TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ'NDE YER ALAN 200 ADA 3 PARSEL, 209 ADA 3 PARSEL VE 195 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ PAŞABAHÇE PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510215
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ'NDE YER ALAN 200 ADA 3 PARSEL, 209 ADA 3 PARSEL VE 195 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ PAŞABAHÇE PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	PAŞABAHÇE MAHALLESİ, BARBAROS CADDESİ, 195 ADA 7 PARSEL, 200 ADA 3 PARSEL, 209 ADA 3 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	T. Eren DİNEMİT - Değerleme Uzmanı (Lisans No:929419) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	PAŞABAHÇE MAHALLESİ, BARBAROS CADDESİ, 195 ADA 7 PARSEL, 200 ADA 3 PARSEL, 209 ADA 3 PARSEL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ,PAŞABAHÇE MAHALLESİ, ADA:195 PARSEL:7, ADA:200 PARSEL:3, ADA:209 PARSEL:3
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	195/7=53.865,56 M² 200/3=827 M² 209/3=15.952,32 M²
İMAR DURUMU	BKNZ.İMAR DURUMU
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İMAR DURUMLARINA GELİŞTİRİLECEK PROJENİN TAMAMLANMASI

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	YENİDEN İNŞA ETME MALİYETİ YAKLAŞIMI - GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.534.030.000 TL
3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.947.835.000 TL
195 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	8.269.880.000 TL
195 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	14.822.880.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 200 ada 3 parsel, 209 ada 3 parsel ve 195 ada 7 parsel üzerindeki Paşabahçe Projesi'nin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri 200 ada 3 parsel, 209 ada 3 parsel ve 195 ada 7 parsel üzerindeki Paşabahçe Projesi'nin değerleme tarihindeki mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TRGYO-2510215 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
T. Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503070		
Rapor Tarihi	7.07.2025		
Rapor Konusu	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK- Şerife Seda YÜCEL KARAGOZ- Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	6.394.900.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

195 ADA 7 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYKOZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	PAŞABAHÇE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	PAŞABAHÇE ÇUBUKLU YOLU
Pafta No	:	
Ada No	:	195
Parsel No	:	7
Alanı	:	53.865,56
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	5415
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	7
Tapu Tarihi	:	19.09.2012

200 ADA 3 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYKOZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	PAŞABAHÇE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	E.ÇUBUKLU CAD.Y ÇUBUKLU PAŞABAHÇE YOLU VE FABRİKA YOLU
Pafta No	:	
Ada No	:	200
Parsel No	:	3
Alanı	:	827,00
Vasfı	:	KARGİR SU DEPOSU
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	5415
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	64
Tapu Tarihi	:	19.09.2012

209 ADA 3 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYKOZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	PAŞABAHÇE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	PAŞABAHÇE ÇUBUKLU YOLU
Pafta No	:	
Ada No	:	209
Parsel No	:	3
Alanı	:	15.952,32
Vasfı	:	KARGİR DEPO VE MEYVA BAHÇESİ
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	5415
Cilt No	:	2
Sayfa No	:	133
Tapu Tarihi	:	19.09.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 27.08.2025 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Hak ve mükellefiyetler:
195 ada 7 parsel üzerinde;
*** Beyannamesinde gösterilen 16 m2 lik sahada inşa edilen deniz feneri kıyı emniyet genel müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.**
Beyanlar:
200 ada 3 parsel üzerinde;
*** Bu parsele ait su deposu yola tecavüzen inşa edilmiştir. (tarih ve yevmiye bulunmamaktadır)**
209 ada 3 parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetinde değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

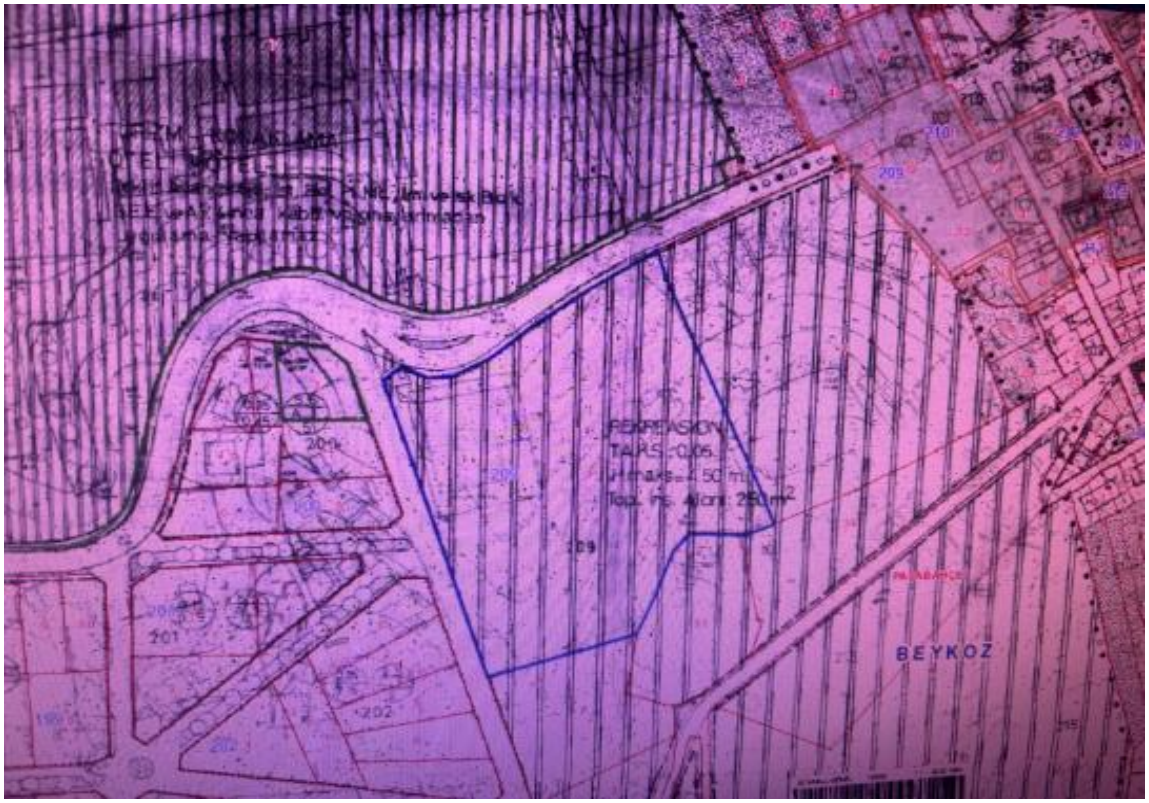
Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde görevlilerden alınan bilgilere göre rapora konu parsellerin 22.07.1983 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı"nın 13.06.2011 tarihli sayısallaştırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında;
195 ada 7 parsel: Sahil şeridinde Turizm Konaklama Alanında kalmaktadır. Kısmen mesire alanında, kısmen yolda, kısmen de kıyı Kenar çizgisi dışında kalmaktadır.
Turizm Tesisi olarak ayrılan alanlarda maksimum KAKS: 0,50 ile maksimum H:11 m. (en çok üç kat) irtifa avan proje tekliflerinde İBB Başkanlığı"nın uygun bulması halinde ve ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygulama yapılabilir. Asgari bahçe mesafesi 10 m. dir. Bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafelerin tayini ile ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu yetkilidir. KAKS parsel alanının %70"i üzerinden hesaplanır.

200 ada 3 parsel: Konut alanında kalmaktadır. Yapı inşaat izni bulunmamaktadır. Yasal yapı bulunmayan alanlarda yeşil alan statüsü uygulanır. Yasal yapı varsa tadilat ve güçlendirme yapılabilir. Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.

