
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	246Ds1c-2D

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

5.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Değerleme konu taşınmazın tapu kayıt bilgisi (müşteri tarafından gönderilen) TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İli	**:**	İstanbul
İlçesi	**:**	Bağcılar
Mahallesi	**:**	Mahmutbey Mah.
Pafta No	**:**	246Ds1c-2D
Ada/Parsel No	**:**	2144/4
Niteliği	**:**	Arsa
Yüzölçümü (m^2)	**:**	25.807,92
Cilt/Sayfa No	**:**	245/24242
Maliki ve Edinim Tarihi (Tarih-Yevmiye)	**:**	• Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/4) (03.12.2025 - 55120) • Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/2) (05.01.2026 - 224) • Gürses Oto Alım Satım Ticaret Anonim Şirketi (1/20) (30.10.2024 – 44072) • Serdar Ertemel (1075307/21506600) (17.04.2025 - 15557) • Necmettin Karaaslan (25807/2580792) (02.06.2025 – 22516) • Atasoylu Kumaş İnşaat Medikal Gıda İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (3226/322599) (02.06.2025 – 22516) • Erdel Otomotiv Gayrimenkul Kiralama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516) • Ovat Motorlu Araçlar Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516) • Mld Gold Dış Ticaret Limited Şirketi (6452/322599) (03.06.2025 – 22656) • Hak Global Hırdavat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (25807/5161584) (08.07.2025 – 27830) • Selahattin Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830) • Abdulhakim Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830) • Mehmet Ata Kaya (25807/2580792) (08.07.2025 – 27830) • Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi (903233/12903960) (23.07.2025 – 30325) • Ferit Çeçen (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958) • Enver Deli (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958) • Serkan Ovat (215183/43013200) (29.08.2025 – 36958)
Edinme Sebebi	**:**	Satış (Tüm Hissedarlar)

5.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan (müşteri tarafından gönderilen) 20.02.2026 tarihli TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- 6306 sayılı kanun kapsamında kalmaktadır. 18.01.2023 Tarih 5555780 Sayı. (18.01.2023 Tarih 2409 Yevmiye) (*)
- Selahattin Ece Hissesi: Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)

Şerhler Hanesi:

- 45/100 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Lehine (**)) (29.12.2023 Tarih 24346 Yevmiye) (***)

(*) 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen ve konu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların tamamı yıkılmış olup, taşınmaz üzerinde riskli yapı niteliği taşıyan herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

(**) Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Şirketi; Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ile Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi ve Ticaret Ltd Şti ortaklığıyla kurulmuştur. İlgili bilgi tarafımıza ibraz olunan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin 1.2 nolu maddesinden alınmıştır.

(***) Kat karşılığı inşaat sözleşmesi; arsa sahibinin, arsa üzerinde geliştirilecek proje kapsamında belirlenen bağımsız bölüm veya arsa paylarını proje geliştiricisine devretmeyi taahhüt ettiği, proje geliştiricisinin ise sözleşme hükümleri doğrultusunda proje geliştirilmesini ve taraflar arasında kararlaştırılan bağımsız bölümlerin arsa sahibine teslim edilmesini taahhüt ettiği sözleşmedir. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kat karşılığı inşaat sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatların satış kabiliyeti ve devredilebilirliği üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz; 27.03.2025 tasdik tarihli plan tadilatında Ayrık Nizam, Taks 0.50, Kaks 1.75, Hmax 4 Kat yapılaşma koşullarında TT Rumuzlu Toptan Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Çekme mesafeler ön bahçe 25 mt, yanlar 5 mt – 10 mt ve arka

bahçe 5 mt olarak belirlenmiştir. Ayrıca parselin bölgesi Kentsel Dönüşüm kapsamında olup Rezerv Alanında kalmaktadır.

T.C.
BAĞCILAR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 4407206

Ad - Soyad : AZAD AUTO OTOMOTİV AKARYAKIT İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Adres :
İlgi : 26.05.2025 tarihli ve 4379654 sayılı dilekçeye karşılıktır.

İMAR DURUM BELGESİ

1- Mer'i İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilen imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.

2- Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ'den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, LİHKAB'dan alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotlarını gösterir kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.

3- İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER:

3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.

3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.

3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmedenuygulama yapılamaz.

3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesinde belirlenecektir.

3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parseli kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. maddeuygulama bürosunun sorumluluğundadır.

3.6. Zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.

* 01.12.2023 tarihli ve E-89048094-752.99[902.99]-2181572 sayılı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Davutpaşa) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü yazısı dikkate alınmadan uygulama yapılamaz. Bu yazıya istinaden (A) ile işaretli kısımda yapılacak binanın yüksekliği çatı, baca, anten.....vs. dahil H: 21.00 metreyi geçemez. (Tabii zeminden itibaren)

* 20.11.2023 tarih ve 3747412 sayılı Boğaziçi Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Yatırım Direktörlüğü (BEDAŞ) yazısı dikkate alınarak düzenlenmiştir.

* Bila tarihli ve 5385684 sayılı Çevre Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı bulunmaktadır

* KROKİ EKTEDİR.

0.50
1.75

Çapın Alındığı Yer	Tarih	Sayı	Bina Yüksekliği	AVAN PROJE	İnşaat Nizamı	AYRIK
3405-569 NOLU LİHKAB	22.05.2025	133	Bina Derinliği	YÖNETMELİK	T.A.K.S.	0.50
Plan Tarihi	Mer'i İmar Planı Adı		Ön Bahçe	KROKİ	K.A.K.S.	1.75
27.03.2025	İMAR PLANI TADİLATI		Yan Bahçe	KROKİ	Yerleşime Uygunluk	UOA
			Arka Bahçe	KROKİ		
Ölçeği	1/1000		Kot Alınan Nokta	İmar Yönetmeliği		
İlçesi	BAĞCILAR		İmar Planında Tahsis Edildiği Alan			
İdari Mahalle	MAHMUTBEY		TT (TOPTAN TİCARET)			
Cadde/Sokak	2457. - 2666. SOKAK					
Tapu Pafta No	245DS2D					
Ada	2144					
Parsel	4					
Yüzölçümü (m²)	25807.92					

İmar durumu kadastral ve plan paftası ile çapına uygun olarak tanzim edilmiştir.

