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

ATAK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026

SEYİTNİZAM MAHALLESİ, MEVLANA CADDESİ, NO: 92, BAKIRCI KAYA RESIDENCE PROJESİ

ZEYTİNBURNU / 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	19.02.2026
RAPOR TARİHİ	20.02.2026
REVİZE TARİHİ	17.08.2026
RAPOR NO	BGYO-2512006
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Seyitnizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 92, Bakırcı Kaya Residence Projesi Zeytinburnu / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3283 Ada 6 Parseldir.
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmaz, 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'nda Taks 0.30 ve Kaks 0.60 yapılaşma koşullarında "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI"'nda kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmaz mevcut durumda boş parsel olarak kullanılmaktadır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 3283 ada 6 parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje için düzenlenmiş kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklı hakkının 31.12.2025 tarihli değeri için hazırlanmıştır.

PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
1.046.570.538,-TL	**1.255.884.646,-TL**

PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
375.546.808,-TL	**450.656.170,-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 ..... - 19 -

5.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar ..... - 20 -

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

5.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler ..... - 22 -

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 23 -

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler ..... - 24 -

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... - 24 -

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar ..... - 24 -

5.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler ..... - 24 -

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 ..... - 25 -

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı ..... - 26 -

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... - 26 -
5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar ..... - 26 -
5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler ..... - 26 -
BÖLÜM 6 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR ..... - 27 -
6.1. Değerleme Yöntemleri ..... - 27 -
6.1.1. Pazar Yaklaşımı ..... - 27 -
6.1.2. Gelir Yaklaşımı ..... - 28 -
6.1.3. Maliyet Yaklaşımı ..... - 29 -
6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ..... - 30 -
BÖLÜM 7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ ..... - 31 -
7.1. Pazar Yaklaşımı ..... - 31 -
7.1.1. Arsa Değeri Tespiti ..... - 31 -
7.1.2 Konut Nitelikli Gayrimenkul Pazar Araştırması ..... - 34 -
7.1.3 Ticari Nitelikli Gayrimenkul Piyasa Araştırmaları ..... - 42 -
7.2. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi ..... - 44 -
7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti ..... - 47 -
7.3.1 Arsa Üzerinde Geliştirilecek Olan Projenin Değerlendirilmesi ..... - 47 -
BÖLÜM 8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... - 52 -
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması ..... - 52 -
8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş ..... - 52 -
8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... - 53 -
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 ..... - 53 -
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 ..... - 53 -
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 ..... - 53 -
BÖLÜM 9 SONUÇ ..... - 55 -
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... - 55 -
9.2. Nihai Değer Takdiri ..... - 55 -
BÖLÜM 10 UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER ..... - 57 -
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 20.02.2026 tarihinde hazırlanmış olup, BGYO-2512006 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, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3283 Ada 6 Parsel için Düzenlenmiş Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Karşılık Olarak Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 31.12.2025 tarihli hak değerlemesi tespiti için hazırlanmıştır.

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 Öktem 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 gayrimenkullerin pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen, değerleme çalışması sonucunda 19.02.2026 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 20.02.2026 tarihinde raporlama aşaması tamamlanmış ve 17.08.2026 tarihinde de revize edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Göztepe Mahallesi, İstoç 3.Cadde, E Blok, No: 7/11 4214 Bağcılar/İstanbul -TÜRKİYE adresindeki Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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 A.Ş. 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 gayrimenkulün, tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında daha önce hazırlanmış değerleme raporu bulunmakta olup, söz konusu rapora ilişkin detaylı bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	28.01.2025
DEĞERİN BELİRLENDİĞİ TARİH	31.12.2024
DEĞERLEME ÇALIŞMASI TARİHİ	28.02.2025
RAPOR TARİHİ	03.03.2025
RAPOR NO	BTY-2501020
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
804.786.550,-TL	**965.743.860,-TL**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NİN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
280.212.121,-TL	**336.254.546,-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 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3283 Ada 6 Parsel için Düzenlenmiş Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Karşılık Olarak Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 31.12.2025 tarihli hak değerlemesi tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

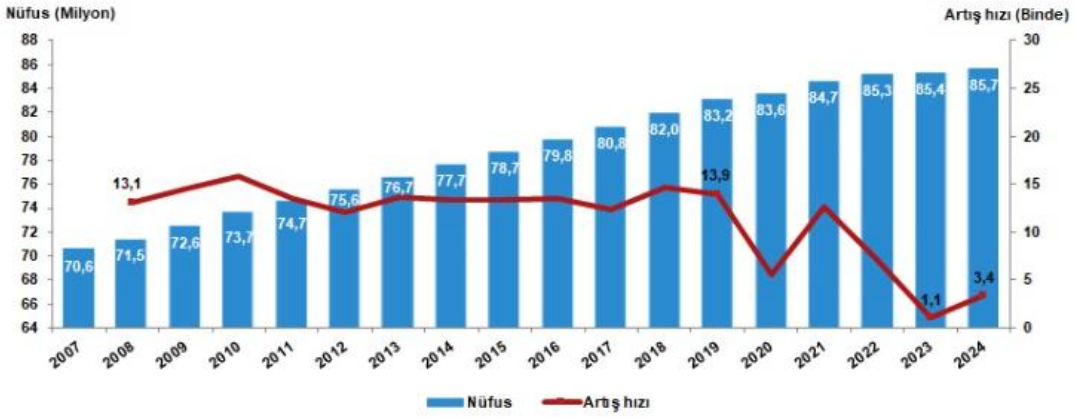
3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

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.



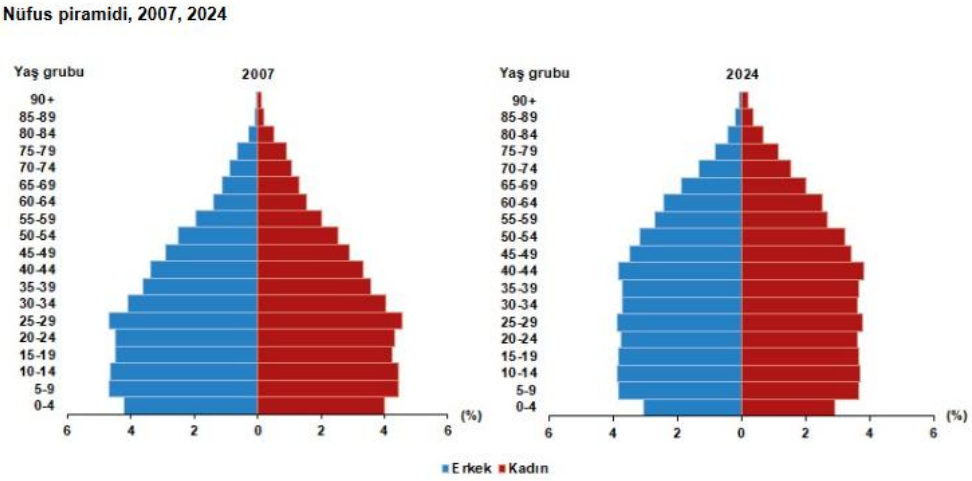
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

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.

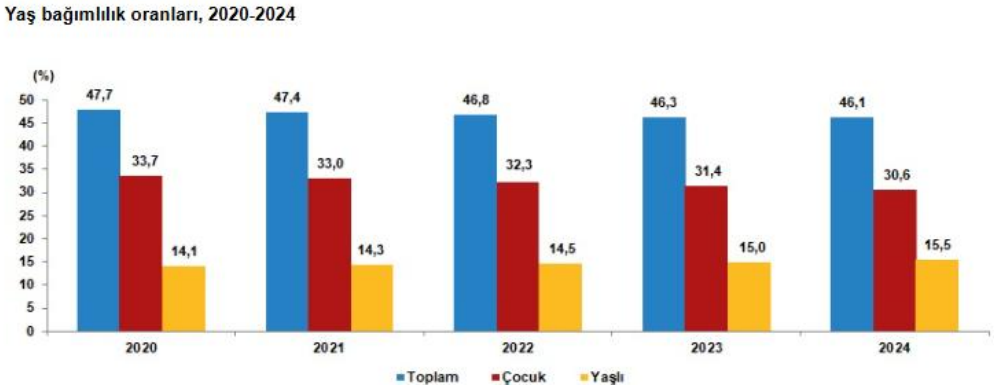
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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

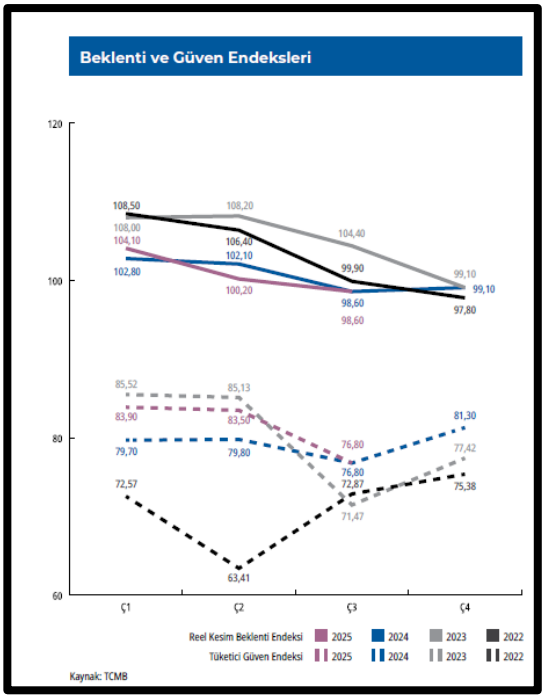
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

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.