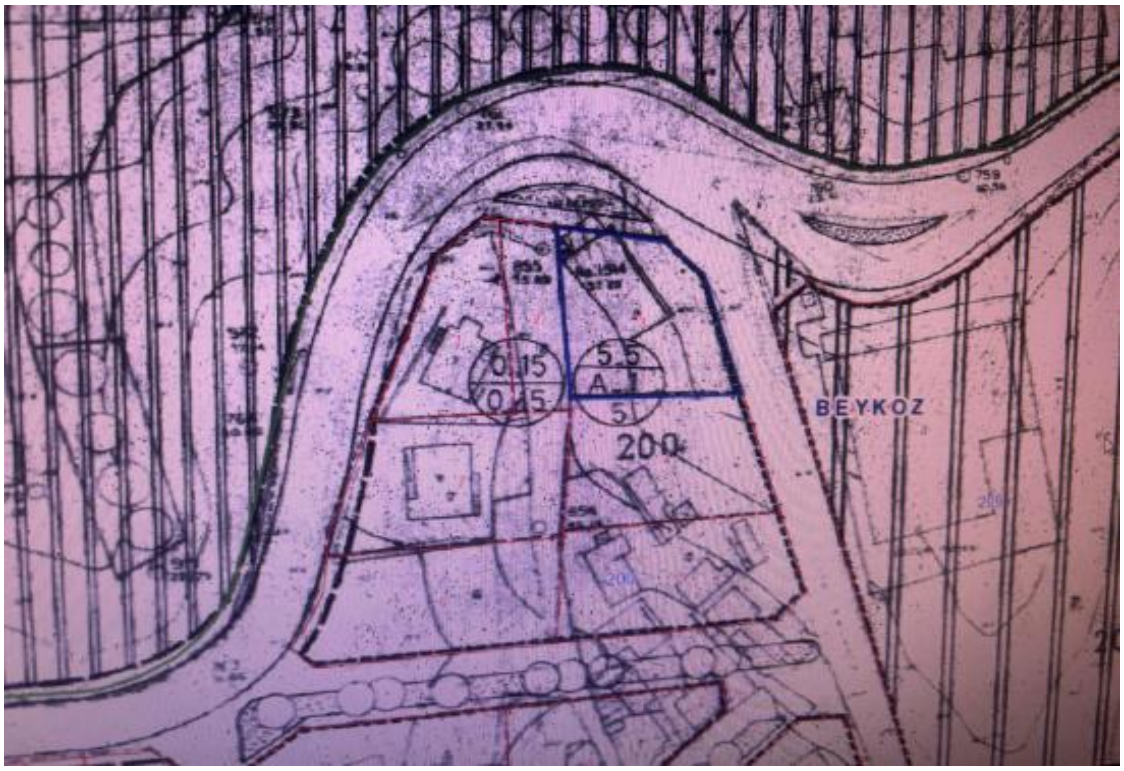
209 ada 3 parsel: Rekreasyon alanında kalmaktadır. Kamuya açık alan yapılması koşuluyla yapılaşma izni vardır. TAKS: 0,05, Hmax: 4,50 m. olarak uygulama yapılacaktır.
Bu alanlarda ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu„nun görüşü alınarak İBB Başkanlığı"nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İnşaat alanları toplamı en çok 250 m2 olan bir adet yapı yapılabilir. Asgari bahçe mesafesi 10 m. dir. Gerekli bakım ve servis için normal kat yüksekliğini geçmeyen 1 (bir) bodrum kat yapılabilir. Yapılacak binaların niteliği Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine Ait Yönetmelikte belirtilen fonksiyonlardan günübirlik tesisler, kamping, lokanta ve temalı parkları içerecektir.

195 ADA 7 PARSEL

209 ADA 3 PARSEL



200 ADA 3 PARSEL



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

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın bulunduğu parsellerin, ada/parsel bazında konumunun doğruluğu, Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde mevcut parselasyon planı ve imar paftasından tespit edilmiştir.
Boğaziçi İmar Müdürlüğü Arşivi"nde yapılan incelemelerde 200 ada 3 parsel ve 209 ada 3 parsellere ait herhangi bir ruhsat ve iskan belgesine rastlanmamıştır.
209 ada 3 parselde, mevcutta bulunan fabrika yapısı ile su deposuna ilişkin olarak, 19.10.2018 tarihli ve 401 sayılı olurla yapılan değerlendirme sonucunda, söz konusu yapıların 17.01.1957 tarihinden önce inşa edildiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan röleve projesi, Boğaziçi İmar Müdürlüğü tarafından 20.02.2019 tarihinde onaylanmıştır. Parsel üzerinde sunulan set altı otopark ilavesi ile proje teklifi, müdürlük tarafından uygun bulunmuş olup, yapı ruhsatı onayı için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı beklenmektedir.

195 ada 7 parselde inşaatı devam eden proje İstanbul 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 19.06.2017 tarih ve 02-928 sayılı kararı ile onaylanan avan proje kapsamında yürütülmektedir. Bu kapsamda, 07.09.2017 tarih ve 52 sayılı yapı ruhsatı alınmış olup, ruhsata göre toplam alan 62.859,56 m²'dir. Ruhsata konu 17 adet yapı bulunmaktadır.
05.11.2018 tarihinde Müteahhit değişikliği nedeniyle ruhsat üzerinde isim güncellemesi yapılmıştır.
17.05.2019 tarihinde Şantiye şefi ile inşaat, elektrik ve makine mühendisi değişikliği gerçekleşmiş, ruhsat yeniden düzenlenmiştir.
Şantiye şefi ile mimari ve makine yapı denetim firmalarındaki değişiklikler kapsamında en güncel ruhsat 30.05.2024 tarih ve 27 sayı ile düzenlenmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

195 Ada 7 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup Torunlar GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre henüz hafriyat çalışmaları devam etmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ceylanlar Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Fatih Mah., Doğan Araslı Bulvarı, No:123, 61-62 Esenyurt/İstanbul

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

Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ait yapı ruhsatları alınmış ve hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Değerleme çalışması mevcut ruhsatlar ve proje kapsamında hazırlanmış olup verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi'nde yer alan, 195 ada 7 parselde kayıtlı 53.865,56 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz, 200 ada 3 parselde kayıtlı 827 m² yüzölçümlü "Kârgir Su Deposu" nitelikli taşınmaz ile 209 ada 3 parselde kayıtlı 15.952,32 m² yüzölçümlü "Kârgir Depo ve Meyve Bahçesi" nitelikli taşınmazlardan oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Paşabahçe Mahallesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Boğaziçi kıyısında konumlanan, tarihsel gelişimi konut ağırlıklı olmakla birlikte dönüşüm potansiyeli yüksek bir yerleşim niteliği taşımaktadır. Taşınmazların yer aldığı alan, eski Paşabahçe Tekel Fabrikası arazileri olarak bilinmekte olup, 195 ada 7 parsel Paşabahçe İskele Caddesi ile sahil bandı arasında Boğaziçi'ne cepheli konumdayken, 209 ada 3 ve 200 ada 3 parseller kıyıdan yaklaşık 100–250 m içeride, mahallenin doğu-batı doğrultusundaki yeşil alan dokusu içerisinde yer almaktadır. Sahil şeridi boyunca sık dokulu kentsel yerleşim ve karma kullanımlı yapılaşma karakteri görülürken, iç kesimlerde düşük yoğunluklu, bahçeli ve 2–3 katlı yapı formu hakimdir. Yakın çevrede Beykoz Devlet Hastanesi, Paşabahçe Cam ve Billür Müzesi, Paşabahçe Merkez Cami ve Paşabahçe İskelesi bulunmaktadır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU
Beykoz Devlet Hastanesi
İBB Beykoz Sosyal Tesisleri
Çubuklu Siloları
İstanbul Beykoz Devlet Hastanesi
İBB Beykoz Sahil Sosyal Tesisleri
Barbaros Cd.
Karagöz Sırtı Cd
Dedeoğlu Cd.
Mültezem Cami
DikMotors
Çubuklu Evleri
Pasa Garden Sitesi
Günyüzü Konakları
Benekli Kız Köfte Sucuk Burger
Mesa Orman
Yeni Riva Yolu
Piri Reis Cd
195/7
200/3
209/3