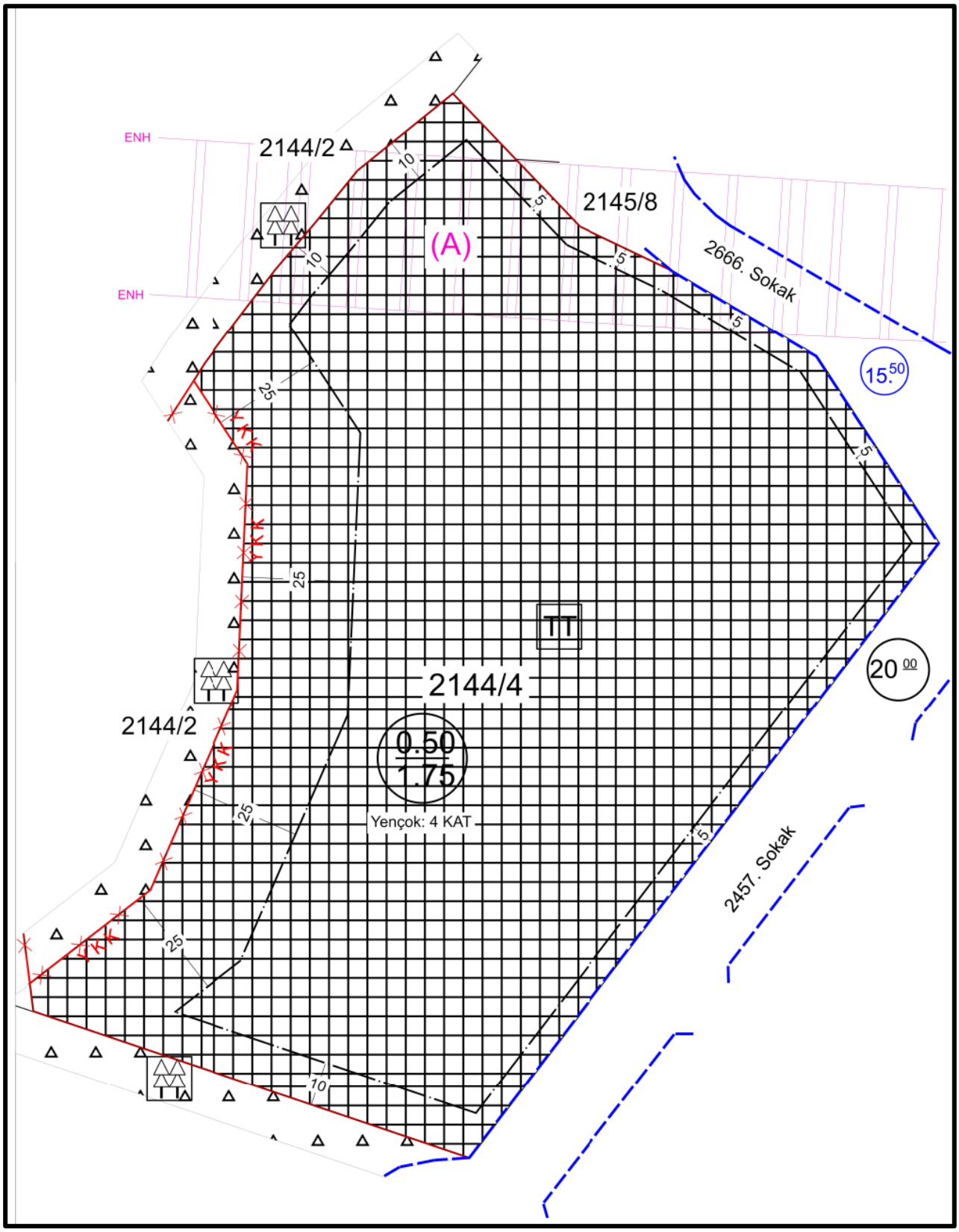
TEKNİK ELEMAN — Çiğdem GEÇ, Harita Mühendisi	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ — Nuri ÇAKAL, İnşaat Yüksek Mühendisi
İMAR DURUM BÜROSU ŞEFİ — İbrahim OKTAR, Harita Mühendisi	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Güneşli Mah. Mahmutbey Cad. No: 97 34200 Bağcılar-İSTANBUL
Telefon: 2124100736(*) Faks.: 2124100720
Kep: bagcilarbelediyesi@hs03.kep.tr e-posta: imar@bagcilar.bel.tr
internet adresi: www.bagcilar.bel.tr

Bilgi için: Çiğdem GEÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

PLAN NOTLARI

1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA 31.05.2024 TARİH VE 60433 SAYILI OLUR İLE İLAN EDİLEN REZERV YAPI ALANIDIR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN KISMEN "TOPTAN TİCARET ALANI", KISMEN "AĞAÇLANDIRILACAK ALAN", KISMEN "YOL" ALANIDIR.
4. PLAN UYGULAMASINA GEÇİLİRKEN KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLARIN KAMUYA DEVRİ İLE KAMUYA TERK EDİLMESİ GEREKEN ALANLARIN TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. ANCAK ETAPLAR HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLDİĞİ TAKDİRDE KAMU KULLANIMINA AYRILAN DONATI ALANLARININ KAMUYA TERKİ ETAPLAR HALİNDE KADEMELİ BİR ŞEKİLDE YAPILABİLİR. AYRICA RUHSAT VE İSKÂN İŞLEMLERİ'DE KADEMELİ YAPILABİLİR.
5. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ, JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
6. 08.03.2021 ONAY TARİHLİ İSTANBUL İLİ, BAĞCILAR İLÇESİ, MAHMUTBEY MAHALLESİ, F21C17D2D PAFTA, 1669, 2019 PARSEL, 2144 ADA 1 PARSELE YÖNELİK HAZIRLANAN "İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU"'NDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. TOPTAN TİCARET ALANI'NIN OTOPARK İHTİYACI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANACAKTIR.
8. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR K.A.K.S'A DÂHİLDİR
9. KAT YÜKSEKLİĞİ 6 METREYE KADAR YAPILABİLİR. ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ.
10. BODRUM KATLARDA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTI İLE PARSELİN TAMAMINDA ORTAK ALAN (OTOPARK, SIĞINAK, SOSYAL TESİS, TRAFO, KAZAN DAİRESİVB.) OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İNŞAAT YAPILABİLİR.
11. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.
12. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Bağcılar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre;

Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi (1/4), Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi (1/4), Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1/2) olarak üç hissedara ait taşınmazın edinme sebebi 16.10.2023 de "satış" olarak görünmektedir.

Akabinde, maliklerden Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi, 03.12.2025 tarih ve 55120 yevmiye numaralı işlem ile Bakırcı Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanını almış; Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ise 05.01.2026 tarihli işlem ile Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanına dönüşmüştür. Söz konusu unvan değişiklikleri nedeniyle, ilgili hisselerin tapu kayıtlarındaki edinim gerekçeleri güncellenmiştir. Geriye kalan hissedarlar satış işleminden Gürses Oto Alım Satım Ticaret Anonim Şirketi (1/20) (30.10.2024 – 44072), Serdar Ertemel (1075307/21506600) (17.04.2024 - 15557), Necmettin Karaaslan (25807/2580792) (02.06.2025 – 22516), Atasoylu Kumaş İnşaat Medikal Gıda İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (3226/322599) (02.06.2025 – 22516), Erdel Otomotiv Gayrimenkul Kiralama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516), Ovat Motorlu Araçlar Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516), Mld Gold Dış Ticaret Limited Şirketi (6452/322599) (02.06.2025 – 22516), Hak Global Hırdavat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (25807/5161584) (08.07.2025 – 27830), Selahattin Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830), Abdulhakim Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830), Mehmet Ata Kaya (25807/2580792) (08.07.2025

– 27830), Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi (903233/12903960) (23.07.2025 – 30325), Ferit Çeçen (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958), Enver Deli (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958) ve Serkan Ovat (215183/43013200) (29.08.2025 – 36958) şeklinde olmuştur.

İmar Durumu

Ayrıca değerlemeye konu taşınmaz için yapılan imar durumu görüşmelerine göre; İstanbul Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.12.2024 tarihli ve 11260595 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısmına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi uyarınca 18.12.2024 tarihinde onaylandığı öğrenilmiştir. Hazırlanan plana göre parselin yapılaşma şartları; Emsal 1.75, Hmax 4 Kat, Taks 0.50 ve Toptan Ticaret Alanı olarak belirtilmiştir. Daha sonra plan askıya çıkarılmış olup, askıya gelen itirazlar sonucunda planda revizyon çalışmaları sonucu değerleme konusu taşınmaz; 27.03.2025 tasdik tarihli plan tadilatında Ayrık Nizam, Taks 0.50, Kaks 1.75, Hmax 4 Kat yapılaşma koşullarında TT Rumuzlu Toptan Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Çekme mesafeler ön bahçe 25 mt, yanlar 5 mt – 10 mt ve arka bahçe 5 mt olarak belirlenmiştir. Ayrıca parselin bölgesi Kentsel Dönüşüm kapsamında olup Rezerv Alanında kalmaktadır.

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bağcılar Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan sorgulamada taşınmaza ait 31.12.2025 Tarih ve 4679935 nolu İksa Ruhsatı ve 31.12.2025 Tarih, 4680552 nolu Yeni yapı Ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Ruhsat belgesine göre inşa edilecek bina; 277 adet Ofis ve İşyerinden oluşmakta olup 153.564,75 m^2 inşaat alanlıdır. Yapı grubu 5-A'dır.