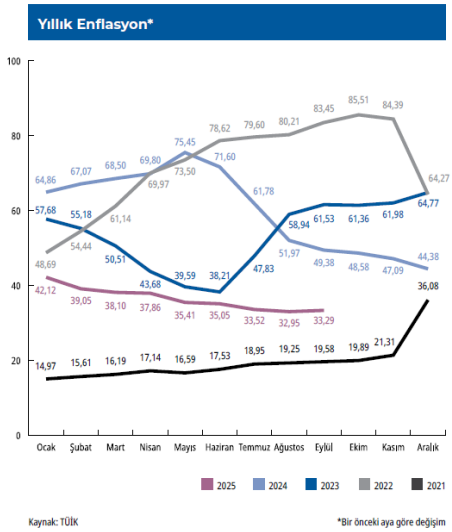
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül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

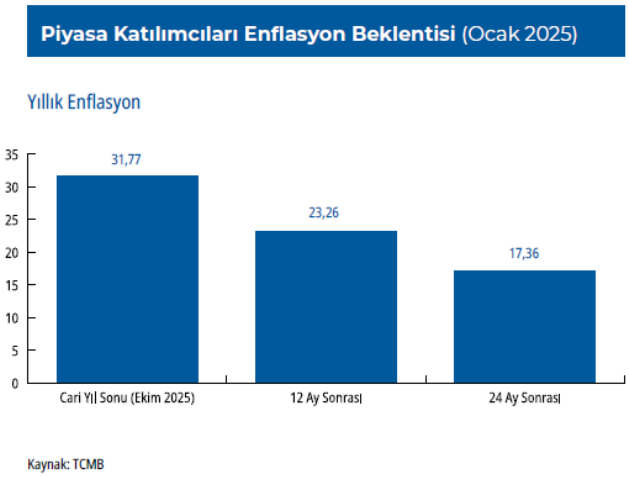


Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0

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

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. 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

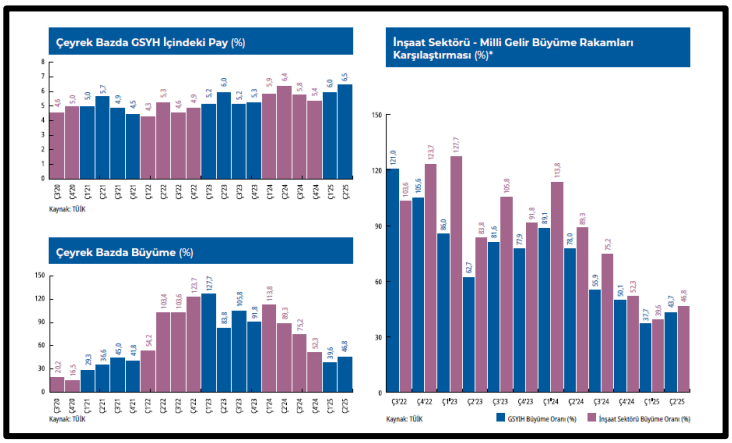
İnşaat sektörü; oluşturduğu katma değer, istihdam kapasitesi ve bağlı alt sektörlere etkisi nedeniyle makroekonomik dengelerde belirleyici bir konuma sahiptir. Sektör, yapı üretimi yanında bakım, onarım ve işletme faaliyetlerini kapsayan geniş bir ekonomik yapıya dönüşmüştür.

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.

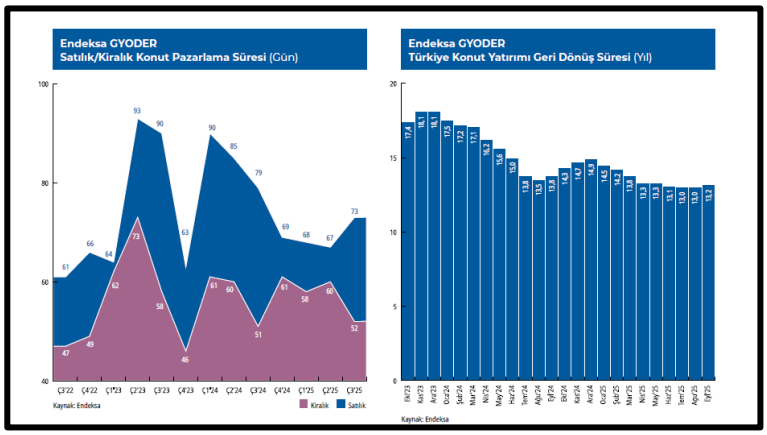
2025 Yılı Konut Piyasası Gelişmelerinin Değerlendirilmesi

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.

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

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.

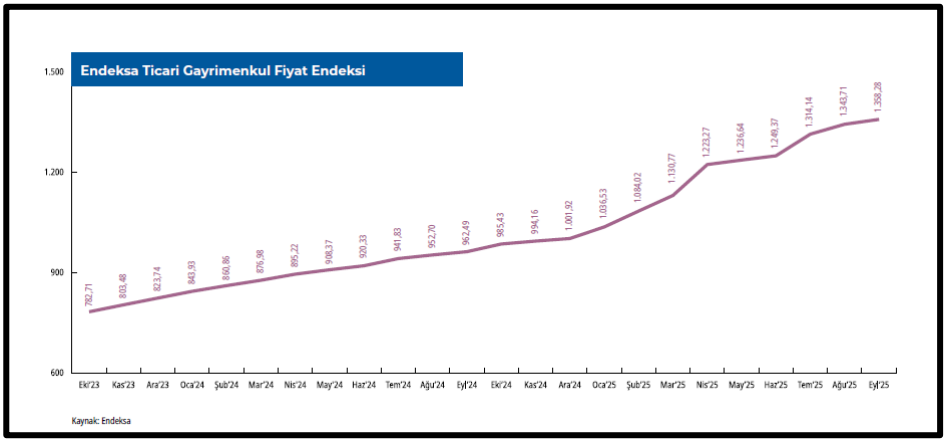


Satış şekline göre bakıldığında, ipotekli satışlar aynı dönemde %84,7 artarak 141.227 adede yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14,4 düzeyindedir. Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde %40,1 seviyesindeyken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise %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.



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

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 m^2)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m^2/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m^2)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m^2)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m^2)	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.

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]

Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 27 Haziran 1957 tarih ve 9644 sayı ile Resmî Gazete'de yayımlanarak 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 kanun numarası ile ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış olup E-5 karayoluna sınır konumdadır. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğusunda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. Charles W. M. Hart'ın 1962'de hazırladığı "Zeytinburnu: Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51,8'inin yurt dışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurt dışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurt içinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindendir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılına ait verilerdir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurt dışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir. Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 Türkistan kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu (ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

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

Zeytinburnu ilçesine bağlı 13 mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Beştelsiz, Çırpıcı, Gökalp, Kazlıçeşme, Maltepe, Merkezefendi, Nuripaşa, Seyitnizam, Sümer, Telsiz, Veliefendi, Yenidoğan ve Yeşiltepe Mahalleleri olarak sıralanabilir.

Zeytinburnu nüfusu 2024 yılına göre 278.344'dür. Bu nüfus, 136.902 erkek ve 141.442 kadından oluşmaktadır.

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Seyitnizam Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 3283 Ada 6 Parseldir.

Taşınmaza, E-5 Karayolu`ndan Topkapı - Avcılar istikametinde giderken, Cevizlibağ yan yola girilip Mevlana Caddesine geçilerek ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz Mevlana Caddesi üzerinde konumlanmış olup taşınmaz yakın çevresinde bulunan D-100 Karayolu'na 400 metre, Demirciler Sitesine 750 metre, Seyitnizam Tramvay durağına 500 metre mesafededir. Taşınmaz; İstanbul Havalimanı'na 48 kilometre, Zeytinburnu Belediyesi'ne 2.7 kilometre ve Zeytinburnu Kaymakamlığı'na 3.5 kilometre mesafededir.

Taşınmazın çevresi kısmen 3-4 katlı binaların bulunduğu ticaret + iskan mıntıkası kısmen yüksek katlı konut siteleri şeklinde gelişim göstermiş olup genellikle nakliyeciler, tekstil ithalat ihracatçılar ve deri endüstri piyasası bölgede yaygın durumdadır. Bölge orta gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim bölgesi olup yapılaşma oranı %80-90 seviyesindedir.

Taşınmazın güney cephesinde yan Kiptaş Topkapı Merkez Evleri Sitesi, batı cephesinde hali hazırda inşa halinde olan Akzirve Topkapı Projesi ve kuzey cephesinde yine Kiptaş Evleri bulunmaktadır.