195 Ada 7 Parsel
Paşabahçe İskelesi
200 Ada 3 Parsel
209 Ada 3 Parsel
Paşabahçe (Beyden)
Paşabahçe
Molo İstanbul
Yalı Cafe
Paşabahçe Plajı
Beykoz Sosyal Tesisleri 2
İBB Beykoz Sahil Sosyal Tesisleri
Barbaros Cd.
Ersal Sk
Ahmetçavuş Sokağı
Özge Sk.
Hancı Sk.
Çağlayan Sk.
Kıble Nüma Sk.
Kahrcı Yolu
Aksun Sk.
Demirci Sk.
Çoğlar Yolu Sk.
Erbaş Çk.
Karagöz Sırtı Cd
195/7
200/3
209/3

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım Sahil yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Avrupa Yakasından Anadolu Yakasına geçişte Fatih Sultan Mehmet Köprüsü üzerinden ve Kavacık-Beykoz-Riva çıkışını takip ederek Paşabahçe Mahallesi'ne gelinir ve sahil yoluna sapılarak taşınmazlara ulaşılır; Anadolu Yakasından gelişlerde ise Üsküdar'dan sırasıyla Çengelköy – Kanlıca – Küçüksu geçilir ve Paşabahçe'ye ulaşılır. Ya da TEM Otoyolu Riva-Beykoz çıkışından sonra Beykoz'a, ardından Paşabahçe'ye sahil veya iç aks üzerinden ulaşabilir. Üsküdar – Anadolu Kavağı – Paşabahçe İskelesi (Şehir Hatları) ve Beşiktaş / Eminönü / Kabataş → Paşabahçe İskelesi (Şehir Hatları – Boğaz Hattı) ile deniz yolu ile de ulaşım sağlanmaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi, 195 ada 7 parsel de kain olan 53.865,56 m² alanlı "Arsa" nitelikli, 200 ada 3 parsel de kain olan 827 m² alanlı "Kargir Su Deposu" nitelikli, 209 ada 3 parsel de kain olan 15.952,32 m² alanlı "Kargir Depo Ve Meyva Bahçesi" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

200 ada 3 parsel, geometrik olarak yaklaşık yamuk formda olup eğimli topoğrafyaya sahiptir. Parsel üzerinde eski yapı kalıntıları bulunmakla birlikte, bu yapılara ilişkin ruhsat veya benzeri resmî yapılaşma belgelerine rastlanmamıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgu Sistemi üzerinden alınan ölçümlere göre parselin Barbaros Caddesi'ne cephesi 28 m'dir.

209 ada 3 parsel, amorf geometrik forma sahip olup eğimli topoğrafya özelliği göstermektedir. Parsel üzerinde atıl durumda eski yapılar mevcut olup alan ayrıca ağaçlar ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Parselde yer alan istinat duvarı için 19.11.2016 tarihli bahçe duvarı izin belgesi düzenlenmiş olup duvar imalatı tamamlanmıştır. Parsel sorgu verilerine göre parselin Barbaros Caddesi'ne cephesi 127 m'dir.

195 ada 7 parsel, amorf geometrik yapıda olup kıyı hattı boyunca düz, Barbaros Caddesi yönünde ise eğimli topoğrafyaya sahiptir. Caddeye bakan sınır istinat duvarı ile, iskele yönündeki sınır ise demir sürgülü kapı ile belirlenmiştir. Parsel sorgu verilerine göre parselin kıyıya cephesi yaklaşık 320 m, Barbaros Caddesi'ne cephesi 430 m'dir. Parsel üzerinde inşası devam eden proje, İstanbul 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 19.06.2017 tarih ve 02-928 sayılı kararı doğrultusunda onaylanan avan proje kapsamında yürütülmektedir. Proje için 07.09.2017 tarih ve 52 sayılı yapı ruhsatı alınmış olup ruhsata göre toplam 44.994,50 m² kapalı alanlı otel yapısı öngörülmekte, ortak alanlar ile birlikte ruhsata esas toplam alan 62.859,56 m²'ye ulaşmaktadır. Ruhsata konu 17 adet yapı bulunmaktadır.

7B, 7C, 7D, 7F Bloklar: Bodrum + zemin + 1 katlı, müstakil yalı niteliğinde.

7A Blok: Bodrum + zemin + 2 katlı.

7G, 7I, 7J, 7K, 7L Bloklar: 2 bodrum + zemin + 2 katlı, müstakil yalı rezidansları; her katında 1 yalı dairesi bulunmakta.

7-O Bloklar: Otel olarak planlanmış; proje kapsamında toplam 129 odalı olacak şekilde tasarlanmış.

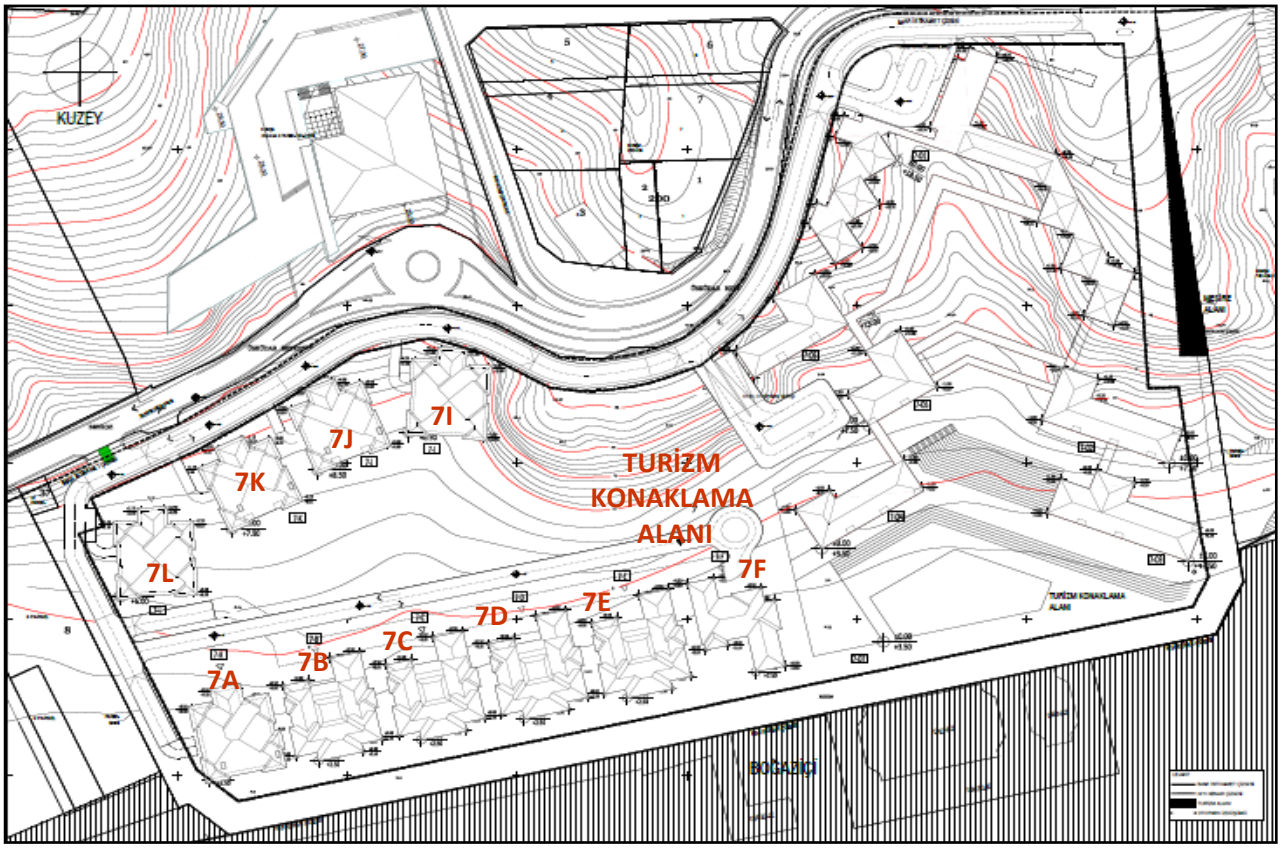
Hak Sahibi: Torunlar GYO A.Ş.