Ayrıca bina için 22.12.2025 tarihli mimari proje incelenmiştir. Projeye göre 5 bodrum + zemin + 3 normal katlı olmak üzere toplam 9 katlıdır. Projesinde kat planlarında kat isimleri 5.bodrum kat, 4.bodrum kat, 3.bodrum kat, 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1.normal kat, 2. Normal kat ve 3. Normal kat olarak isimlendirilmiştir. Projesine göre; 5.bodrum katı 22.940,99 m^2, 4.bodrum katı 22.940,99 m^2, 3.bodrum katı 21.227,34 m^2, 2. Bodrum katı 17.809,61 m^2, 1. bodrum katı 13.904,29 m^2, zemin katı, 13.091,38, asma katı 1.990,44 m^2, 1. normal kat 13.603,26 m^2, 2. normal katı 13.603,26 m^2, 3. normal kat 12.453,19 m^2 ve çatı katı 12.453,19 m^2 dir.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin alınan ruhsatı itibarı ile yapı denetim işleri "Hürriyet Mahallesi, Sümbül Sokak, Berber Han, No:9, İç Kapı No:12 Bahçelievler/İSTANBUL" adresinde konumlu olan "MVD Teknik Yapı Denetim L.T.D. Ş.T.İ." tarafından yapılmaktadır

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen proje için halihazırda ruhsat alınmış durumdadır. Dolayısı ile Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz için Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde de herhangi bir durdurma ve yıkım kararı bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen takyidat belgesi üzerinde 29.12.2023 tarih 52376 yevmiye numarası ile "%45 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Lehine)" şerhi bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza ibraz edilen 30259 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme tarafları; Arsa Sahibi "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi, Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi" (*) ve Proje Geliştirici "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" olarak belirtilmiştir.

Sözleşmenin Konusu: Taşınmaz üzerinde yapılacak inşaata ilişkin mimari ve teknik projelerin hazırlanması, ilgili Belediye ve idarelerden onaylarının alınması ve her türlü teknik alt yapısı, çevre düzenlemesi ve peyzajı ile iskanının alınması, 634 sayılı Kanun'a uygun olarak bağımsız bölümlerin oluşturulması ve taraflar arasında paylaşılmasına ilişkin esas ve usullerin belirlenmesidir.

İnşaat Yapım Şekli ve Süresi: Yapılacak inşaat "Shell teslimi usulü" ile yapılacaktır. Yapı ruhsatının verilmesini takip eden 30 ay içerisinde inşaat bitirilip iskana hazır bir şekilde sözleşme ve eklerine uygun olarak Arsa Sahiplerine teslim edilecektir. Proje Geliştirici bu süreden sonra 6 ay için inşaatın iskanını da alarak Arsa Sahiplerine teslim edecektir.

Paylaşım Esas ve Usulleri: Onaylı inşaat projesine göre yapılacak toplam yapı inşaat alanının %55'i Arsa Sahiplerine %45'i de Proje Geliştiriciye ait olacaktır ve mülkiyet devredilecektir.

Arsa Sahibinin Arsayı Başkasına Devri; Arsa Sahipleri iş bu sözleşmeden doğan hak alacak ve borçlarını Proje Geliştirici'nin yazılı muvakafati olmadan devir ve temlik edemez. Arsa Sahipleri sözleşmeye konu arsayı Proje Geliştirici'nin yazılı muvakafati olmadan devir ve temlik edemez. Proje Geliştirici iş bu sözleşmeden doğan hak alacak ve borçlarını Arsa Sahiplerinin yazılı muvakafati olmadan devir ve temlik edemez.

(*) Sözleşme imzalanma aşamasında arsa sahipleri "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi, Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi" olup güncelde arsa sahipleri satışlar sonucunda "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi, Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi, Akay Plastik ve Tekstil Sanayi

Ticaret Limited Şirketi, Serdar Ertemel ve Gürses Oto Alım Satım Ticaret Anonim Şirketi" olarak güncellenmiştir. Fakat tapu kayıtlarında Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi ve Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi hisseleri; Necmettin Karaaslan (25807/2580792) (02.06.2025 – 22516), Atasoylu Kumaş İnşaat Medikal Gıda İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (3226/322599) (02.06.2025 – 22516), Erdel Otomotiv Gayrimenkul Kiralama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516), Ovat Motorlu Araçlar Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516), Mld Gold Dış Ticaret Limited Şirketi (6452/322599) (02.06.2025 – 22516), Hak Global Hırdavat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (25807/5161584) (08.07.2025 – 27830), Selahattin Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830), Abdulhakim Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830), Mehmet Ata Kaya (25807/2580792) (08.07.2025 – 27830), Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi (903233/12903960) (23.07.2025 – 30325), Ferit Çeçen (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958), Enver Deli (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958) ve Serkan Ovat (215183/43013200) (29.08.2025 – 36958) satış işlemi ile el değiştirmiştir.

5.10. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Arnavutköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Ayrıca taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, ruhsat ve proje bulunmaktadır. Ruhsat ve proje verileri, kat planları ve görselleri rapor ekinde yer almaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine, teknik ve resmi verilerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Rapora konusu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar planı doğrultusunda projelendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. Rapora konu taşınmazın yapılaşma şartları; Emsal 1.75, Hmax 4 Kat, Taks 0.50 ve Toptan Ticaret Alanı olarak belirtilmiştir. Buna göre rapora konu parselin en etkin ve verimli kullanım şeklinin üzerinde geliştirilecek ticari fonksiyonlu bir proje olması gerektiği düşünülmektedir.

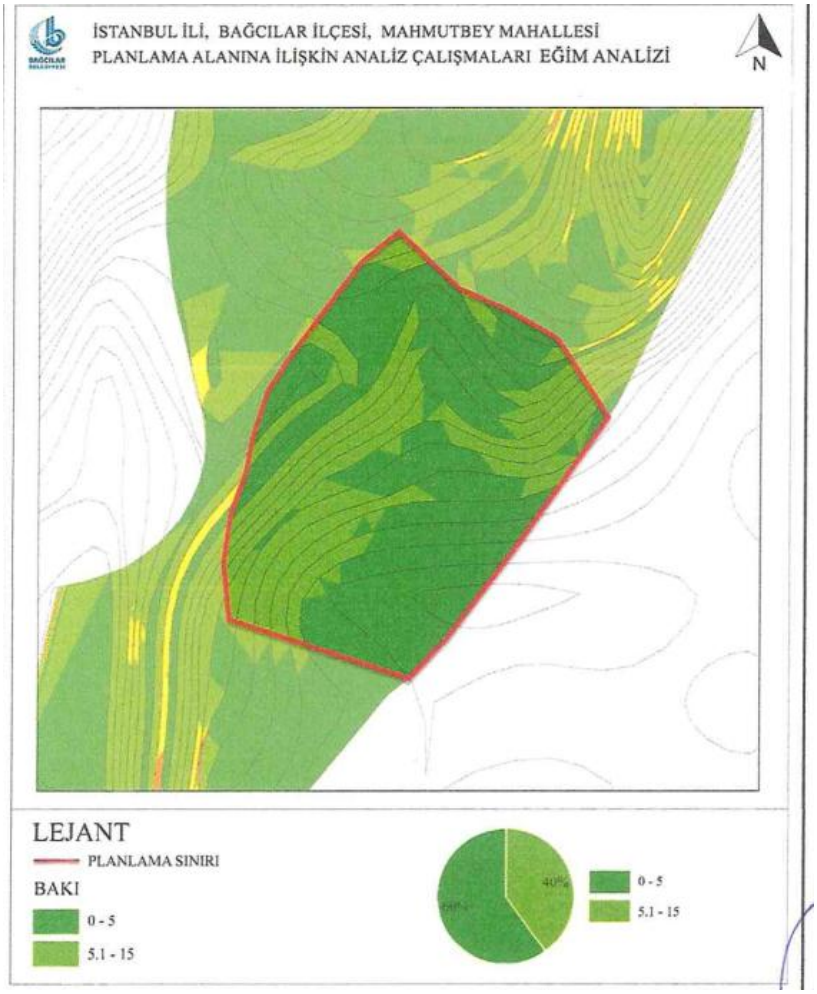
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz; "Arsa" niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi 2144 Ada 4 Parseldir.

- Parsel 25.807,92 m^2 alanlıdır.
- Parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamakta olup parsellerin bir kısmı doğal bitki örtüsü ile kaplı bir kısmı ise sundurma yapı ile beton zeminle kaplıdır.
- Parselin yaklaşık 176 metre 2457.Sokak'a cephesi bulunmaktadır.
- Parselin büyük kısmında eğim %0.1 ile %5 arasındadır. Grafiği aşağıda gösterilmiştir.