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	**:**	Zeytinburnu
Mahallesi	**:**	Merkezefendi Mah.
Mevkii	**:**	-
Pafta No	**:**	501
Ada/Parsel No	**:**	3283/6
Niteliği	**:**	Arsa
Yüzölçümü (m^2)	**:**	2.360,21
Cilt/Sayfa No	**:**	94/9269
Maliki	**:**	Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. (7/8) Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/8) (*)
Tarih – Yevmiye	**:**	01.09.2025 - 21554
Edinme Sebebi	**:**	Kat Karşılığı Temlik (**)

(*) Sözleşmenin "5.2 – Proje geliştirici hisselerinin devir aşamaları ve oranları" maddesinde, inşaatın ilerleme seviyelerine bağlı olarak arsa paylarının belirli oranlarda proje geliştiriciye devredileceği hükme bağlanmıştır. Anılan madde kapsamında, sözleşmede belirtilen aşamaların gerçekleşmesi sonucunda arsanın **1/8 hissesi Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir.**

(**) Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, arsa sahibi bazı bağımsız bölümlerin veya arsa paylarının mülkiyet hakkını "temlik" yoluyla proje geliştiriciye(***) devreder. Buna Kat Karşılığı Temlik denir. Bu temlik:

- *"Sözleşmenin bir edimi olarak yapılır.",*
- *"Tapuda yapılan temlik işlemiyle, proje geliştirici(***) artık o payların/ bağımsız bölümlerin tapu malikidir."*

(***) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mevzuat gereği doğrudan inşaat faaliyetinde bulunamaması nedeniyle, proje kapsamındaki yapım işleri, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ile Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul

Ticaret A.Ş. arasında 05.09.2024 tarihinde akdedilen Müteahhitlik Sözleşmesi kapsamında Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilmiştir. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan "Müteahhit" ifadesi sözleşme metninde kullanılan standart bir tanım olup, proje geliştiriciyi ifade etmektedir. Değerleme konusu projeye ilişkin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile Müteahhitlik Sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur. Öte yandan, söz konusu Müteahhitlik Sözleşmesi Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. tarafından imzalanmış olup, şirketin ticaret unvanı 26.03.2025 tarihinde tescil edilen değişiklik ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Bu nedenle rapor içerisinde yer alan Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ve Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ifadeleri aynı tüzel kişiliği ifade etmektedir.

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

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan (müşteri tarafından gönderilen) 02.12.2025 tarihli TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (02.10.2023 Tarih 19196 Yevmiye) (*)

Şerhler Hanesi:

- %50 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi Lehine) (12.12.2023 Tarih 24346 Yevmiye) (**)

(*) Riskli yapılar, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılardır. Konu taşınmaz üzerinde riskli yapı olarak tespit edilen yapıların tamamı yıkılmıştır.

(**) Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin, arsasındaki belirli bir payın mülkiyetini Proje Geliştiriciye geçirmeyi taahhüt ettiği, Proje Geliştiricinin ise bahse konu arsa üzerinde bina yapımını üstlendiği sözleşmedir. Burada Proje Geliştirici ile kastedilen, uygulamada da bilinen adıyla, müteahhittir. İlgili kat karşılığı sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur.

Not: Tebliğin 22-r maddesinde "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki riskli yapı şerhleri eski yapıya ait olup yasa kapsamında muafiyetlerden yararlanılabilmek için şerhlerin geçici bir süre daha kalacağı proje tamamlandığında kaldırılacağı düşünülmektedir. Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı beyanı hakkında, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) Tebliğ hükümlerine uygun davranacaklarına dair şirketimize hitaben yazı verilmiş olup, ilgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.**

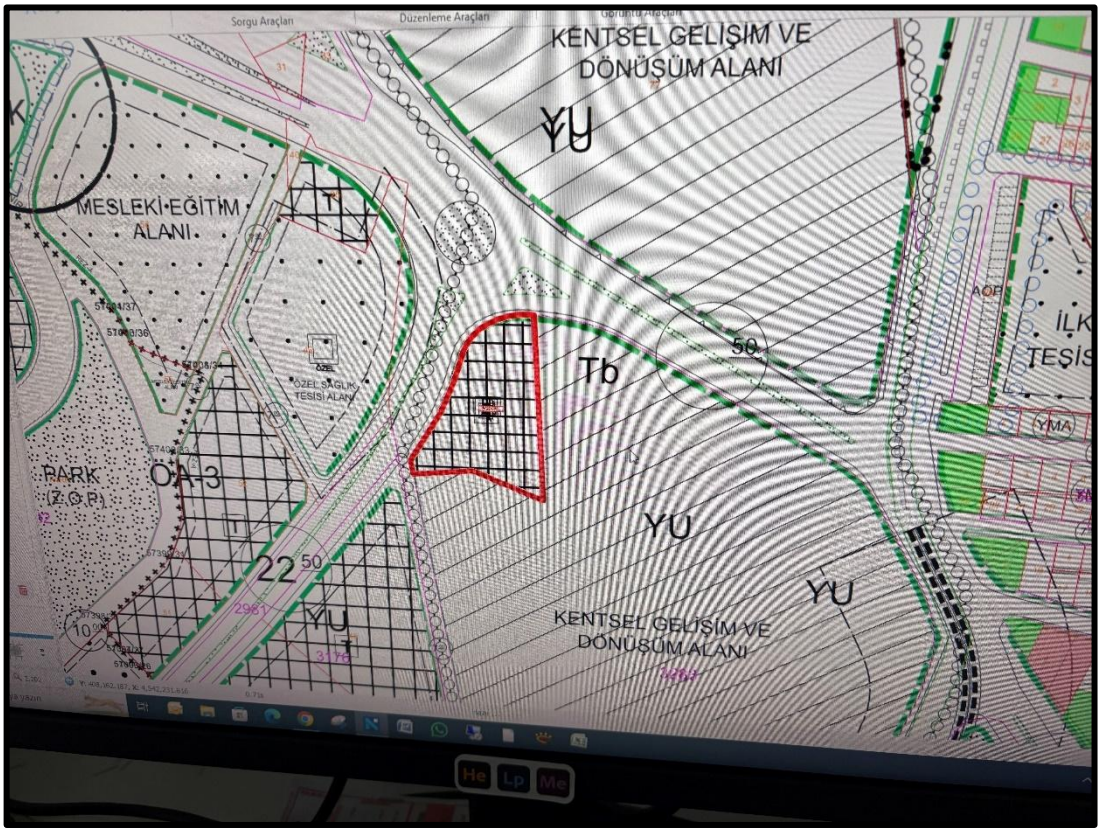
Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatların satış kabiliyeti ve devredilebilirliği üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

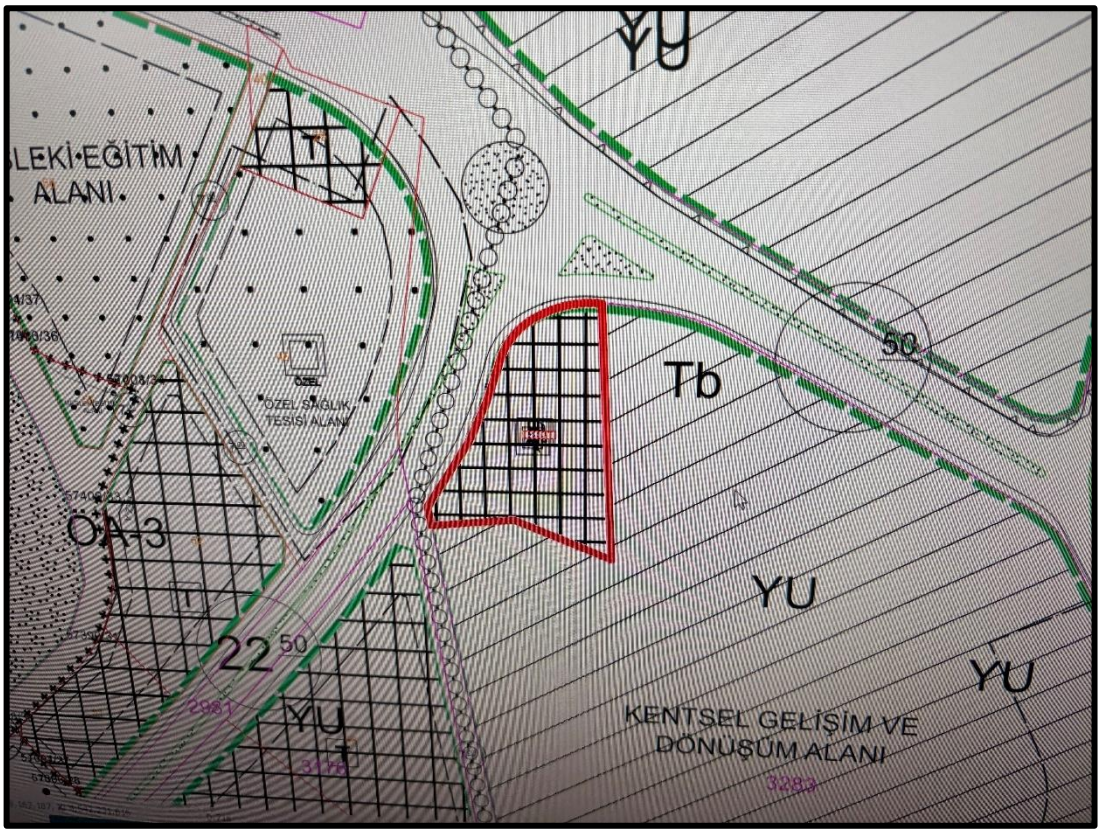
5.3. Taşınmazlar ve Konumlandıkları Bölgenin İmar Bilgisi

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz; 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'nda Taks 0.30 ve Kaks 0.60 yapılaşma koşullarında "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI"'nda kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır. Net parseldir. Belediye sınırlarındadır.