İdare: Milli Emlak Müdürlüğü

Kullanım Hakkı: 27.08.2008 tarihli sözleşmeye göre parseldeki 3.935 m² deniz dolgusu (iskele ve rıhtım amaçlı) için 49 yıl süreyle kullanım hakkı verilmiş. Başlangıç tarihi 27.08.2008.

Proje Durumu: Parsel için yapı ruhsatları alınmış; hafriyat çalışmaları halen devam etmekte.

195 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN PAŞABAHÇE PROJESİNİN TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI		
Blok Adı	**Blok Tipi**	**Brüt İnşaat Alanı**
7-O1, 7-O2, 7-O3, 7-O4, 7-O5, 7-O6, 7-O7	Otel	44.154,82 m²
7-A	Yalı Residence	2.010,95 m²
7-B	Yalı	1.522,04 m²
7-C	Yalı	1.495,55 m²
7-D	Yalı	1.522,04 m²
7-E	Yalı	1.495,55 m²
7-F	Yalı	1.282,03 m²
7-I	Yalı Residence	2.433,01 m²
7-J	Yalı Residence	2.255,28 m²
7-K	Yalı Residence	2.255,28 m²
7-L	Yalı Residence	2.433,01 m²
Toplam		**62.859,56 m²**



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

Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ait yapı ruhsatları alınmış ve henüz hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Halihazırda yeniden ruhsatlandırma yapılmasına gerek olmadığı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.
İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

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

4.1.2 - Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir.Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir. "Boğazın incisi" olarak tanımlanmaktadır.

Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılağaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 245.440 kişidir. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz İllerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye,Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar.

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondu tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir Yer şekillerinin de engebeli olması;plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

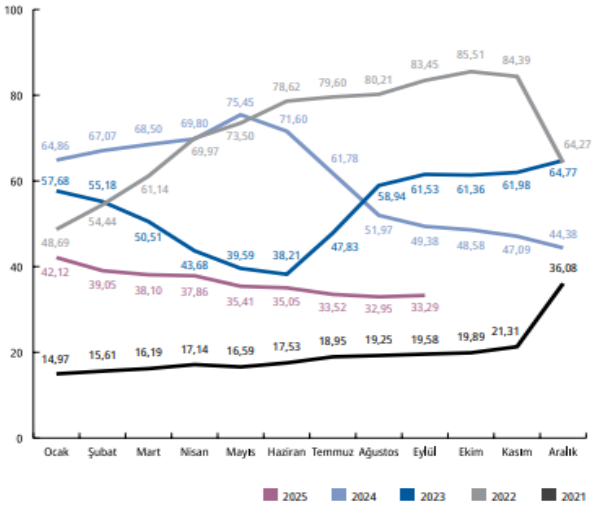
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

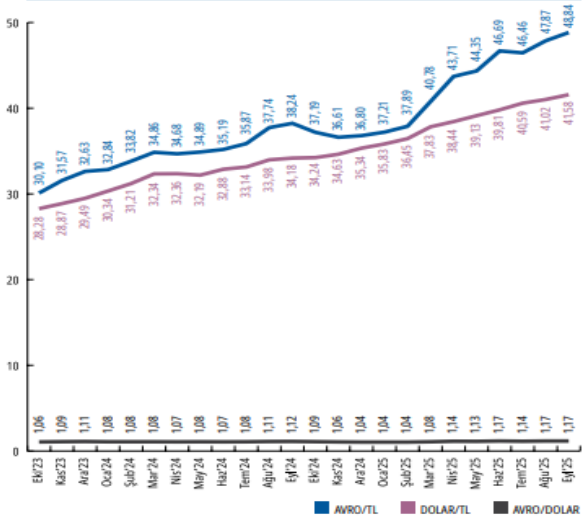
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

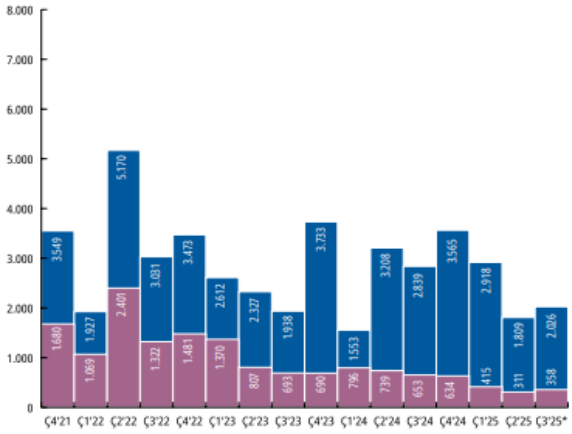
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



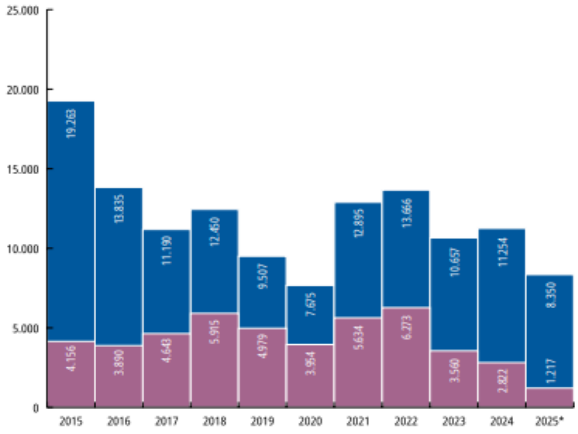
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

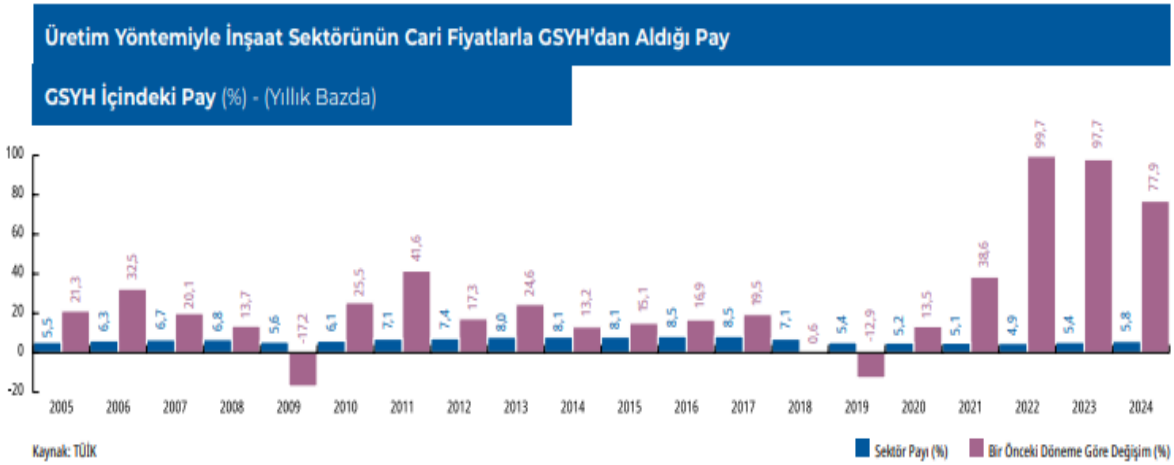
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