- Alınmış olan yapı ruhsatı eki olan mimari projeye göre parsel üzerine inşa edilecek olan tesis yol kotu altında 5, yol kotu üzerinde 4 olmak üzere toplam 9 kattan oluşacaktır.

Yapımı planlanan binanın projesine göre; 5.bodrum kat, 4.bodrum kat, 3.bodrum kat, 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1.normal kat, 2. Normal kat ve 3. Normal kat olarak isimlendirilmiştir. Projesine göre;

5.bodrum katı 22.940,99 m^2, 4.bodrum katı 22.940,99 m^2, 3.bodrum katı 21.227,34 m^2, 2. Bodrum katı 17.809,61 m^2, 1. bodrum katı 13.904,29 m^2, zemin katı, 13.091,38, asma katı 1.990,44 m^2, 1. normal kat 13.603,26 m^2, 2. normal katı 13.603,26 m^2, 3. normal kat 12.453,19 m^2 ve çatı katı 12.453,19 m^2 dir.

- Yapı ruhsatına göre, yapımı planlanan binanın toplam inşaat alanı 153.564,75 m^2'dir.

5.14. Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

+ Taşınmaz; Avrupa Otoyolu'na yakın konumda yer almaktadır.
+ Bölgesi içerisinde ulaşımı kolaydır.
+ Yakın çevrede hastane, AVM ve üniversite gibi alanlar bulunmaktadır.
+ Toplu taşıma ile ulaşım oldukça kolaydır.
+ Terki bulunmamakta olup net parseldir.

Olumsuz Özellikler

- Yüksek değer ihtiva ediyor olmaları nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Gayrimenkul piyasasında son dönemde ciddi belirsizlikler yaşanmaktadır.
- Konut kredi faizlerinin yükselmiş olması, mevduat faizlerinin de yükselmiş olması, yatırımcı kitleyi gayrimenkul yatırımından uzaklaştırmaktadır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri[6]

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

6.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

[6] 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın,

tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

(a) binaların inşaatı,

(b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerleme yaklaşımı da uygulan*abilir*. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış "brüt geliştirme değeri"nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkulün değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar **"Pazar Yaklaşımı"**, **"Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı"** ve **"Maliyet Oluşumları Yaklaşımı"** yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Değerleme konusu taşınmazın ruhsat bilgileri ve müşteriden alınan veriler değerlendirilerek çalışmalar yapılmıştır. Rapora konu parselin üzerinde geliştirilmekte olan ticari ünitelerin büyüklükleri, kullanıcı profili analiz edilmiştir. Arsa geliştirme yaklaşımının birim m^2 değerlerinin altyapı çalışmalarını oluşturmak amacı ile ticaret birim m^2 değerlerinin araştırılması yapılmıştır. Ve birim m^2 değerlerinin takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesi için "Maliyet Yaklaşımı" ile "Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi" kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılmıştır. Belirtilen yaklaşımlarda sonuca ulaşmak için dolaylı olarak "Pazar Yaklaşımı"'na da yer verilmiştir.

7.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

7.1.1. Arsa Değeri Tespiti

Rapor konusu parselin değer tespit çalışmasında bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

- **Emsal 1; B Demir İnşaat 0 (532) 286 77 66**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 2309 Ada 5 Parselde yer alan, konumda Emsal 2.00 ve Hmax Serbest yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 14.197,35 m^2 kendi alanı ve 2 parselden 1.098 m^2 alacağı ile toplam 15.295,35 m^2 alanlı olduğu belirtilen arsa için 2.500.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 163.448.TL/m^2)
- **Emsal 2; Big Broker Gayrimenkul 0 (532) 295 99 35**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Emsal 2.00 ve Hmax Serbest yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 6.750 m^2 alanlı arsa için 535.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 79.259.TL/m^2)
- **Emsal 3; Ekinox Final Gayrimenkul 0 (553) 936 55 34**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 1718

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

Ada 14 Parselde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.00 yapılaşma koşullarında Tali İş Merkezi imarlı olduğu belirtilen 1.892,85 m^2 alanlı arsa için 220.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 116.227.TL/m^2)

- **Emsal 4; Namlı Gayrimenkul 0 (532) 528 19 80**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer aldığı belirtilen, Emsal 2.00 ve Hmax 12.50 mt yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 2.114,80 m^2 alanlı arsa için 211.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 99.773.TL/m^2)
- **Emsal 5; Hans Müller Gayrimenkul 0 (533) 421 09 70**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 2073 Ada 38 Parselde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.00 yapılaşma koşullarında Tali İş Merkezi Alanı imarlı olduğu belirtilen 555,29 m^2 alanlı arsa için 63.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 113.454.TL/m^2)
- **Emsal 6; Dilekoğlu Gayrimenkul 0 (532) 448 11 18**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 2084 Ada 26 Parselde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.00 ve Hmax 12.50 mt yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 1.531,12 m^2 alanlı arsa için 165.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 107.764.TL/m^2)
- **Emsal 7; Dilekoğlu Gayrimenkul 0 (532) 448 11 18**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 2089 Ada 7 Parselde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.00 ve Hmax Serbest yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 3.560,90 m^2 alanlı arsa için 285.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 80.056.TL/m^2)
- **Emsal 8; Aslan Brokers Gayrimenkul 0 (532) 283 56 73**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Başakşehir – İkitelli OSB Mahallesi sınırları içerisinde Emsal 2.00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilen 5.211 m^2 alanlı Sanayi Arsası için 430.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 82.518.TL/m^2)

Bulunan arsa emsallerinin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu taşınmaza yakın sayılabilecek konumda arsa emsallerine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Arsanın değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi amacıyla, ilgili bölgedeki satışa sunulmuş benzer imar durumuna sahip parseller titizlikle incelenmiştir. Bu inceleme sürecinde, emsal taşınmazların piyasa koşullarına göre fiyatlandırma analizleri yapılmış, bölgedeki talep ve arz durumu göz önünde bulundurularak değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Elde edilen 8 adet emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Düzeltme Tablosu	Yüzölçümü (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Cephe Düzeltmesi	Proje Geliştirmeye Elverişlilik ve İmar Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
Emsal 1	15.295,35	2.500.000.000,00	5,00%	2.375.000.000,00	155.275,95	-1%	-15%	-10%	15%	138.195,60
Emsal 2	6.750,00	535.000.000,00	5,00%	508.250.000,00	75.296,30	-4%	35%	30%	15%	132.521,48
Emsal 3	1.892,85	220.000.000,00	5,00%	209.000.000,00	110.415,51	-7%	15%	0%	15%	135.811,08
Emsal 4	2.114,80	211.000.000,00	5,00%	200.450.000,00	94.784,38	-7%	25%	10%	15%	135.541,66
Emsal 5	555,29	63.000.000,00	5,00%	59.850.000,00	107.781,52	-9%	20%	5%	15%	141.193,79
Emsal 6	1.531,12	165.000.000,00	5,00%	156.750.000,00	102.376,04	-7%	15%	10%	15%	136.160,13
Emsal 7	3.560,90	285.000.000,00	5,00%	270.750.000,00	76.034,15	-6%	30%	30%	15%	128.497,71
Emsal 8	5.218,00	430.000.000,00	5,00%	408.500.000,00	78.286,70	-5%	25%	35%	15%	133.087,39
									Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	**~ 135.000,-**

Elde edilen tüm bu veriler ışığında değerleme konusu taşınmazın birim değeri **135.000-TL/m^2** takdir ve hesap edilmiştir.

Ada/Parsel	Arsa Yüzölçümü (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
2144/4	25.807,92	135.000	3.484.069.200	3.484.070.000
			TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	**3.484.070.000**

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazın Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine (1/4 hisse ~ 6.451,98 m^2) düşen değeri aşağıda belirtilmiştir.