Plan Notlarına Göre;

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında; TAKS:0,30, Max KAKS:0,60 yapılanma şartları geçerlidir. Uygulama esnasında İSKİ, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünün, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü ile ilgili kuruluşların görüşleri alınması zorunludur. Parsel bazında ya da genel onanlı uygulama imar planı muvacehesinde öngörülen yapılaşma kıstasları çerçevesinde yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılıp tamamlanmış alanlardaki akaryakıt istasyonları ilave inşaat artışından faydalanamaz. **Akaryakıt İstasyonu yapılması istenmemesi durumunda adanın tamamı tek bir fonksiyon gözüküyorsa çevre yapılaşma kıstasları göz önüne alınarak fonksiyon ve yapılaşma verilir.**





8-AKARYAKIT İSTASYONLARI ALANI
Akaryakıt istasyonu olarak ayrılan alanlarda TAKS: 0.30, Max KAKS: 0.60 yapılanma şartları geçerlidir. Uygulama esnasında İSKİ, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünün, Ruhsat Denetim Müdürlüğü ile ilgili kuruluşların görüşleri alınması zorunludur. Parsel bazında ya da genel onanlı uygulama imar planı muvacehesinde öngörülen yapılaşma kıstasları çerçevesinde yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılıp tamamlanmış alanlardaki akaryakıt istasyonları ilave inşaat artışından faydalanamaz. Akaryakıt istasyonu yapılması istenmemesi durumunda adanın tamamı tek bir fonksiyon gözüküyorsa çevre yapılaşma kıstasları göz önüne alınarak fonksiyon ve yapılaşma verilir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyeti 19.03.2010 tarihi itibari ile Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş.'ye ait iken kat karşılığı temlik nedeniyle 01.09.2025 tarih 21554 yevmiye ile 1/8 hissesi Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne devredilmiştir. Taşınmazın 7/8 hissesi halen Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. firmasına aittir.

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

Zeytinburnu Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan sorgulamada parsel üzerinde mevcut hali hazırda yıkılmış olan Akaryakıt İstasyonu tesisi için 3283 Ada 4 Parsel için düzenlenmiş 29.12.2003 tarih 2003/5273 sayılı ilk yapı ruhsatı, 31.08.2004 tarih 2004/3307 sayılı ilave yapı ruhsatı, 19.04.2005 tarih 2005/1479 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcuttur. Ayrıca ruhsat eki 18.08.2004 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Ancak ilgili yapılar hali hazırda 25.12.2023 tarihli yıkım taahhüdü sonrası yıkılmış olup ruhsatlar geçerliliğini kaybetmiştir.

19.03.2010 tarihli İmar (Tsm) İşlemi sonucunda 3283 Ada 4 Parsel; 3283 Ada 6 Parsele dönüşmüştür. 3283 Ada 6 Parsel için düzenlenmiş 11.09.2024 tarih 37059 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 98 Adet Mesken ve 6 Adet Ofis/İşyeri olmak üzere toplam 104 adet bağımsız bölüm için ve 14.721,31 m^2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C'dir. Daha sonra parsel için 26.05.2025 Tarih 27272 Sayılı Şantiye Şefi Değişikliği Nedeniyle ile düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı bulunmaktadır. Yapılaşma bilgileri Yeni Yapı Ruhsatı ile aynı olup yapı grubu 4-C yerine 4-A olarak belirtilmiştir. 12.06.2025 Tarih 30580 Sayı ile Tadilat Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsat Belgesi; 98 Adet Mesken ve 6 Adet Ofis/İşyeri olmak üzere toplam 104 adet bağımsız bölüm için ve 14.720,13 m^2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-A'dır. 01.12.2025 Tarih 70595 Sayı ile Tadilat Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsat Belgesi; 87 Adet Mesken ve 7 Adet Ofis/İşyeri olmak üzere toplam 94 adet bağımsız bölüm için ve 14.695,04 m^2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-A'dır. Ve en son olarak 26.12.2025 Tarih 78921 Sayı ile Tadilat Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsat Belgesi; 83 Adet Mesken ve 7 Adet Ofis/İşyeri olmak üzere toplam 90 adet bağımsız bölüm için ve 14.695,04 m^2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-A'dır. Son tadilat ruhsatı için düzenlenmiş mimari proje bulunmaktadır.

Projeye göre; parsel üzerine 3 bodrum, zemin, 9 normal ve çatı katlı bina inşası planlanmıştır. **Binanın 3.bodrum, 2.bodrum ve 1.bodrum katları 1.935,39'er m^2 alanlı, zemin ve 1.normal katı 810,37 m^2 alan ve 2...9.normal ile çatı katları 807,57 m^2 alanlıdır. Bina toplam inşa alanı 14.695,04 m^2'dir**. Bina bünyesinde 6 adet dükkan ve 1 adet ofis, 2 adet 1+0, 14 adet 1+1, 65 adet 2+1 ve 2 adet 3+1 daire planlanmıştır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 104'dür. Binanın 3.bodrum katında otopark, hidrofor odası ve depolar, 2.bodrum katında otopark, 1.bodrum katında otopark, depolar, sosyal tesisi, yönetim bölümü, haberleşme odası ile elektrik odası, zemin katında 6 adet dükkan, zemin ile 1.normal katında 1 adet ofis, 2.normal ile 9.normal kat arasında toplam 83 adet daire bulunmaktadır. Çatı katında ise gezilemeyen çatı, kazan dairesi ve ortak alan bulunmaktadır.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Ruhsat Belgeleri üzerinde; Yapı Denetim Şirketi'nin N19 Yapı Denetim LTD. ŞTİ olduğu belirtilmiştir.

5.7. Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yürütülmekte olan proje, halihazırda inşaat sürecinin başlangıç aşamasındadır. Bu nedenle, Enerji Kimlik Belgesi henüz düzenlenmemiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar için Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde de herhangi bir durdurma ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Ancak tapu takyidat belgesinde 02.10.2023 tarih 19196 yevmiye numarası ile "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazın üzerindeki yapılar için 25.12.2023 tarihli "yıkım taahhüdü" bulunmaktadır. Mevcutta bu yapılar yıkılmış olup tapu kayıtları üzerindeki riskli yapı beyanı geçerliliğini yitirmiştir. Ayrıca Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı beyanı hakkında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) Tebliğ hükümlerine uygun davranacaklarına dair şirketimize hitaben yazı verilmiş olup, ilgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

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 12.12.2023 tarih 24346 yevmiye numarası ile "%50 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi Lehine)" şerhi bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza ibraz edilen 30.05.2023 tarih 21660 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme tarafları; Arsa Sahibi "NET OTOMOTİV VE ULUSLARARASI NAKLİYAT A.Ş." ve Proje Geliştirici "BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİC. A.Ş ." olarak belirtilmiştir.

Sözleşmeye göre; "ARSA SAHİBİ, sözleşmeye konu taşınmazlardaki hisselerinin %50 'sini, onaylı projesine uygun olarak inşaatı yapma ve anahtar teslimi bitirme bedeli olarak PROJE GELİŞTİRİCİ 'e devretmeyi, PROJE GELİŞTİRİCİ de ARSA SAHİBİ'nin devredeceği %50 hisseyi, imar planına, sözleşme esaslarına, teknik şartnamesine ve uygulama projesine uygun olarak inşaat yapma bedeli olarak ARSA SAHİBİ'nden almayı vaad ve taahhüt eder. İşbu hisselerin satış bedeli PROJE GELİŞTİRİCİ 'ten nakit olarak alınmamış olup buna karşılık PROJE GELİŞTİRİCİ, iş bu sözleşme ile yapımını üstlendiği inşaatları ve yükümlülüklerini sözleşme esaslarına göre yaparak bitirecek, ARSA SAHİBİ 'ne ait olacak bağımsız bölümleri yaparak teslim edecek, karşılığında PROJE GELİŞTİRİCİ 'e ait olacağı belirtilen hisseleri alacaktır. İşin sonunda hisse dağılımı; ARSA SAHİBİ Hissesi %50, PROJE GELİŞTİRİCİ hissesi %50 şeklinde olacaktır.

Mimari projelerin tasdik edilmesinden itibaren 10 (on) gün içerisinde PROJE GELİŞTİRİCİ tarafından hazırlanacak paylaşıma esas dosya ARSA MALİKİ 'ne ulaştırılacaktır. Bu tebliğden itibaren 2 ay içinde taraflar bir araya gelerek tüm satılabilir ve/veya kiralanabilir alanların paylaşımını gerçekleştireceklerdir. Paylaşım

yapılacak bağımsız bölümler için PROJE GELİŞTİRİCİ tarafından puanlama yapılacak ve bu puanlama Arsa Sahibine bildirilecektir. Puanlamanın incelenmesi için· ARSA SAHİBİNE en fazla 1 ay süre verilir. Süre sonunda ARSA SAHİBİ talep ederse puanlamada değişiklik talebini PROJE GELİŞTİRİCİ'e bildirecek ve karşılıklı mutabakat sağlandıktan sonra seçimler başlayacaktır. Bu süre sonunda mutabık kalınan puanlama yapılan bağımsız bölümler içinden ARSA SAHİBİ 'nden başlamak üzere bağımsız bölüm seçimi yapılacaktır. Arsa Sahibi ve Proje Geliştirici; puanlama yapılan bağımsız bölümlerden hissesi oranında seçim yapacaklardır. Paylaşım ve puanlama yapılan bağımsız bölümlerde toplam puan üzerinden tarafların %50 Arsa Sahibi ve %50 Proje Geliştirici paylarına uygun olarak yapılacaktır. Taraflardan her biri seçimini yaparken, her seçimde konut nitelikli bağımsız bölümler dışındaki bağımsız bölümlerden birer bağımsız bölüm, konut nitelikli bağımsız bölümleri ise 1 kat ARSA SAHİBİ, 1 kat PROJE GELİŞTİRİCİ olmak üzere 2 kat paylaşımı yapacaklardır. Kalan bağımsız bölümlerin seçimi ise ARSA SAHİBİ'nin talebine göre kat bazında veya bağımsız bölüm bazında yapılacaktır. Taraflar her seferinde seçim haklarını en geç 15 (on beş) gün içerisinde kullanmak zorundadır. Aksi halde seçim hakkı diğer tarafa geçer. Seçim turlarının sonunda tek bağımsız bölümün kalması halinde, bu bağımsız bölüm taraflar arasında her bir tarafın paylaşım oranından arta kalmış olan oranına uygun olarak müşterek hisseli şekilde paylaştırılacak ve bu bağımsız bölüm satılarak bedeli taraflar arasında hisseleri oranında dağıtılacaktır."

Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mevzuat gereği doğrudan inşaat faaliyetinde bulunamaması nedeniyle, proje kapsamındaki yapım işleri, Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. ile Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. arasında 29.11.2024 tarihinde akdedilen Müteahhitlik Sözleşmesi kapsamında Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilmiştir.

Değerleme konusu projeye ilişkin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile Müteahhitlik Sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur. S*öz konusu sözleşmeler Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. tarafından imzalanmış olup, şirketin ticaret unvanı 26.03.2025 tarihinde tescil edilen değişiklik ile Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.*

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 Zeytinburnu 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 parsellerin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin imar planları doğrultusunda projelendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmekte olan projenin imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış proje ve ruhsatı dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin "Konut + Ticaret Fonksiyonlu Karma Proje" olduğu 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, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 3283 Ada 6 Parseldir.

- Parsel 2.360,21 m^2 alanlıdır.
- Parsel mahallinde alüminyum plaka ile çevrilmiştir.
- Parsel üzerinde inşaat başlamış olup hafriyat alınmış ve temel atılmıştır. İksa tamamlanmış olup 3.bodrum kat döşeme seviyesindedir. İnşa seviyesi müteahhit firmadan alınan şifahi bilgiye göre %18 seviyesindedir.
- Parsel düşük eğimli bir topografyada yer almaktadır.
- Parselin yaklaşık 75 metre Mevlana Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

+ Taşınmaz; D-100 Karayolu'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. Ruhsatı düzenlenmiş olup inşaatı başlamıştır

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.

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

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.

Değerleme konusu taşınmazın İmar Bilgileri ve Tapu Bilgilileri değerlendirilerek çalışmalar yapılacaktır. Rapora konu arsanın konumlu olduğu bölgedeki konut projeleri, her bir projenin konut adedi, konut ve ticaret tipolojisi, büyüklükleri, kullanıcı profili analiz edilmiştir. Arsa geliştirme yaklaşımının birim m^2 değerlerinin altyapı çalışmalarını oluşturmak amacı ile konut ve ticaret birim m^2 değerlerinin araştırılması yapılmıştır. Konut, ticaret 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 tespitinde bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

- **Emsal 1; Uzunaylar Gayrimenkul 0 (532) 051 32 68**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda D-100 Karayolunun güneyinde Çırpıcı Mahallesi sınırları içerisinde yer aldığı belirtilen, Ticaret + Konut imarlı olduğu beyan edilen 8.900 m^2 alanlı arsa için 1.950.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:219.101.TL/m^2)
- **Emsal 2; Otto 34 Gayrimenkul 0 (532) 208 62 22**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede D-100 Karayolu'nun kuzeyinde 2945 Ada 51 Parselde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.40 yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 6.342 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa için 1.230.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:193.945.TL/m^2)
- **Emsal 3; Rota New Life Gayrimenkul 0 (532) 462 77 25**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede D-100 Karayolu'nun kuzeyinde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.00 yapılaşma koşullarında

Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 2.490 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa için 330.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:132.530.TL/m^2)

- **<u>Emsal 4; Remax Yıldız 0 (532) 588 58 08</u>**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede D-100 Karayolu'nun kuzeyinde 2999 Ada 40 Parselde yer aldığı belirtilen, Emsal 1.60 yapılaşma koşullarında Konut + Ticaret + Hizmet imarlı olduğu belirtilen 1.993 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa için 180.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:90.316.TL/m^2)
- **<u>Emsal 5; Bodurlar Emlak 0 (545) 415 93 55</u>**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede D-100 Karayolu'nun kuzeyinde yer aldığı belirtilen, Emsal 2.50 yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı imarlı olduğu belirtilen 3.653 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa için 475.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:130.030.TL/m^2)

Bulunan emsallerin 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.

Arsa 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 5 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	Projeye Elverişlilik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
Emsal 1	8.900,00	1.950.000.000,00	15,00%	1.657.500.000,00	186.235,96	5%	-10%	5%	5%	195.547,75
Emsal 2	6.342,00	1.230.000.000,00	10,00%	1.107.000.000,00	174.550,61	4%	-10%	5%	5%	181.532,64
Emsal 3	2.490,00	330.000.000,00	10,00%	297.000.000,00	119.277,11	0%	-5%	20%	10%	149.096,39
Emsal 4	1.993,00	180.000.000,00	5,00%	171.000.000,00	85.800,30	0%	25%	35%	10%	145.860,51
Emsal 5	3.653,00	475.000.000,00	10,00%	427.500.000,00	117.027,10	3%	-5%	20%	10%	149.794,69
									Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	**~ 164.400,-**

Elde edilen tüm bu veriler ışığında değerleme konusu taşınmazın birim değeri **164.400-TL/m^2** takdir ve hesap edilmiştir.

Ada/Parsel	Net Yüzölçümü (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
3283/6	2.360,21	164.400	388.018.524	388.000.000
			TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	**388.000.000**

Taşınmazların Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine (1/8 hisse) düşen değeri aşağıda belirtilmiştir.

Ada/Parsel	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Yüzölçümü (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
3283/6	295,02625	164.400	48.502.315,50	48.500.000
			TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	**48.500.000**

7.1.2 Konut Nitelikli Gayrimenkul Pazar Araştırması

* **TOPKAPI 29 PROJESİ**

Chapman Taylor tarafından tasarlanan ve yemyeşil bahçelerin modern mimari ile buluştuğu Topkapı29'da; otel, ofis bloğu, rezidans, alışveriş merkezi ve zengin spor alanlarının yanı sıra 10.000 metrekarelik bir şehir parkı da yer almaktadır.

Akzirve Gayrimenkul'ün Zeytinburnu'nda hayata geçireceği Akzirve Topkapı 29 projesindeki 5 ile 15 katlı 16 blokta farklı stilleri yansıtan, son derece fonksiyonel 1441 daire bulunuyor. 1 odalıdan 5 odalıya değişen boyutlarıyla, her dairesi balkonlu, bahçeli yada teras bahçeli, hepsi nefes ve ışık alan bu daireler yenilikçi dokunuşlarla değer kazanıyor. Proje yaklaşık 150 bin metrekarelik alana kuruluyor.

EMSALLER

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çekem Emlak 0 (533) 500 55 58	4+1 7.kat	220m²	150m²	35.000.000 TL	233.333 TL/m²
Demirtaşlar Gayrimenkul 0 (532) 234 45 12	2+1 7.kat	126m²	90m²	17.900.000 TL	198.889 TL/m²
Anka Emlak 0 (544) 961 57 38	2+1 7. kat	128m²	95m²	18.750.000 TL	197.368 TL/m²
Anka Emlak 0 (544) 961 57 38	4+1 7.kat	210m²	145m²	25.000.000 TL	172.414 TL/m²
Remax City 0 (535) 961 75 76	4+1 1.kat	210m²	145m²	24.576.000 TL	169.490 TL/m²
Ortalama					**194.298,82 TL/m²**

* Proje içerisinde 1+1'den 5+1'e daire tipleri bulunmakta olup daire m2'leri 78 m2 ile 232 m2 arasında değişmektedir.

* Proje bünyesinde Merkezi Isıtma, 24 Saat Güvenlik, Fitness, Asansör + Yük Asansörü, Çocuk Parkı, Isı Yalıtımı, Kapalı Otopark, Sauna, Açık Havuz, Kapalı Havuz, ADSL Altyapısı, Jeneratör, Açık Otopark, Hamam ve Loby Girişi bulunmaktadır.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

*** KİPTAŞ TOPKAPI MERKEZEVLERİ 2.ETAP PROJESİ**

Kiptaş Topkapı Merkezevleri 2.Etap Projesi; 39,000 m2 parsel alanı üzerinde 139.000 m2 uygulamaya esas proje üzerinden 7 blokta toplam 481 daire, 25 mağaza, sosyal tesis, iş merkezi ve 904 otopark olacak şekilde projelendirilmiştir.