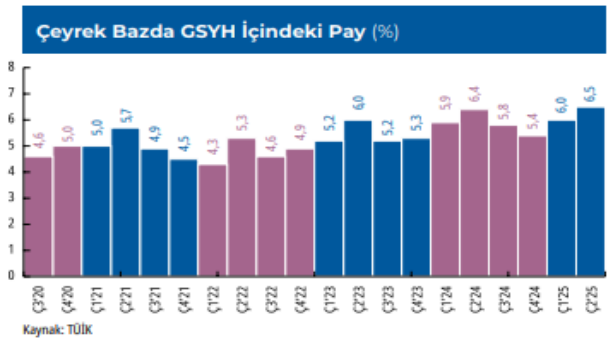
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

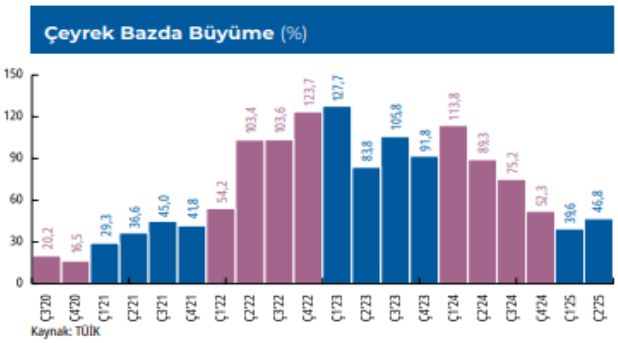
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

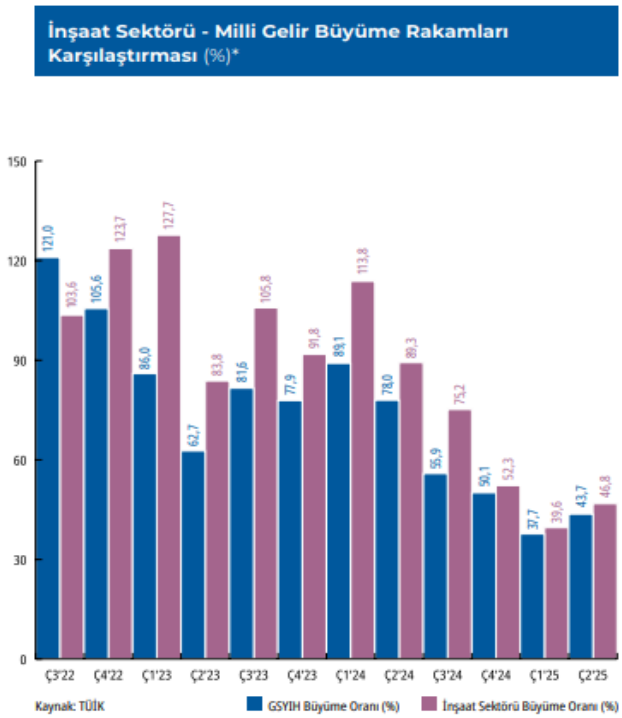
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)









(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

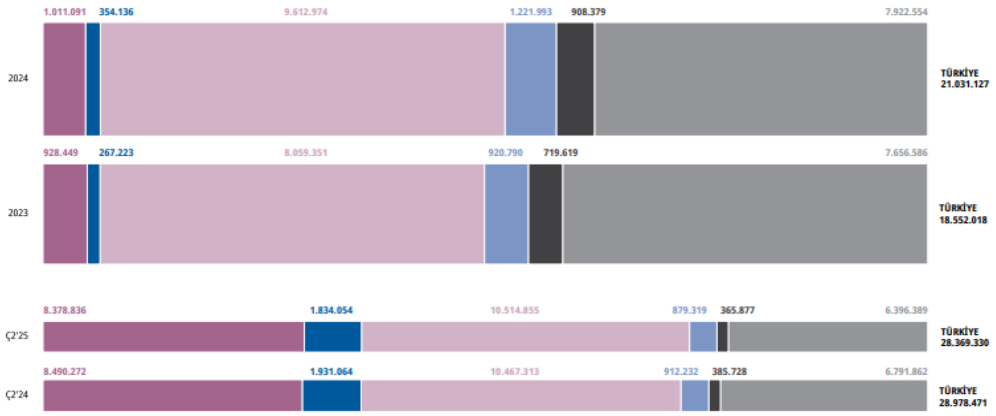
Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.
En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir

2025 yılının ikinci çeyreğinde OcakTemmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.
2025 yılı ikinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.
Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.
New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Veriler 2025 Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Antalya | Muğla | İstanbul | İzmir | Ankara | Diğer

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	**21.417**	**881.990**	**627**	**66.459**

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

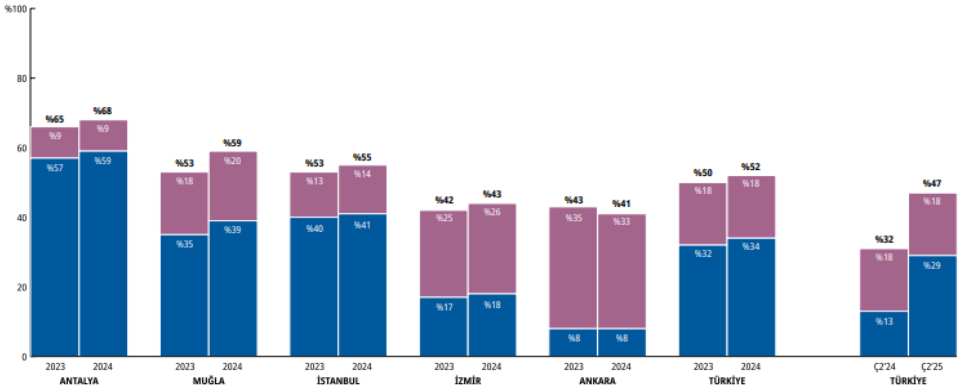
*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	**57.077.440**	**979**
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	**62.232.447**	**972**
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı
Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Toplam | Yerli | Yabancı

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8	
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim	%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5	
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%12,9		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim	%1,2				%4,8			
TÜRKİYE	**59,3**	**62,6**	**59,8**	**59,7**	**80,9**	**106,5**	**129,8**	**127,8**
TÜRKİYE Değişim	**%5,6**		**-%0,2**		**%31,6**		**-%1,6**	

Kaynak: Costar

*Ç2'24 ve Ç2'25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

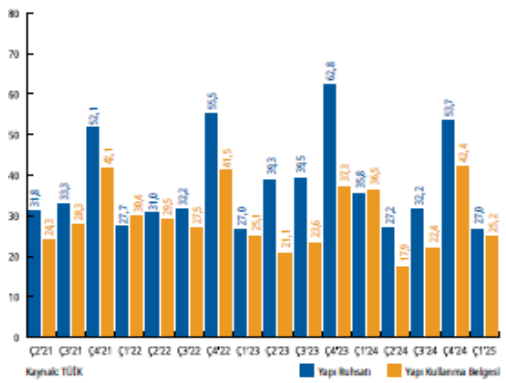
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

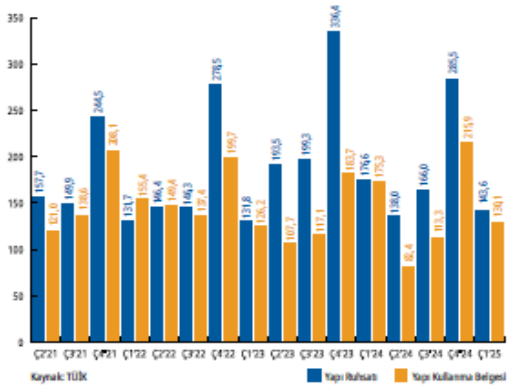
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