Ada/Parsel	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hissesine Düşen Arsa	Birim Değeri	Değeri	Yuvarlatılmış Değeri
	Yüzölçümü (m^2)	(TL/m^2)	(TL)	(TL)
2144/4	6.451,98	135.000	871.017.300	871.020.00
			TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	**871.020.000**

7.2. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemesi yapılan parsel için düzenlenmiş ruhsat veya proje bulunmadığından parsel üzerine inşa edilebilecek proje imar koşulları üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Proje yatırım maliyetinin hesaplanmasında ruhsat kullanım alanları referans alınması dışında inşaat birim m^2 değerleri de göz önüne alınmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden faydalanılmıştır. Yapı ruhsatında belirtilen yapı grubu 5A olup, yapılması planlanan projenin tarafımıza ibraz edilen 30259 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında shell & core teslim edileceği dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda, yapı sınıfı belirlenirken shell & core teslim koşulları esas alınmış ve yapı yaklaşık maliyet hesaplamalarında yapı sınıfı 4B olarak değerlendirilmiştir.

Farklı resmi kurumlar tarafından açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmakla birlikte, söz konusu maliyetler genel ve yaklaşık değerler olup, yapılacak inşaatlara ilişkin ortalama kabuller üzerinden belirlenmektedir. Bu birim maliyetlerin esas alınması halinde, farklı bölgelerde, farklı niteliklere sahip ancak aynı yapı sınıfında yer alan iki yapının bina maliyetlerinin aynı çıkabildiği görülmektedir. Oysa inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum kat bulunup bulunmaması gibi birçok değişken bina maliyetlerini önemli ölçüde etkilemektedir.

Buna ek olarak, inşaat maliyetlerinin büyük ölçüde döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurlarında yaşanan ani dalgalanmalar nedeniyle, piyasa koşullarının resmi kurumlarca belirli dönemlerde açıklanan yapı birim maliyetlerinden farklılaştığı görülmektedir. Tüm bu hususlar ile birlikte, yapılması planlanan projenin shell & core teslim edileceği dikkate alındığında, değerleme çalışmasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden yararlanılmasının uygun olacağı öngörülmüştür.

Parsel üzerinde geliştirilecek projede zemin altı katların (otopark alanları ve diğer ortak alan niteliğindeki birimler) birim m^2 değerinin 17.500 TL/m^2 olduğu ve ticaret alanlarının 25.000 TL/m^2 olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Altyapı maliyetinin Toplam Bina Maliyetinin %12'si oranında olacağı öngörülmüştür.

Diğer maliyet giderleri altında Mühendislik ve Mimarlık ücretinin toplam bina maliyetinin %3'ü oranında olacağı, Proje Satış/Pazarlama ve Yönetim Giderleri ücretinin toplam bina maliyetinin %2,5'u oranında olacağı, Yatırımcı Sabit Giderinin toplam bina maliyetinin %2'si oranında olacağı, Yasal İzinler ve Danışmanlık ücretinin toplam bina maliyetinin %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Yapılan tüm varsayımlar ve genel kabuller doğrultusunda, değerlemeye konu parseller için öngörülen maliyet kabulleri, onaylı ruhsatlarda belirtilen toplam inşaat alanlarına dayalı olarak aşağıdaki tablolarda yer alan hesap detayları ile sunulmuştur.

2144 ADA 4 PARSEL MALİYET HESAPLARI			
Arsa Alanı m^2	**25.807,92**		
Toplam Alan Kullanımı m^2	**153.564,75**		
	Miktar	**Birim Maliyet**	**Toplam Maliyet**
	m^2	**TL/m^2**	**TL**
BİNA MALİYETLERİ			
Ticari Yapı Alanları	111.960,04	25.000,00	2.799.001.000
Ortak Alanlar	41.604,71	17.500,00	728.082.425
Toplam İnşaat Alanları	153.564,75		
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			**3.527.083.425**
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Altyapı Maliyeti	12%		423.250.011
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			**423.250.011**
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			**3.950.333.436**
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	3,0%		118.510.003
Proje Satış/Pazarlama ve Yönetim Giderleri	2,5%		98.758.336
Geliştirici Genel Giderleri	2,0%		79.006.669
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		79.006.669
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			**375.281.676**
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			**4.325.615.000**

Yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan toplam inşaat maliyeti ile Pazar Yaklaşımı kapsamında takdir edilen arsa değerinin toplamı, projenin nihai değerini yansıtmaktadır.

PROJENİN NİHAİ DEĞERİ	
Arsa Değeri (TL)	3.484.070.000,00
PROJENİN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	4.325.615.000,00
Projenin Nihai Değeri (TL)	7.809.685.000,00
Projenin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (TL) (*)	3.033.827.500,00

(*) Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen takyidat belgesi üzerinde, 29.12.2023 tarih ve 52.376 yevmiye numarası ile "%45 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır (Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı lehine)" şerhi bulunduğu görülmüştür. Ayrıca, tarafımıza ibraz edilen 30.259 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi mevcuttur. Anılan sözleşme kapsamında, inşaat maliyetlerinin %50'sinin Bakırcı Turizm Yatırım A.Ş. (Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) tarafından karşılanacağı açıkça belirtilmiştir.

Proje için gerekli ruhsatlar ve projeler onaylanmış olup, ilgili resmi kurum ve kuruluşlardan gerekli izinler alınmıştır. Bu aşamaya kadar geliştirilen projeye ilişkin mimarlık ve mühendislik hizmetleri, yasal izin süreçleri, danışmanlık hizmetleri ve benzeri giderlere katlanılmıştır.

Ayrıca şirket tarafından ibraz edilen muhasebe kayıtlarının incelenmesi neticesinde, özkaynak yapısı içerisinde finansman yükünün (kredi vb.) yaklaşık %1 seviyesinde olduğu anlaşılmıştır. Söz konusu husus ile proje geliştirme sürecinde katlanılan genel yönetim, koordinasyon ve organizasyon giderleri birlikte değerlendirilerek, maliyet yaklaşımı kapsamında geliştirici genel giderleri hesaplamalara dahil edilmiştir.

Mevcut durum değeri hesaplanırken, sahada yapılan tespitler ile müşteri tarafından ibraz edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda hazırlanan ve rapor ekinde sunulan inşaat seviye tablosu esas alınmış, değerleme tarihi itibarıyla projenin gerçekleşme seviyesinin %5 olduğu kabul edilerek hesaplamalarda kullanılmıştır.

PROJENİN ARSA DEĞERİ + MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE İLİŞKİN MALİYET	
Arsa Değeri (TL)	3.484.070.000,00
Projenin Gerçekleşen İnşaat Maliyeti (TL) (Toplam İnşaat Maliyetix0,05)	216.280.750,00
Arsa Değeri + Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti Değeri (TL)	3.700.350.750,00

PROJENİN, BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ;

Sözleşmelerde belirtildiği üzere, proje maliyetlerinin %50 si Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ait olduğundan, projenin mevcut durumdaki inşaat maliyetinin yarısı hesaba katılmıştır.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	**871.020.000,00**
Projenin Gerçekleşen İnşaat Maliyeti (TL) (Toplam İnşaat Maliyetix0,50x0,05)	**108.140.375,00**
TOPLAM (TL)	**979.160.375,00**

7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu taşınmazın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, geliştirilmesi planlanan projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değerin projenin değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

7.3.1 Arsa Üzerinde Geliştirilecek Olan Projenin Değerlendirilmesi

Rapora konu taşınmazın, mevcut imar durumu çerçevesinde optimum kullanım varsayımı ile değerlendirilmesi doğrultusunda, aşağıda yer alan proje geliştirme analizleri ve hesaplamaları yapılmıştır. Söz konusu proje için, gelir yaklaşımı yöntemiyle değerleme çalışması, bilgi amaçlı olarak gerçekleştirilmiştir.

Müşteri ile yapılan görüşmelerde tarafımıza proje hesapları gönderilmiş olup ilgili belediyede yapılan incelemede taslak proje için projeye göre imar durumunun ve yapı ruhsatının olmadığı tespit edilmiştir. Projenin ticari nitelikli taşınmazlardan oluşacağı tespit edilmiştir. Proje geliştirme yaklaşımında bu hesaplamalar dikkate alınmış olup proje geliştirme kabulleri aşağıdaki gibidir.