Proje Temmuz 2007 tarihinde başlanmış olup, Nisan 2010 tarihinde tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (535) 868 00 00	3+1 Bahçe Katı	175m²	155m²	18.900.000 TL	121.935 TL/m²
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (535) 868 00 00	4+1 1.kat	175m²	155m²	23.000.000 TL	148.387 TL/m²
Platin Karma Emlak 0 (212) 111 11 11	1+1 9. kat	83m²	53m²	8.700.000 TL	164.151 TL/m²
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (535) 868 00 00	2+1 6. kat	131m²	118m²	17.850.000 TL	151.271 TL/m²
				Ortalama	**146.436,18 TL/m²**

* Proje içerisinde 1+1'den 4+1'e daire tipleri bulunmakta olup daire m2'leri 83 m2 ile 213 m2 arasında değişmektedir.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

* **NEF MERTER 12 SİTESİ**

Merter Polis Evi'nin hemen yanında hayata geçirilen Nef Merter 12 Projesi; 199 rezidans konut, 192 odalı otel, 381 ofis ve mağaza olarak değiştirildi. Projede A blok rezidans, B ve C blok ofis, D blok ise otel olarak hizmet vermektedir.
Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Pay Gayrimenkul 0 (543) 805 21 11	1+1 15. kat	50m²	35m²	5.150.000 TL	147.143 TL/m²
Rein İstanbul 0 (532) 707 36 97	1+1 5. kat	42m²	28m²	3.650.000 TL	130.357 TL/m²
Ext Sevgi Emlak 0 (541) 489 42 42	1+1 3. kat	64m²	42m²	5.300.000 TL	126.190 TL/m²
			Ortalama		**134.563,49 TL/m²**

* Proje içerisinde 1+0'dan 2+1'e daire tipleri bulunmakta olup daire m2'leri 36 m2 ile 104 m2 arasında değişmektedir.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

* **NEF MERTER 13 SİTESİ**

Merter'de yer alan Nef Merter 13, her biri 14 katlı dört konut ve 13 katlı bir home-office bloğundan oluşuyor. Projede 672 konut, 168 home-office ve 37 mağaza yer alıyor. 45 ila 179 metrekarelik konut ve 43 ila 73 metrekarelik home-office ünitelerine sahip projenin mimarisi için dünyaca ünlü mimari grup Add-On ile çalışıldı.
Proje 2015 yılında tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Elit Prestij Gayrimenkul 0 (505) 242 82 00	1+1 6.kat	50m²	35m²	6.500.000 TL	185.714 TL/m²
Doğru Gayrimenkul 0 (535) 040 07 09	1+1 11.kat	45m²	30m²	6.750.000 TL	225.000 TL/m²
Experium Gayrimenkul 0 (530) 042 28 58	2+1 8.kat	85m²	57m²	8.500.000 TL	149.123 TL/m²
Ortalama					**186.612,36 TL/m²**

* Proje içerisinde 1+0, 1+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Daire m2'leri 43 m2 ile 179 m2 arasında değişmektedir.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

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

*** AVRUPA KONUTLARI KALE**

Artaş İnşaat'ın Topkapı-Cevizlibağ'da hayata geçirdiği Avrupa Konutları Kale 2 projesi 13 bin 677 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Projenin inşaat alanı 82 bin 820 metrekare olarak açıklandı. 270 konuttan meydana gelen Avrupa Konutları Kale 2'de 23 ticari ünite yer alıyor.

Proje 2016 yılında tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sinan Kurt Gayrimenkul 0 (533) 408 85 10	2+1 1. kat	136m²	112m²	21.250.000 TL	189.732 TL/m²
Sinan Kurt Gayrimenkul 0 (532) 208 96 40	3+1 9. kat	173m²	142m²	24.000.000 TL	169.014 TL/m²
Boğaziçi Gayrimenkul 0 (507) 646 02 56	3+1 10. kat	179m²	145m²	25.000.000 TL	172.414 TL/m²
Turyap Bulvar İstanbul 0 (546) 764 14 54	4+1 6. kat	215m²	185m²	33.800.000 TL	182.703 TL/m²
			Ortalama		**178.465,68 TL/m²**

* Projede 1+1'ler 74,92 ila 75,28 metrekare, 2+1'ler 140,01 ila 113,78 metrekare, 3+1'ler 173,10 ila 180,96 metrekare, 4+1'ler ise 206,52 metrekare büyüklüğe sahip.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

* **SEYİTNİZAM IRMAK GARDEN PLUS**

Irmak Grup tarafından Zeytinburnu' da 4.085 metrekare alan üzerinde inşa edilen 11 katlı Irmak Garden Plus' ta, büyüklükleri 112 metrekare ile 206 metrekare arasında değişen 3+1 ve 4+1 seçeneklerinde 36daire bulunmaktadır.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Pro 0 (532) 424 76 04	3+1 9. kat	140m²	127m²	15.250.000 TL	120.079 TL/m²
Serkanlar İnşaat Emlak 0 (538) 484 04 48	2+1 5. kat	137m²	123m²	15.250.000 TL	123.984 TL/m²
Evet Emlak Yatırım A.Ş. 0 (533) 304 86 82	4+1 4.kat	220m²	190m²	25.000.000 TL	131.579 TL/m²
				Ortalama	**125.213,81 TL/m²**

* Proje 2022 yılında tamamlanmıştır.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

* **INN ISTANBUL TOPKAPI PROJESİ**

İş GYO ve NEF ortaklığı imzası taşıyan İnistanbul projesi Gala, Lokal, Hayat ve Konsept etaplarından meydana geliyor. Toplam 80 bin metrekarelik alana kurulan projede sonra olarak Konsept etabı satışa sunuldu. İnistanbul Konsept'te yaklaşık 550 konut yer alıyor. Projede 1+1 daireler 49 metrekare, 2+1 daireler 79 metrekare, 3+1 daireler 131 metrekare, 4+1 daireler ise 225 metrekare büyüklüğe sahip.

İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Daire Kat Brüt Alanı	Daire Brüt Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
PS Proje Gayrimenkul 0 (533) 781 89 90	1+1 6. kat	74m²	50m²	7.500.000 TL	150.000 TL/m²
Doğru Gayrimenkul 0 (541) 848 17 47	1+1 12. kat	54m²	38m²	6.200.000 TL	163.158 TL/m²
Voice Türkiye Gayrimenkul 0 (532) 445 48 52	1+1 12. kat	45m²	39m²	6.350.000 TL	162.821 TL/m²
Doğru Gayrimenkul 0 (541) 848 17 47	4+1 3. kat	265m²	200m²	20.000.000 TL	100.000 TL/m²
				Ortalama	**143.994,60 TL/m²**

* Proje 2021 yılında tamamlanmıştır.

* Emsal bilgileri daire brüt alanı üzerinden verilmiştir.

Konut Projeleri Emsal Haritası

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan Bakırcı & Kaya Konut Projesi'ne ait konut/rezidans nitelikli taşınmazlar için 7.3 Gelir Yaklaşımı ile Değer Tespiti bölümünde, konut alanlarının ortalama satış birim değeri belirlenmeye çalışılmış olup, bölgedeki benzer nitelikteki projelerden örnekler sunulmuştur. Bölgede konut/rezidans fiyatlarının ortalama birim değeri 125.000 – 195.000 TL/m^2 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Rapor konusu projenin konut/rezidans ortalama birim değerine ulaşmak için emsal projelerden satışa sunulan taşınmazların ortalama birim değerlerine konu projeye oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Proje Adı	Emsallerin Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	Pazarlık Payı	Emsallerin Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2)	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik/Nitelik Düzeltmesi	Yaş Düzeltmesi	Konfor Koşulları Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
Topkapı 29 Projesi	194.298,82	10%	174.868,94	0%	5%	10%	-10%	183.612,38
Kiptaş Topkapı Merkezevleri	146.436,18	10%	131.792,56	10%	10%	10%	5%	177.919,96
Nef Merter 12	134.563,49	10%	121.107,14	15%	15%	5%	5%	169.550,00
Nef Merter 13	175.898,08	10%	158.308,27	15%	5%	5%	-5%	189.969,93
Avrupa Konutları Kale	178.465,68	10%	160.619,11	15%	5%	5%	-5%	192.742,93
Seyitnizam Irmak Garden Plus	125.213,81	10%	112.692,43	15%	10%	2%	5%	148.754,01
INN İstanbul Topkapı Projesi	143.994,60	10%	129.595,14	15%	10%	2%	5%	171.065,58
							Ortalama Yaklaşık Birim Değer	**~176.000**

7.1.3 Ticari Nitelikli Gayrimenkul Piyasa Araştırmaları

- **Emsal 1; Remax Yuvam 0 (531) 498 56 00**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Avrupa Konutları Kale altında yer aldığı belirtilen 160 m^2 alanlı olduğu belirtilen düz giriş dükkan için 60.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal dükkan konum olarak taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. (Birim Değer: 375.000.TL/m^2)
- **Emsal 2; 4E Gayrimenkul 0 (532) 523 20 69**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gümüşsuyu Caddesi üzerinde yer aldığı belirtilen 3 katlı ve önünde teraslı olduğu belirtilen 350 m^2 alanlı dükkan için 80.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal dükkanın deposu 130 m^2, girişi 130 m^2 ve asma katı 60 m^2'dir. 30 m^2'de terası bulunduğu belirtilmiştir. Dükkan zemin kat m^2 birim indirgemesi; 130 m^2/4 + 130 m^2 + 60 m^2/2,5 =~ 187 m^2 olarak hesap edilmiştir. (Birim Değer: 427.807.TL/m^2)
- **Emsal 3; Remax Yuvam 0 (531) 498 56 00**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Avrupa Konutları Kale altında yer aldığı belirtilen 220 m^2 alanlı olduğu belirtilen düz giriş dükkan için 80.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal dükkan konum olarak taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. (Birim Değer: 363.636.TL/m^2)
- **Emsal 4; Dengeium Gayrimenkul 0 (532) 395 26 87**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kiptaş Merkezevleri altında cadde üzerinde yer aldığı belirtilen 300 m^2 giriş ve 300 m^2 asma olmak üzere toplam 600 m^2 alanlı olduğu belirtilen dükkan için 315.000.TL/ay kira talep edilmektedir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira amortisman süresinin 200 ay civarında olacağı tespit edilmiştir. Buna göre dükkan değeri; 315.000.TL/ay x 200 ay = 63.000.000.TL civarında olacağı tespit edilmiştir. Dükkan zemin kat m^2 birim indirgemesi; 300 m^2 + 300 m^2/3 = 400 m^2 olarak hesap edilmiştir. (Birim Değer: 157.500.TL/m^2)
- **Emsal 5; Remax Joker 0 (530) 265 67 67**: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Avrupa Konutları Kale altında yer aldığı belirtilen 90 m^2 giriş, 90 m^2 depo ve 60 m^2 asma olmak üzere toplam 240 m^2 alanlı olduğu belirtilen dükkan için 215.000.TL/ay kira talep edilmektedir. Bölgede yapılan araştırmalarda kira amortisman süresinin 180 ay civarında olacağı tespit edilmiştir. Buna göre dükkan değeri; 215.000.TL/ay x 180 ay = 38.700.000.TL civarında olacağı tespit edilmiştir. Dükkan zemin kat m^2 birim indirgemesi; 90 m^2/4 + 90 m^2 + 60 m^2/3 =~ 133 m^2 olarak hesap edilmiştir. (Birim Değer: 290.977.TL/m^2)