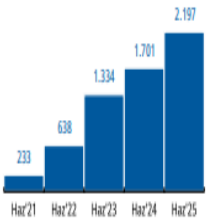
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

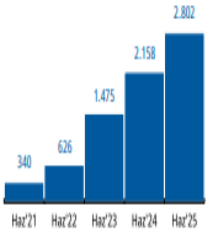
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

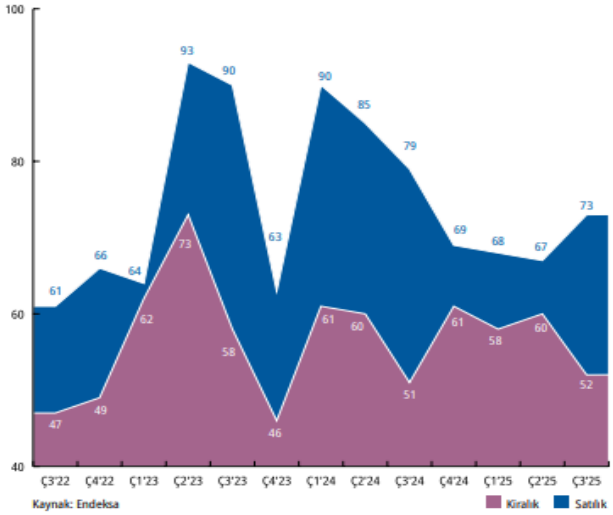
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

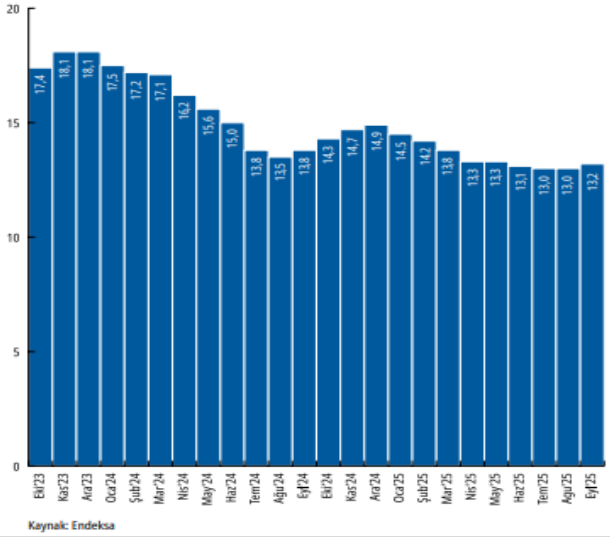
Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süreci (Yıl)



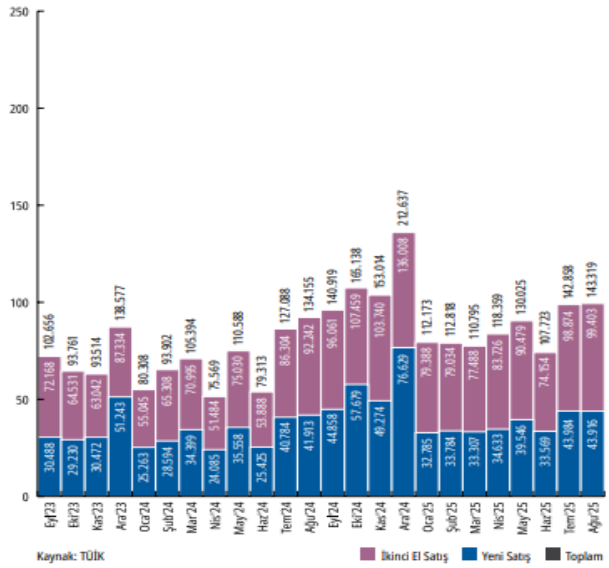
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**	**402.162**	**530.789**	**1.478.025**	**335.786**	**356.107**
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

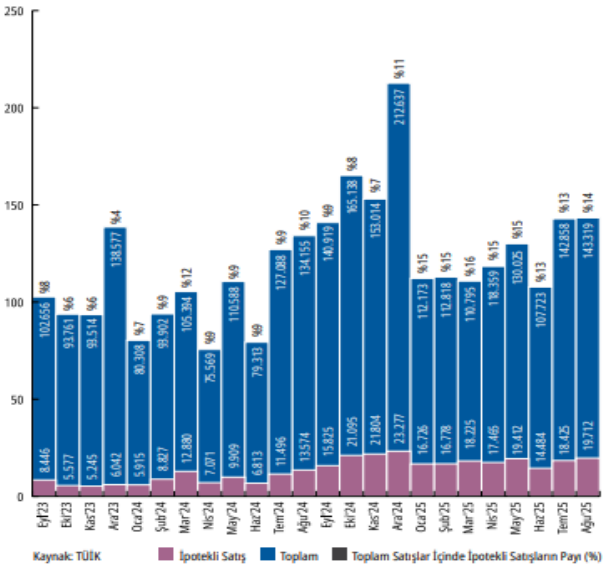
Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

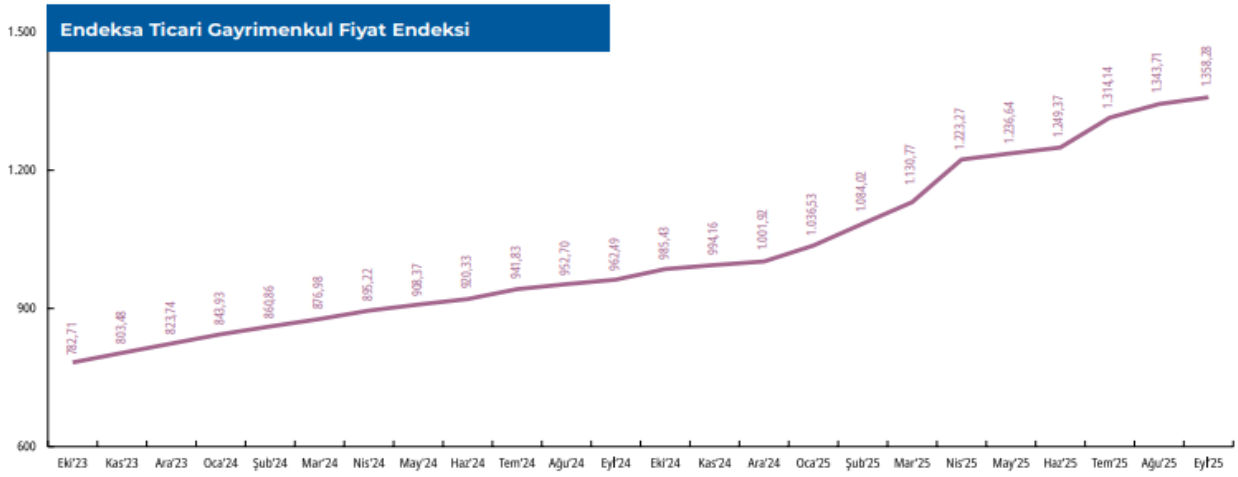
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺	ABD$	€	ABD$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	**2025**	**2025**	**2024**	**10 YIL**	
	3. Ç.	**2. Ç.**	**3. Ç.**	**YÜKSEK**	**ÇEYREK**
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

Kiralama İşlemleri

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beykoz Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* 195 ada 7 parselin boğaz hattında konumlu olması
* 195 ada 7 parselin nitelikli proje geliştirmeye uygun olması
* Deniz manzaralı olmaları

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* İnşaatın başlangıç seviyesinde olması
* Eğimli topoğafyaya sahip olmaları
* 200 ada 3 parselin yeşil alan imarlı olması
* Nitelik ve nicelik bakımında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmeleri
* Gayrimenkul piyasasında dalgalanmalar yaşanması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde ;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Ak Emlak

Tel 0 (532) 686 81 78

Yakın konumda yer alan 456 ada 345 parsel, 487 m² alana sahip 2.5 kat villa imarlı, E:0.45 yapılaşma şartlarına sahip arsa 51.000.000 TL bedel ile satılıktır. Her kattan kısmi boğaz manzarası mevcuttur.