ALAN HESABI					
	BRÜT İNŞAAT ALANI	EMSAL DIŞI ALANLAR(MİNHA)			EMSAL
		%30 HARİCİ	%30 DAHİLİ	TOPLAM MİNHA	
ÇATI	12453,19	12453,19	0,00	12453,19	0
3. NORMAL KAT	12453,19	83,79	3606,77	3690,56	8762,63
2. NORMAL KAT	13603,26	1190,44	3628,03	4818,47	8784,79
1. NORMAL KAT	13603,26	83,79	3512,90	3596,69	10006,57
ASMA KAT	1990,44	27,81	0,00	27,81	1962,63
ZEMİN KAT	13091,38	83,79	2801,46	2885,25	10206,13
1. BODRUM KAT	13904,29	13904,29	0,00	13904,29	0,00
2. BODRUM KAT	17809,61	15939,61	0,00	15939,61	1870,00
3. BODRUM KAT	21227,34	19764,71	0,00	19764,71	1462,63
4. BODRUM KAT	22940,99	21868,13	0,00	21868,13	1072,86
5. BODRUM KAT	22940,99	21905,37	0,00	21905,37	1035,62
TOPLAM	166017,94	107304,92	13549,16	120854,08	45163,86

Proje Toplam İnşa Alanı: 166.017,94 m² ve Proje Toplam Pazarlanabilir Alanı 137.000,00 m² (kabul) olarak hesap edilmiştir.

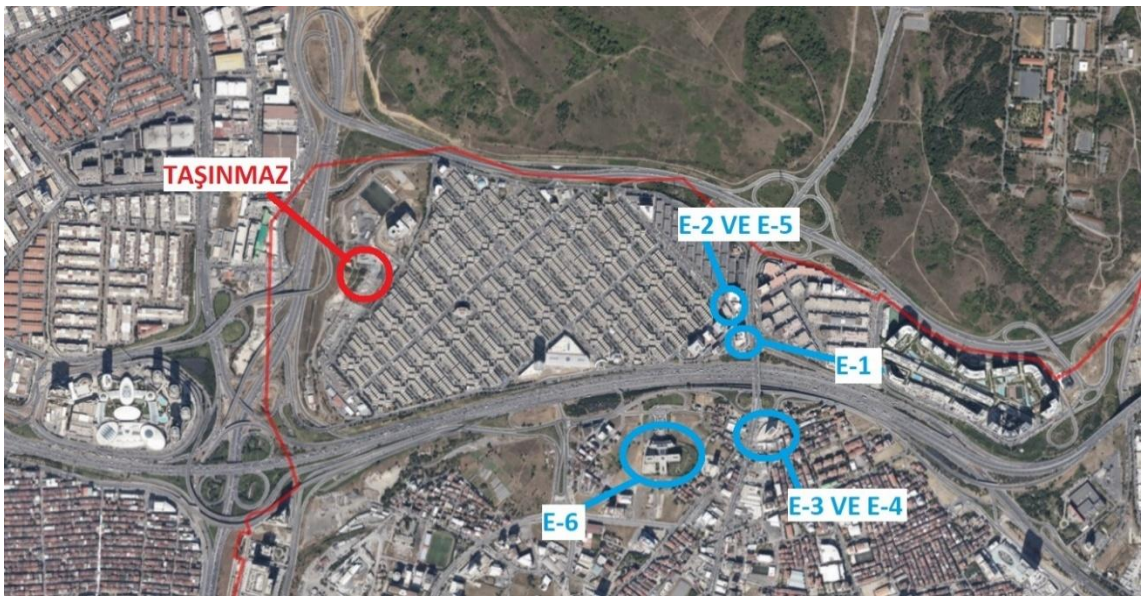
Müşteri tarafından temin edilen proje bilgilerine göre, çok fonksiyonlu, karma bir ticari proje planlanmaktadır. Söz konusu projenin, dükkanlar ve ofis alanlarını içerecek şekilde tasarlandığı öngörülmektedir. Projeye ilişkin hazırlanmış görsel materyaller ise rapor ekinde sunulmuştur.

7.3.2 Ticari Nitelikli Gayrimenkul Pazar Araştırması

Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde yapılan araştırmalarda ticari nitelikli satılık aşağıdaki emsallere ulaşılmıştır.

- **Emsal 1; Pusula Gayrimenkul Başakşehir 0 (533) 713 13 33**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İstoç Tema Plaza'da 11.katta yer aldığı belirtilen, 213 m² alanlı olarak pazarlanan reel alanının 180 m² civarında olduğu tahmin edilen içi yapılı ofis için 25.000.000.TL talep edilmektedir.
- **Emsal 2; Coldwell Banker Real Gayrimenkul 0 (533) 713 13 33**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Öksüzoğlu Plaza'da 5.katta yer aldığı belirtilen, 820 m² alanlı olarak pazarlanan reel alanının 700 m² civarında olduğu tahmin edilen içi yapılı ofis için 107.000.000.TL talep edilmektedir.
- **Emsal 3; Sahibinden 0 (532) 294 87 08**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Başkule Plaza'da 15. katta yer aldığı belirtilen, 250 m² alanlı olarak pazarlanan reel alanının 220 m² civarında olduğu tahmin edilen içi yapılı ofis için 30.000.000.TL talep edilmektedir.
- **Emsal 4; Turyap Başakşehir Avrupa Konutları 0 (532) 605 08 30**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Başkule Plaza'da 2. katta yer aldığı belirtilen, 318 m² alanlı olarak pazarlanan reel alanının 250 m² civarında olduğu tahmin edilen içi yapılı ofis için 27.500.000.TL talep edilmektedir.
- **Emsal 5; Acarkent Remax 7 Tepe 0 (542) 335 57 34**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Öksüzoğlu Plaza'da 5.katta yer aldığı belirtilen, 265 m² alanlı olarak pazarlanan reel alanının 220 m² civarında olduğu tahmin edilen içi yapılı ofis için 32.000.000.TL talep edilmektedir.
- **Emsal 6; Turyap Başakşehir Avrupa Konutları 0 (532) 605 08 30**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Auto Gross Projesinde ara katta yer aldığı belirtilen, 544 m² alanlı olarak pazarlanan reel alanının 470 m² civarında olduğu tahmin edilen içi yapılı ofis için 52.000.000.TL talep edilmektedir.

Ticari Gayrimenkuller Emsal Haritası



Rapora konu parsel üzerinde geliştirilecek olan alanlarının ortalama satış birim değeri belirlenmeye çalışılmış olup, bölgedeki benzer nitelikteki ticari nitelikli taşınmazlardan örnekler sunulmuştur.

Geliştirilecek olan projenin ticari ünite ortalama birim değerine ulaşmak için satışa sunulan taşınmazların ortalama birim değerlerine konu projeye oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltme Tablosu	Beyan Edilen Alanı (m^2)	Gerçekçi Alanı (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2)	Ticari Kullanım Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Tamamlanma Durumu Düzeltmesi	Reklam Kabiliyetine ve Yaşına Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
Emsal 1	213,00	180,00	25.000.000,00	5,00%	23.750.000,00	131.944,44	15%	0%	-17%	10%	142.500,00
Emsal 2	820,00	700,00	107.000.000,00	10,00%	96.300.000,00	137.571,43	15%	0%	-17%	10%	148.577,14
Emsal 3	250,00	220,00	30.000.000,00	10,00%	27.000.000,00	122.727,27	15%	10%	-17%	12%	147.272,73
Emsal 4	318,00	250,00	27.500.000,00	5,00%	26.125.000,00	104.500,00	15%	10%	-17%	25%	138.985,00
Emsal 5	265,00	220,00	32.000.000,00	5,00%	30.400.000,00	138.181,82	15%	0%	-17%	8%	146.472,73
Emsal 6	544,00	470,00	52.000.000,00	5,00%	49.400.000,00	105.106,38	15%	10%	0%	12%	143.995,74
										Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	**~ 145.000,-**

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, inşaatı planlanan ticari binanın özellikleri dikkate alındığında, ortalama dükkan/büro/ofis fiyatlarının 145.000,-TL/m^2 seviyesinde olması beklenmektedir.

Ticaret Birimlerinin Değerlendirilmesi ve Satış Senaryosu

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Fiyatı artışının konutlarda ve ticari mülklerde 2. ve 3. Yıllarda %40 ve 4. yıl %35 olacağı varsayılmıştır.