Ticari Gayrimenkuller Emsal Haritası

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Bakırcı & Kaya Konut Projesi'ne ait ticari nitelikli taşınmazlar için 7.3 Gelir Yaklaşımı ile Değer Tespiti bölümünde, ticaret alanlarının ortalama satış birim değeri belirlenmeye çalışılmış olup, bölgedeki benzer nitelikteki ticari fonksiyonlu taşınmazlardan örnekler sunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve müşterimizden edinilen bilgiler doğrultusunda, geliştirilen Bakırcı&Kaya Konut Projesi'nde yer alan ticari nitelikli taşınmazların, satılabilir alanlarına neredeyse eşdeğer miktarda tahsisli alanlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Tahsisli alanlar, proje ve ruhsat alanlarında belirtilmemiş olsa da, ticari gayrimenkuller için sağladığı fayda göz ardı edilemez. Bu sebeple proje özellikleri, tahsisli alanların sağladığı fayda ve yeni bir proje olması göz önünde bulundurularak, bölgedeki benzer projelerle kıyaslandığında, ticaret alanlarının ortalama fiyatlarının 300.000 - 430.000 TL/m^2 mertebelerinde olacağı öngörülmektedir.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan ticaret alanlarının ortalama birim değerine ulaşmak için emsal projelerde veya bölgede satışa sunulan taşınmazların ortalama birim değerlerine konu projeye oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal Detaylar	Emsallerin Ortalama Birim Değeri (TL/m^2)	Pazarlık Payı	Emsallerin Gerçekçi Birim Değeri (TL/m^2)	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik/Nitelik Düzeltmesi	Yaş Düzeltmesi	Tahsisli Alandan Sağladığı Fayda Düzeltmesi	Konfor Koşulları Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m^2)
Avrupa Konutları Kale Altı Dükkan	375.000,00	20%	300.000,00	10%	5%	10%	20%	-20%	375.000,00
Gümüşsuyu Caddesi Üzeri Dükkan	427.807,00	25%	320.855,25	-5%	5%	10%	20%	-20%	352.940,78
Avrupa Konutları Kale Altı Dükkan	363.636,00	20%	290.908,80	10%	5%	10%	20%	-20%	363.636,00
Kiptaş Merkevler Altı Cadde Üstü Dükkan	157.500,00	8%	144.900,00	25%	30%	15%	20%	-20%	246.330,00
Avrupa Konutları Kale Altı Dükkan	290.977,00	20%	232.781,60	10%	5%	10%	20%	-15%	302.616,08
									~301.000

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

Değerlemesi yapılan 3283 ada 6 parselde mimari proje onaylanmış ruhsat belgesi alınmıştır. Pazar yaklaşımına göre arsa değeri tespit edilerek, bu takdire bağlı olarak elde edilen rapora konu parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

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

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden faydalanılmıştır.

2025 yılı birim maliyetleri(*);

3A yapı grubu için 17.100 TL/m^2

4A yapı grubu için 21.500 TL/m^2

4B yapı grubu için 27.500 TL/m^2

4C yapı grubu için 32.600 TL/m^2

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verilerinden yaklaşık %15 daha fazla olacağı öngörülmüştür. Ancak *(31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan **"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"in* ***2. maddesinin 2. fıkrasında****; "Tebliğin revizyonu çalışmalarında yapı sınıfı ve/veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2025 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin, 2025 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır." ifadesi yer almaktadır.*

Bu doğrultuda, yapının ruhsat alındığı tarihte ***IV-C yapı sınıfında*** *değerlendirilmiş olmasına rağmen, ilgili Tebliğ'in 2. fıkrası uyarınca 2025 yılı itibarıyla* ***IV-A yapı sınıfına*** *tabi olduğu belirlenmiştir.*

Yapılan piyasa araştırmalarında güncel bina maliyetleri dikkate alınarak aşağıdaki gibidir.

Parseller üzerinde geliştirilecek projede zemin altı katların (otopark alanları ve diğer ortak alan niteliğindeki birimler 3A Yapı Grubu olarak değerlendirilmiş alanların) birim m^2 değerinin 19.700 TL/m^2 olduğu, zemin üstü

konut alanlarının (4A Yapı Grubu olarak değerlendirilmiş alanların) 25.000 TL/m^2 olduğu, zemin üstü ticaret alanlarının (3C Yapı Grubu olarak değerlendirilmiş alanların) 22.000 TL/m^2 olacağı tahmin ve takdir edilmiştir. Altyapı maliyetinin Toplam Bina Maliyetinin %10'u 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'si 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.

3283 ADA 6 PARSEL MALİYET HESAPLARI			
Arsa Alanı m^2	**2.360,21**		
Toplam Ruhsat İnşaat Alanı (m^2)	**14.695,04**		
	Miktar	**Birim Maliyet**	**Toplam Maliyet**
	m^2	**TL/m^2**	**TL**
BİNA MALİYETLERİ			
Ticaret Alanları	1.251,85	22.000,00	27.540.700
Konut Alanları	5.282,15	25.000,00	132.053.750
Ortak Alanlar	8.161,04	19.700,00	160.772.488
Toplam İnşaat Alanları	14.695,04		
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			**320.366.938**
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Altyapı Maliyeti	10%		32.036.694
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			**32.036.694**
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			**352.403.632**
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	3,0%		10.572.109
Proje Satış/Pazarlama ve Yönetim Giderleri	2,0%		7.048.073
Geliştirici Genel Giderleri	2,0%		7.048.073
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		7.048.073
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			**31.716.327**
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			**384.120.000**

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)	388.000.000,00
PROJENİN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	384.120.000,00
Projenin Nihai Değeri (TL)	772.120.000,00
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (TL)	432.620.000,00

Proje için gerekli ruhsatlar, projeler onaylanmış ve kaba inşaat çalışmalarına başlanmış ve kısmen ilerlenmiş 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.

Projenin arsa değeri + mevcut inşaat seviyesine ilişkin maliyet 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 %18 olduğu kabul edilerek hesaplamalarda kullanılmıştır.

PROJENİN ARSA DEĞERİ + MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE İLİŞKİN MALİYET	
Arsa Değeri (TL)	388.000.000,00
Projenin Gerçekleşen İnşaat Maliyeti (TL) (Toplam İnşaat Maliyeti x 0,18)	69.141.600,00
Arsa Değeri + Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti Değeri (TL)	457.141.600,00

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, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

7.3.1 Arsa Üzerinde Geliştirilecek Olan Projenin Değerlendirilmesi

Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz; 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'nda Taks 0.30 ve Kaks 0.60 yapılaşma koşullarında "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI"'nda kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır. Net parseldir. Belediye sınırlarındadır.

Plan Notlarına Göre;

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında; TAKS:0,30, Max KAKS:0,60 yapılanma şartları geçerlidir. Uygulama esnasında İSKİ, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünün, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü ile ilgili kuruluşların görüşleri alınması zorunludur. Parsel bazında ya da genel onanlı uygulama imar planı muvacehesinde öngörülen yapılaşma kıstasları çerçevesinde yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılıp tamamlanmış alanlardaki akaryakıt istasyonları ilave inşaat artışından faydalanamaz. **Akaryakıt İstasyonu yapılması istenmemesi durumunda adanın tamamı tek bir fonksiyon gözüküyorsa çevre yapılaşma kıstasları göz önüne alınarak fonksiyon ve yapılaşma verilir.**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 11.09.2024 tarih 37059 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat Belgesi; 98 Adet Mesken ve 6 Adet Ofis/İşyeri olmak üzere toplam 104 adet bağımsız bölüm için ve 14.721,31 m^2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-C'dir. Daha sonra parsel için 26.05.2015 Tarih 27272 Sayılı Şantiye Şefi Değişikliği Nedeniyle ile düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı bulunmaktadır. Yapılaşma bilgileri Yeni Yapı Ruhsatı ile aynı olup yapı grubu 4-C yerine 4-A olarak belirtilmiştir. 12.06.2015 Tarih 30580 Sayı ile Tadilat Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsat Belgesi; 98 Adet Mesken ve 6 Adet Ofis/İşyeri olmak üzere toplam 104 adet bağımsız bölüm için ve 14.720,13 m^2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-A'dır. Ve en son olarak 26.12.2025 Tarih 78921 Sayı ile Tadilat Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Ruhsat Belgesi; 83 Adet Mesken ve 7 Adet Ofis/İşyeri olmak üzere toplam 90 adet bağımsız bölüm için ve 14.695,34 m^2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Kat sayısı yol altı 3 ve yol üstü 10 olmak üzere toplam 13 olarak belirtilmiştir. Yapı grubu 4-A'dır. Son tadilat ruhsatı için düzenlenmiş proje bulunmaktadır.