SATILIK	487	.-M²	51.000.000	.-	TL	104.723	.-TL/M²

2- Coldwell Banker Theta

Tel 0 (538) 778 05 13

Aynı bölgede yer alan 294 ada 23 parsel, 2.047 m² alana sahip arsa 174.850.000 TL bedel ile satılıktır. Ön görünüm bölgesinde kalmakta olup yeşil alan imarlıdır.

SATILIK	2047	.-M²	174.850.000	.-	TL	85.418	.-TL/M²

3- Coldwell Banker Arı

Tel 0 (537) 300 18 75

Beykoz Gümüşsuyu'nda yer alan 1831 ada 11 parsel, 516 m² alana sahip arsa 49.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ön görünüm bölgesinde kalmakta olup yeşil alan imarlıdır.

SATILIK	516	.-M²	49.000.000	.-	TL	94.961	.-TL/M²

4- Sahibi

Tel 0 (555) 014 96 68

Aynı bölgede yer alan 943 m² alana sahip 2104 ada 39 parseldeki, E:0,8 yapılaşma koşullarındaki arsa 82.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yeşil alan imarlıdır.

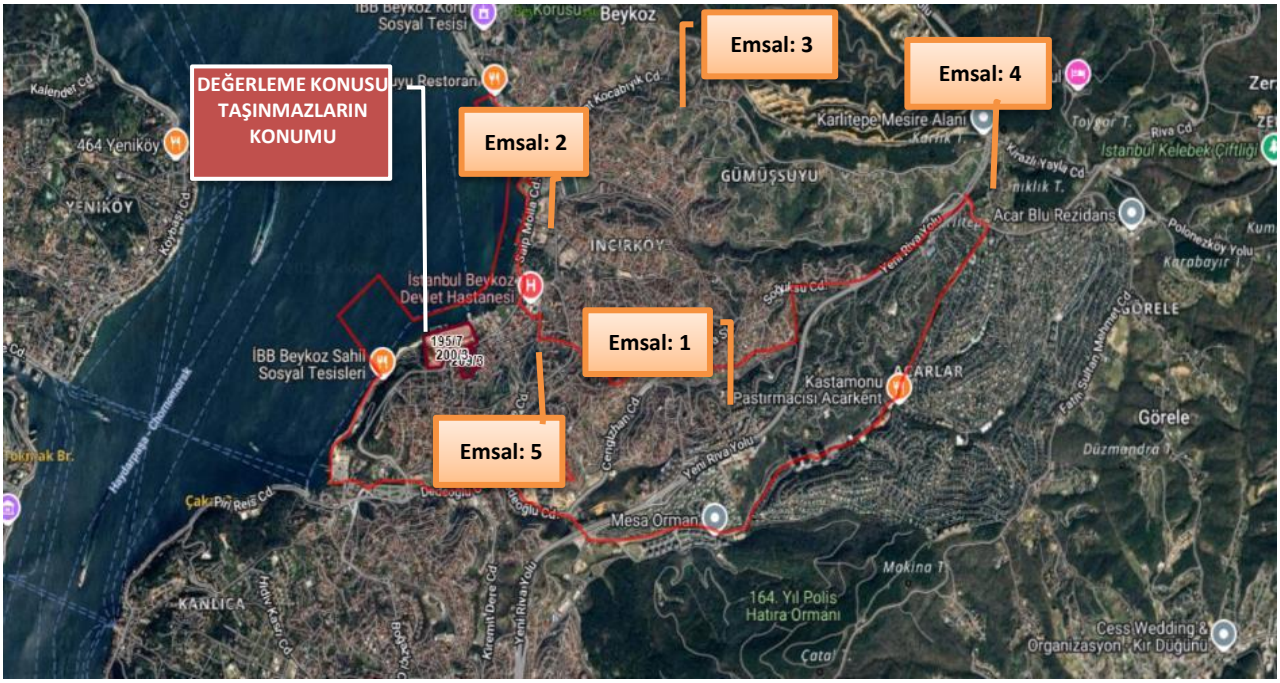
SATILIK	943	.-M²	82.000.000	.-	TL	86.957	.-TL/M²

5- Remax Joker

Tel 0 (533) 630 66 51

Paşabahçe'de yer alan, 288 m² alana sahip 4 kat tarihi köşk imarlı 225 ada 9 parsel 24.000.000-TL bedelle satılıktır. Deniz manzarası bulunduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	288	.-M²	24.000.000	.-	TL	83.333	.-TL/M²



Yalı Emsalleri

1 Çelik Brokers

Tel 0 (546) 970 70 55

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı Paşabahçe Mahallesi'nde yer alan 1.500 m² arsa üzerinde 12 oda 6 salona sahip 3 katlı yalı için 770.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yalının rıhtımlı ve 50 yıllık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	800	.-M²	770.000.000	.-TL	962.500	.-TL/M²

2 Versatie Gayrimenkul

Tel 0 (532) 213 50 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı Paşabahçe Mahallesi'nde yer alan 1000 m² arsa üzerinde 1.300 m² kapalı alana sahip 4 katlı rıhtımlı yalı için 950.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1300	.-M²	950.000.000	.-TL	730.769	.-TL/M²

3 KW Ekol

Tel 0 (532) 779 78 37

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Anadolu Hisarı Mahallesi'nde 910 m2 arsa üzerinde yer alan 470 m² kapalı alana sahip 2 katlı rıhtımlı yalı için 260.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	470	.-M²	260.000.000	.-TL	553.191	.-TL/M²

4 Favori Gayrimenkul

Tel 0 (532) 695 65 98

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kanlıca Mahallesi'nde yer alan 400 m2 arsa üzerinde 680 m² kapalı alana sahip 3 katlı rıhtımlı yalı için 490.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	680	.-M²	490.000.000	.-TL	720.588	.-TL/M²

5 Versatie Gayrimenkul

Tel 0 (532) 213 50 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Anadolu Hisarı Mahallesi'nde yer alan 850 m² kapalı alana sahip 3 katlı rıhtımlı 7+2 planlı yalı için 800.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	850	.-M²	800.000.000	.-TL	941.176	.-TL/M²

Konut Emsalleri

6 AC Gayrimenkul

Tel 0 (532) 213 13 85

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kanlıca Mahallesi'nde 3.katta yer alan 400 m² alana sahip 5+1 boğaz manzaralı denize sıfır yalı dairesi için 212.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	400	.-M²	212.500.000	.-TL	531.250	.-TL/M²

7 Acarkent Markavilla

Tel 0 (532) 522 60 96

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kanlıca Mahallesi'nde 5.katta yer alan 110 m² alana sahip 2+1 boğaz manzaralı yol yalısı dairesi için 50.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	110	.-M²	50.000.000	.-TL	454.545	.-TL/M²

8 KW Kent

Tel 0 (533) 383 21 51

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Paşabahçe Mahallesi'nde yer alan 320 m² alana sahip 3 katlı, 7+2 boğaz manzaralı villa için 110.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	320	.-M²	110.000.000	.-TL	343.750	.-TL/M²

9 Nestvadi Property

Tel 0 (532) 458 32 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çubuklu Mahallesi'nde yer alan 1.600 m² alana sahip 5 katlı, 7+1 havuzlu villa için 720.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