- ✓ Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- ✓ Projedeki inşaatın 2028 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. İlk yıl %35 ve ikinci yıl %45 oranında son yıl ise %20 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır.

	2026	2027	2028
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	35%	45%	20%

- ✓ Proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin yıllar içerisindeki satış dağılım oranları aşağıdaki gibidir.

	2026	2027	2028	2029
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari)	20%	25%	35%	20%

- ✓ İndirgeme oranının belirlenmesinde, gayrimenkul geliştirme projelerinin taşıdığı risklerin ve yatırımcı beklentilerinin sağlıklı bir şekilde yansıtılabilmesi amacıyla "riskleri toplama yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yaklaşım kapsamında indirgeme oranı; yatırımcının herhangi bir risk üstlenmeksizin elde edebileceği getiriyi ifade eden risksiz getiri oranı ile değerleme konusu taşınmaza ve projeye özgü riskleri yansıtan risk priminin toplamı olarak hesaplanmıştır. Böylelikle projeye ilişkin hukuki, teknik, ekonomik ve sektörel risklerin nakit akımları üzerindeki etkisi indirgeme oranına yansıtılmıştır.
- ✓ Risksiz getiri oranının belirlenmesinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verileri doğrultusunda uzun vadeli devlet iç borçlanma senetleri esas alınmıştır. Bu kapsamda 13.12.2028 vadeli Devlet Tahvili referans alınmış olup, ilgili tahvilin kupon faiz oranı ve kupon dönemi dikkate alınarak risksiz getiri oranı %19,96 olarak hesaplanmıştır. (Kupon Faiz Oranı : %9,98, Kupon Dönemi : 6 Ay ve Hesaplanan Risksiz Getiri Oranı : %19,96)
- ✓ Risk primi belirlenirken; ülke ve makroekonomik riskler, bölgesel riskler, proje geliştirme riskleri ile operasyonel ve yönetimsel riskler birlikte değerlendirilmiştir. Ayrıca gayrimenkul yatırımlarının finansal varlıklara kıyasla daha düşük likiditeye sahip olması, yatırımın nakde dönüş süresine ilişkin belirsizlikler ve bu süreçte oluşabilecek fırsat maliyetleri de dikkate alınmıştır. Risk Primi : %10,04
- ✓ Bununla birlikte değerleme konusu projenin mevcut gelişim seviyesi, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmış olması, yapı ruhsatlarının alınmış olması, inşaatın tamamlanamama riski, inşaat maliyetlerinde meydana gelebilecek artışlar, satış hızında ve satış değerlerinde oluşabilecek sapmalar, piyasa talebinde meydana gelebilecek değişimler ile genel ekonomik koşulların proje üzerindeki olası etkileri değerlendirilerek risk primi %10,04 olarak kabul edilmiştir.

- ✓ Yukarıda açıklanan kabuller doğrultusunda, risksiz getiri oranı ile proje ve piyasa risklerini yansıtan risk priminin toplamından oluşan indirgeme oranı %30,00 olarak takdir edilmiş ve İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi'nde kullanılmıştır.
- ✓ Nakit akışında toplam satış hasılatının belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi ile ticaret alanlarının ortalama birim m^2 fiyatı 145.000,-TL/m^2 olarak alınmıştır.
- ✓ Maliyetlerin belirlenmesinde ise raporumuz 7.2. bölümünde maliyet yaklaşımında gösterilmiş olan toplam yapı maliyeti göz önünde bulundurulmuştur.
- ✓ İndirgenmiş nakit akım tabloları sayfa 45-46 da belirtilmiştir.

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen takyidat belgesi üzerinde 29.12.2023 tarih 52376 yevmiye numarası ile "%45 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Lehine)" şerhi bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza ibraz edilen 30259 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme tarafları; Arsa Sahibi "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi, Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi" (*) ve Proje Geliştirici "Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı" olarak belirtilmiştir.

Sözleşmenin Konusu: Taşınmaz üzerinde yapılacak inşaata ilişkin mimari ve teknik projelerin hazırlanması, ilgili Belediye ve idarelerden onaylarının alınması ve her türlü teknik alt yapısı, çevre düzenlemesi ve peyzajı ile iskanının alınması, 634 sayılı Kanun'a uygun olarak bağımsız bölümlerin oluşturulması ve taraflar arasında paylaşılmasına ilişkin esas ve usullerin belirlenmesidir.

İnşaat Yapım Şekli ve Süresi: Yapılacak inşaat "Shell teslimi usulü" ile yapılacaktır. Yapı ruhsatının verilmesini takip eden 30 ay içerisinde inşaat bitirilip iskana hazır bir şekilde sözleşme ve eklerine uygun olarak Arsa Sahiplerine teslim edilecektir. Proje Geliştirici bu süreden sonra 6 ay için inşaatın iskanını da alarak Arsa Sahiplerine teslim edecektir.

Paylaşım Esas ve Usulleri: Onaylı inşaat projesine göre yapılacak toplam yapı inşaat alanının %55'i Arsa Sahiplerine %45'i de Proje Geliştiriciye ait olacaktır ve mülkiyet devredilecektir.

Arsa Sahibinin Arsayı Başkasına Devri; Arsa Sahipleri iş bu sözleşmeden doğan hak alacak ve borçlarını Proje Geliştirici'nin yazılı muvakafati olmadan devir ve temlik edemez. Arsa Sahipleri sözleşmeye konu arsayı Proje Geliştirici'nin yazılı muvakafati olmadan devir ve temlik edemez. Proje Geliştirici iş bu sözleşmeden doğan hak alacak ve borçlarını Arsa Sahiplerinin yazılı muvakafati olmadan devir ve temlik edemez.

(*) Sözleşme imzalanma aşamasında arsa sahipleri "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi, Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi" olup güncelde arsa sahipleri satışlar sonucunda "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi, Azad Auto Otomotiv Akaryakıt İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Mersoy

Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi, Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi, Serdar Ertemel ve Gürses Oto Alım Satım Ticaret Anonim Şirketi" olarak güncellenmiştir. Fakat tapu kayıtlarında Mersoy Tarım İnşaat Madencilik Nakliyat Kuyumculuk Sanayi Ticaret Limited Şirketi ve Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi hisseleri; Necmettin Karaaslan (25807/2580792) (02.06.2025 – 22516), Atasoylu Kumaş İnşaat Medikal Gıda İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (3226/322599) (02.06.2025 – 22516), Erdel Otomotiv Gayrimenkul Kiralama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516), Ovat Motorlu Araçlar Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1613/322599) (02.06.2025 – 22516), Mld Gold Dış Ticaret Limited Şirketi (6452/322599) (02.06.2025 – 22516), Hak Global Hırdavat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (25807/5161584) (08.07.2025 – 27830), Selahattin Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830), Abdulhakim Ece (25807/10323168) (08.07.2025 – 27830), Mehmet Ata Kaya (25807/2580792) (08.07.2025 – 27830), Akay Plastik ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi (903233/12903960) (23.07.2025 – 30325), Ferit Çeçen (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958), Enver Deli (215183/86026400) (29.08.2025 – 36958) ve Serkan Ovat (215183/43013200) (29.08.2025 – 36958) satış işlemi ile el değiştirmiştir.