Projeye göre; parsel üzerine 3 bodrum, zemin, 9 normal ve çatı katlı bina inşası planlanmıştır. **Binanın 3.bodrum, 2.bodrum ve 1.bodrum katları 1.935,39'er m^2 alanlı, zemin ve 1.normal katı 810,37 m^2 alan**

ve 2...9.normal ile çatı katları 807,57 m^2 alanlıdır. Bina toplam inşa alanı 14.695,04 m^2'dir. Bina bünyesinde 6 adet dükkan, 16 adet 1+1 ve 82 adet 2+1 daire planlanmıştır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 104'dür. Binanın 3.bodrum katında otopark, hidrofor odası ve depolar, 2.bodrum katında otopark, 1.bodrum katında otopark, depolar, sosyal tesisi, yönetim bölümü, haberleşme odası ile elektrik odası, zemin katında 6 adet dükkan, zemin ile 1.normal katında 1 adet ofis, 2.normal ile 9.normal kat arasında toplam 83 adet daire bulunmaktadır. Çatı katında ise gezilemeyen çatı, kazan dairesi ve ortak alan bulunmaktadır.

Müşteri tarafından 8.432,35 m^2 konut ve ofis, 627,75 m^2 ticaret olmak üzere toplam 9.060,10 m^2 satılabilir alan olduğu bilgisi alınmış ve çalışmalar bu rakamlar üzerinden yapılmıştır.

Konut Birimleri ve Ticaret Birimlerinin Değerlendirilmesi ve Satış Senaryosu

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan konut ve ticari ünite emsalleri raporumuz 7.1.2 ve 7.1.3 bölümlerinde gösterilmiştir. Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.

- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Fiyatı artışının konutlarda ve ticari mülklerde ilk yıl %40,00 olarak varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- ✓ Projedeki inşaatın 2027 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

	2026	**2027**
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	50%	50%

- ✓ Proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin yıllar içerisindeki satış dağılımı aşağıda sunulmuştur. Geliştirilmekte olan proje toplam 83 adet konut ve 7 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Projenin bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, ulaşım olanakları ve toplam bağımsız bölüm sayısının sınırlı olması birlikte değerlendirilmiştir.

	2026	**2027**
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	50%	50%
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari)	0%	100%

- ✓ İnşaatın kaliteli malzeme ve işçilik özellikleri ile inşa edileceği varsayılmıştır.
- ✓ 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 hesaplanan konut ve dükkanların ortalama birim m^2 fiyatı göz önünde bulundurulmuştur.
- ✓ Raporumuz 7.1.2 bölümünde bölgede yapılan araştırmalar sonucunda ortalama konut/rezidans fiyatlarının 176.000.TL/m^2 civarında olabileceği öngörülmüştür.
- ✓ Raporumuz 7.1.3 bölümünde bölgede ticari alanların ortalama birim m^2 değerinin 301.000,00 TL/m^2 civarında olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Maliyetlerin belirlenmesinde ise raporumuz 7.2 bölümünde maliyet yaklaşımında gösterilmiş olan toplam yapı maliyeti göz önünde bulundurulmuştur.
- ✓ İndirgenmiş nakit akım tabloları aşağıda belirtilmiştir.

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen takyidat belgesi üzerinde 12.12.2023 tarih 24346 yevmiye numarası ile "%50 hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi Lehine)" şerhi bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza ibraz edilen 30.05.2023 tarih 21660 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat

Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme tarafları; Arsa Sahibi "NET OTOMOTİV VE ULUSLARARASI NAKLİYAT A.Ş." ve Proje Geliştirici "BAKIRCI TURİZM YATIRIM TİC. A.Ş ." olarak belirtilmiştir.

Sözleşmeye göre; ARSA SAHİBİ, sözleşmeye konu taşınmazlardaki hisselerinin %50 'sini, onaylı projesine uygun olarak inşaatı yapma ve anahtar teslimi bitirme bedeli olarak proje geliştiriciye devretmeyi, PROJE GELİŞTİRİCİ de ARSA SAHİBİ'nin devredeceği %50 hisseyi, imar planına, sözleşme esaslarına, teknik şartnamesine ve uygulama projesine uygun olarak inşaat yapma bedeli olarak ARSA SAHİBİ'nden almayı vaad ve taahhüt eder. İşbu hisselerin satış bedeli PROJE GELİŞTİRİCİ den nakit olarak alınmamış olup buna karşılık PROJE GELİŞTİRİCİ, iş bu sözleşme ile yapımını üstlendiği inşaatları ve yükümlülüklerini sözleşme esaslarına göre yaparak bitirecek, ARSA SAHİBİ 'ne ait olacak bağımsız bölümleri yaparak teslim edecek, karşılığında PROJE GELİŞTİRİCİ 'ye ait olacağı belirtilen hisseleri alacaktır. İşin sonunda hisse dağılımı; ARSA SAHİBİ Hissesi %50, PROJE GELİŞTİRİCİ hissesi %50 şeklinde olacaktır.

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

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)- 3283 ADA 6 PARSEL

YATIRIM SÜRECİ	*24*
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ve OFİS ALANI (m²)	*8.432,35*
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	*627,75*
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	*9.060,10*
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	*14.695,04*
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	*384.120.000*
Yıllık Enflasyon Oranı	*30,00%*

		2026	2027	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		50,00%	50,00%	**100,00%**
Satılan Brüt Alan		4.216 m²	4.216 m²	**8.432,35**
Ortalama Birim Satış Fiyatı		176.000 TL/m²	246.400 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			40%	
Satış Geliri (Konut)		742.046.800 TL	1.038.865.520 TL	**1.780.912.320**
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticari)		0,00%	100,00%	**100,00%**
Satılan Brüt Alan		0 m²	628 m²	**627,75**
Ortalama Birim Satış Fiyatı		301.000 TL/m²	421.400 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			40%	
Satış Geliri (Ticari)		0 TL	264.533.850 TL	**264.533.850**
GELİRLER (Toplam)		**742.046.800 TL**	**1.303.399.370 TL**	**2.045.446.170**
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ				**1.342.047.462 TL**
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı	**50%**	**371.023.400 TL**	**651.699.685 TL**	**1.022.723.085 TL**
Arsa Sahibi Payı	**50%**	**371.023.400 TL**	**651.699.685 TL**	**1.022.723.085 TL**
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Açısından Gelirlerin Net Bugünkü Değeri				**875.888.781 TL**
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	50,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	**384.120.000,00 TL**	192.060.000 TL	192.060.000 TL	**384.120.000**
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		192.060.000 TL	249.678.000 TL	**441.738.000**
GİDERLER (Toplam)		**192.060.000 TL**	**249.678.000 TL**	**441.738.000**
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		**549.986.800 TL**	**1.053.721.370 TL**	**1.603.708.170**
Kümülatif Nakit Akışı		**549.986.800 TL**	**1.603.708.170 TL**	

	Net Bugünkü Değer (NPV)
Risksiz Getiri Oranı (%)	**20,00%**
Risk Primi (%)	**10,00%**
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	**30,00%**
Net Bugünkü Değer (NPV)	**₺1.046.570.538**

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. AÇISINDAN NAKİT AKIŞLARI		**178.963.400**	**402.021.685**	**580.985.085**
Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Açısından PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ				**₺375.546.808**

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

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 kapsamında, rapora konu 3283 ada 6 parselin pazar değeri bilgi amaçlı hesaplanmış olup, bu değer Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

Bilgi amaçlı olarak, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak rapora konu 3283 ada 6 parsele **388.000.000,-TL** değer takdir edilmiştir. Ayrıca, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kapsamında projenin arsa değeri ile mevcut inşaat seviyesine ilişkin maliyet değeri **457.141.600,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden 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 nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değerin takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

DEĞER TANIMI	MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	772.120.000,00	1.046.570.538,00
BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL)	(*)	375.546.808

(*) Sözleşmenin "5.2 "maddesinde belirtilen aşamaların gerçekleşmesi sonucunda arsanın 1/8 hissesi Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir. Ancak işbu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklanan hak değerinin tespitine yönelik olarak hazırlandığından ve söz konusu hisse devri sözleşme gereği bedelsiz olarak gerçekleştirildiğinden, bu pay değer hesaplamasına dahil edilmemiştir.

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 proje için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış fakat inşaat başlamamıştır. 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. Üzerinde yer alan riskli yapı şerhi eski yapıya ait olup bu yapılar yıkılmıştır. Ayrıca Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı beyanı hakkında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) Tebliğ hükümlerine uygun davranacaklarına dair şirketimize hitaben yazı verilmiş olup, ilgili yazı rapor ekinde sunulmuştur. Taşınmazın 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, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3283 Ada 6 Parseldir. Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkullerin mülkiyet ve takyidatlarında yapılan incelemede;

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

Taşınmaz üzerinde yer alan söz konusu beyanlar gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri

akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup,

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi 3283 ada 6 parsel için imzalanmış olan 30.05.2023 tarih 21660 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

İş bu rapor, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi mahallesi, 3283 Ada 6 Parsel için Düzenlenmiş Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Karşılık Olarak Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 31.12.2025 tarihli hak değerlemesi tespiti için hazırlanmıştır.

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 hususlar 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, 31.12.2025 tarihli Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Sonuç olarak değerleme tarihi itibariyle kanaat getirilen ve takdir edilen KDV hariç ve KDV dahil değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir

PROJENİN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
1.046.570.538,-TL	**1.255.884.646,-TL**
PROJENİN BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	
KDV HARİÇ	**KDV DAHİL**
375.546.808,-TL	**450.656.170,-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.*