ARSA SAHİBİ AÇISINDAN PROJENİN GELİŞTİRME SONUCUNDAKİ DEĞERİ

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-2144 ADA 4 PARSEL

YATIRIM SÜRECİ	*30*
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	*120.000,00*
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	*120.000,00*
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	*153.564,75*
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	*28.168*
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	*4.325.615.000*

		2026	2027	2028	2029	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari)		20,00%	25,00%	35,00%	20,00%	100,00%
Satılan Brüt Alan		24.000 m²	30.000 m²	42.000 m²	24.000 m²	120.000,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		145.000 TL/m²	203.000 TL/m²	284.200 TL/m²	383.670 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			40%	40%	35%	
Satış Geliri (Ticari)		3.480.000.000 TL	6.090.000.000 TL	11.936.400.000 TL	9.208.080.000 TL	30.714.480.000
GELİRLER (Toplam)		**3.480.000.000 TL**	**6.090.000.000 TL**	**11.936.400.000 TL**	**9.208.080.000 TL**	**30.714.480.000**
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ						**14.937.523.196 TL**
Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Payı Gelirlerin Net Bugünkü Değeri (%45)						**6.721.885.438 TL**
Arsa Sahibi Payı Net Bugünkü Değer (%55)						**8.215.637.758 TL**
Malik Sıfatıyla Arsa Sahibi Payına Düşen Net Bugünkü Değerin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Düşen Payı (1/4)						**2.053.909.439 TL**

PROJE GELİŞİMİ NETİCESİNDE BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İÇİN HESAPLANAN TAHMİNİ KÂR

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-2144 ADA 4 PARSEL	
YATIRIM SÜRECİ	30
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	120.000,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	120.000,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	153.564,75
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	28.168
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	4.325.615.000

		2026	2027	2028	2029	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari)		20,00%	25,00%	35,00%	20,00%	100,00%
Satılan Brüt Alan		24.000 m²	30.000 m²	42.000 m²	24.000 m²	120.000,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		145.000 TL/m²	203.000 TL/m²	284.200 TL/m²	383.670 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			40%	40%	35%	
Satış Geliri (Ticari)		3.480.000.000 TL	6.090.000.000 TL	11.936.400.000 TL	9.208.080.000 TL	30.714.480.000
GELİRLER (Toplam)		3.480.000.000 TL	6.090.000.000 TL	11.936.400.000 TL	9.208.080.000 TL	30.714.480.000
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ						14.937.523.196 TL
Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Payı	45%	1.566.000.000 TL	2.740.500.000 TL	5.371.380.000 TL	4.143.636.000 TL	13.821.516.000 TL
Arsa Sahibi Payı	55%	1.914.000.000 TL	3.349.500.000 TL	6.565.020.000 TL	5.064.444.000 TL	16.892.964.000 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		35,00%	45,00%	20,00%		100%
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	4.325.615.000,00 TL	1.513.965.250 TL	1.946.526.750 TL	865.123.000 TL		4.325.615.000
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		1.513.965.250 TL	2.530.484.775 TL	1.462.057.870 TL		5.506.507.895
GİDERLER (Toplam)		1.513.965.250 TL	2.530.484.775 TL	1.462.057.870 TL		5.506.507.895
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		1.966.034.750 TL	3.559.515.225 TL	10.474.342.130 TL	9.208.080.000 TL	25.207.972.105
Kümülatif Nakit Akışı		1.966.034.750 TL	5.525.549.975 TL	15.999.892.105 TL	25.207.972.105 TL	

	Net Bugünkü Değer (NPV)
Risksiz Getiri Oranı (%)	20,00%
Risk Primi (%)	10,00%
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	30,00%
Net Bugünkü Değer (NPV)	₺11.610.127.042

₺13.932.152.451

Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Payı NAKİT AKIŞLARI	52.034.750	210.015.225	3.909.322.130	4.143.636.000	8.315.008.105
Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Payı AÇISINDAN PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ					3.394.489.284
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADİ ORTAKLIK SÖZLEŞMESİNDEN PAYINA DÜŞEN KAR PAYI (%50)					1.697.244.642

BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması

Rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesi için "Maliyet Yaklaşımı" ile "Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi" kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılmıştır. Belirtilen yaklaşımlarda sonuca ulaşmak için dolaylı olarak "Pazar Yaklaşımı"'na da yer verilmiştir.

"Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak rapora konu arsaya **3.484.070.000,-TL** ve parselin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine düşen kısmına **871.020.000,-TL** kıymet takdir olunmuştur.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kapsamında; projenin arsa değeri ile mevcut inşaat seviyesine ilişkin maliyet değeri toplamı **3.700.350.750,-TL ve** Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine düşen kısmının mevcut durum değeri ise **979.160.375,-TL** kıymet takdir olunmuştur.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının 31.12.2025 tarihli pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değerin takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Aşağıdaki tabloda Maliyet ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile ulaşılan yöntemle ulaşılan sonuçlara yer verilmiştir.

DEĞER TANIMI	MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	7.809.685.000,00	11.610.127.042,00
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	3.033.827.500,00	3.751.154.082,00 (*)

(*) İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemi kapsamında yapılan hesaplamalarda, proje geliştirme süreci sonunda oluşması öngörülen toplam gelir ve giderler esas alınmıştır. Bu doğrultuda, proje kapsamında elde edilecek nakit akımları indirgenerek net bugünkü değerler hesaplanmıştır.

Maliyet yaklaşımı kapsamında ulaşılan değer, ağırlıklı olarak arsa değeri ile değerleme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş proje geliştirme maliyetleri ve projenin tamamlanması için öngörülen maliyetleri yansıtmaktadır. Bununla birlikte değerleme konusu taşınmaz için kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmış olması, yapı ruhsatlarının alınmış olması ve proje geliştirme sürecine ilişkin teknik ve hukuki çalışmaların kısmen tamamlanmış olması nedeniyle taşınmazın ekonomik durumu yalnızca arsa değeri ve geliştirme maliyetlerinin toplamından ibaret değildir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonucun taşınmazın mevcut hukuki, teknik ve ekonomik durumundan kaynaklanan proje geliştirme değerini tam olarak yansıtmadığı değerlendirilmiştir. Buna karşın İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi sonucunun, yapı ruhsatı alınmış, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri akdedilmiş ve geliştirme sürecine ilişkin gerekli yasal izinleri temin edilmiş projeye ilişkin ekonomik potansiyeli daha sağlıklı şekilde yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Bu nedenle nihai değer takdirinde İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi sonucundan yararlanılmış ve değer takdiri bu analiz sonucuna göre yapılmıştır.

Yapılan hesaplamalar sonucunda, **Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin malik sıfatıyla arsa sahibi payına düşen değer 2.053.909.439,-TL** olarak belirlenmiştir. Bu tutar, proje kapsamında arsa sahibi sıfatıyla elde edilecek geliri ifade etmektedir.

Buna ek olarak, taraflar arasında akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, proje geliştirme süreci sonunda oluşacak toplam gelir ve giderler dikkate alınarak, **Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'ndan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne** isabet edecek **%50 payın değeri 1.697.244.642,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş

Raporumuz içeriğinde; "5.5." ve "5.6." başlıkları altında belirtildiği üzere İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, rapora konu parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje için ruhsat ve projeleri onaylanmış inşaat başlamıştır. İnşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporumuz içeriğinde; "5.2.1" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığa rastlanmamıştır.

8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.6. 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 taşınmaz, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesi, 2144 Ada 4 Parseldir. Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

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

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen takyidat belgesi üzerinde 29.12.2023 tarih 52376 yevmiye numarası ile "%45 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı Lehine)" şerhi bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza ibraz edilen 30259 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeleri tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9 SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bakırcı GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesi, 2144 Ada 4 Parsel üzerinde ruhsatlandırılmış projenin 31.12.2025 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının mevcut durum değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ayrıca, söz konusu projenin nihai değeri ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının nihai değeri takdir edilmiştir.

Bu rapor; konu gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapılacak projenin ve iç mekânların özellikleri, kullanım amacı ve inşaat kalitesi, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ve bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Bu hususları doğrultusunda, değerleme uzmanının hazırlamış olduğu ve raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususların geçerliliğine katılıyor, gayrimenkulün değerine yönelik ortaya konan değerlendirmeyi doğru ve yerinde buluyoruz.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibariyle uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır. Sonuç olarak 31.12.2025 tarihi itibariyle göre kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
11.610.127.042,-TL	**13.932.152.451,-TL**
PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
3.751.154.082,-TL	**4.501.384.898,-TL**

- *31.12.2025 tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 1 USD: 42,9229-TL 'dır.*
- *Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
- *KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.*
- *Bu raporu talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.*
- *Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.*
- *Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.*
- *Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.*

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
Dilara SÜRMEN **(SPK Lisans No: 401437)**	**Onur Öktem YILDIRIM** **(SPK Lisans No: 404901)**	**Hüseyin ÇİNAR** **(SPK Lisans No:400615)**

ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4 K:1 Şişli / İSTANBUL

BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu* beyan ederiz.

DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

- *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar güvenilir kabul edilirler.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.*