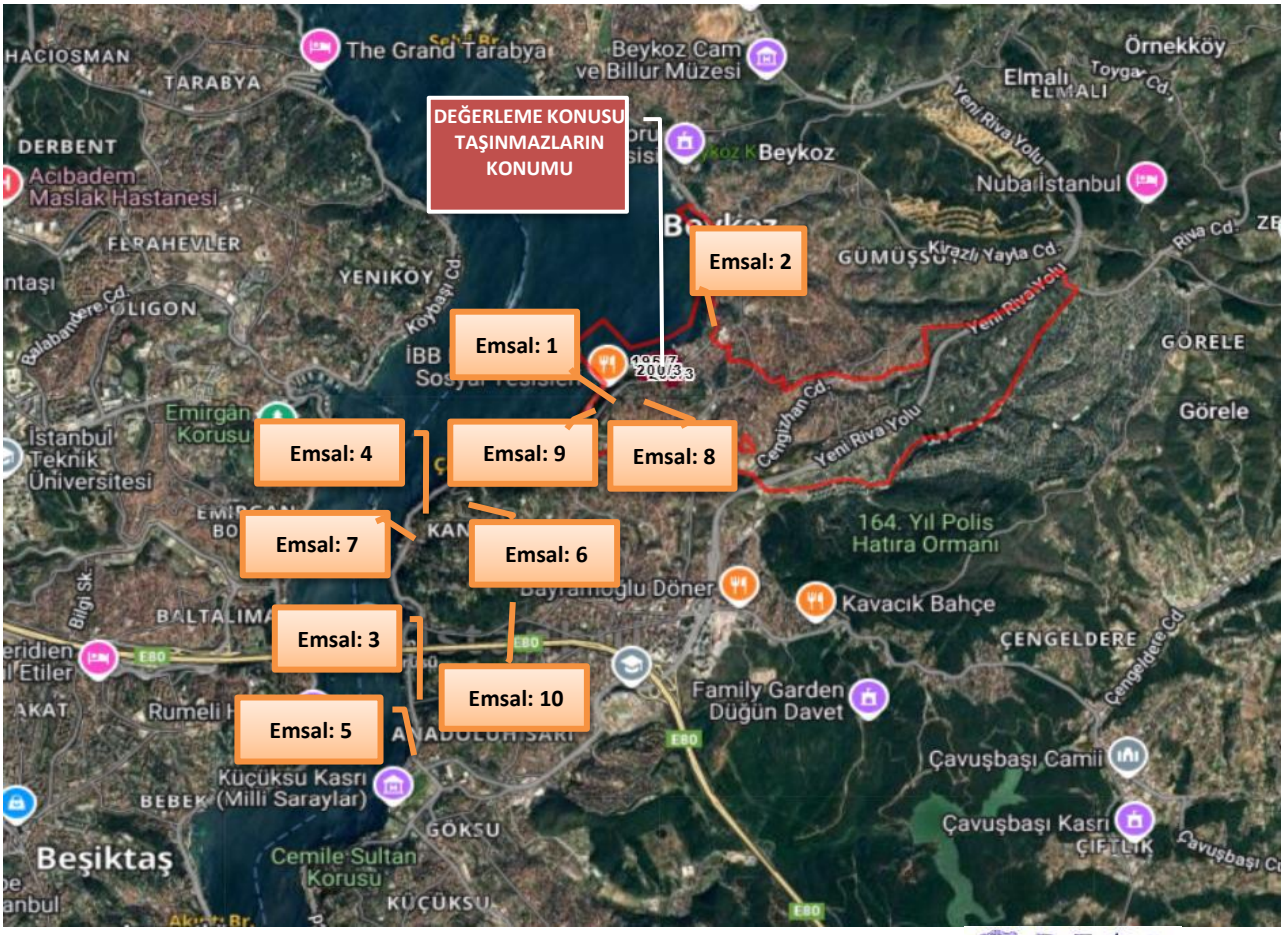
SATILIK	1600	.-M²	720.000.000	.-TL	450.000	.-TL/M²

10 Acce Luxury Homes

Tel 0 (532) 577 00 62

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kanlıca Mahallesi'nde Tatlıcı Vilları'nda yer alan 730 m² alana sahip 2 katlı, 6+2 havuzlu villa için 225.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	730	.-M²	225.000.000	.-TL	308.219	.-TL/M²



Otel Fiyatları

Ajia Hotel

Teraslı Deluxe Oda, Kısmi Deniz Manzaralı, Balkonlu	:	16.731 TL
Bosphorus Terrace Room Deniz Manzaralı	:	17.846 TL

* İstanbul'da seçkin bir otel olan A'jia, Beykoz Kanlıca'da konumlu Boğaz'ın Asya kıyılarını süsleyen geleneksel bir Osmanlı yalısıdır. 16 odalı, oda-kahvaltı konseptinde olup 5 yıldızlıdır.

Bosphorus Palace Hotel

Queen, Bahçe Manzaralı, Balkonlu	:	25.059 TL
Deluxe Double Or Twin Room, Boğaz Manzaralı, Giriş Katı	:	42.888 TL

* Debreli İsmail Paşa köşkü olarak kullanılmıştır. 14 Mart 1983'te yanan yalı, 1993-1996 yıllarında, Turizm Bakanlığı'nın tahsisi ve onayıyla "Yalı Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş." tarafından aslına uygun olarak yeniden inşa edilmiştir.Kişiye özel hizmetler sunan tesiste, 12 özel yalı dairesi bulunuyor. Daha önce kayıkhane olarak kullanılan malikanenin bir kısmı, tadilattan sonra otel restoranına dönüştürülmüştür. Otel oda-kahvaltı konseptindedir.

Four Seasons Hotel Istanbul at the Bosphorus

1 En Büyük (King) Boy Yatak, Avlu Manzaralı	:	59.646 TL
1 En Büyük (King) Boy Yatak (Palace Bosphorus)	:	114.367 TL
Süit, 1 Yatak Odası (Bosphorus)	:	227.912 TL

* Four Seasons Hotel Istanbul at the Bosphorus, Boğaziçi ve Çırağan Sarayı hedeflerine 15 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır. Otel oda-kahvaltı konseptinde olup, 5 yıldızlıdır. Kapalı havuz, açık havuz ve havuz kenarı barı; bu lüks otel dahilindeki diğer öne çıkan özellikler arasındadır.

Çırağan Palace Kempinski Istanbul

Ciragan Bosphorus View King Room	:	38.578 TL
Palace Yildiz Suite	:	49.030 TL
Palace Bosphorus Suite	:	67.033 TL
Bosphorus Executive Suite	:	81.862 TL

* İstanbul Boğazı üzerindeki eşsiz konumu ve 17. yüzyıla dayanan tarihiyle Osmanlı İmparatorluğu'na ait tek saray, oda-kahvaltı konseptli ve 5 yıldızlı lüks otel. Boğaz manzaralı restoranı, spa hizmeti ve gösterişli etkinlik alanları hizmetleri bulunmaktadır.

Shangri-La Bosphorus

Deluxe Oda, 1 En Büyük (King) Boy Yatak (Bosphrous Partial View)	:	28.728 TL
Premier Oda, 1 En Büyük (King) Boy Yatak (Bosphorus View)	:	45.145 TL
Deluxe Süit (Bosphorus)	:	157.323 TL

* Boğaz'ın Avrupa kıyılarında, 1930'lardan kalma tarihi bir binada yer alan Shangri-La Bosphorus, Beşiktaş semtinde, Dolmabahçe Sarayı'na 15 dakikalık yürüme mesafesindedir. Otel oda-kahvaltı konseptinde olup, 5 yıldızlıdır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 195 ADA 7 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		51.000.000 SATILIK BENZER 0%	175.000.000 SATILIK BENZER 0%	49.000.000 SATILIK BENZER 0%	82.000.000 SATILIK BENZER 0%	24.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	53.865,56	487 104.723 ÇOK KÜÇÜK -30%	2.047 85.491 ÇOK KÜÇÜK -30%	516 94.961 ÇOK KÜÇÜK -30%	943 86.957 ÇOK KÜÇÜK -30%	288 83.333 ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU IMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.50 Turizm Alanı	H:2,5 Kat Villa ORTA KÖTÜ 10%	Yeşil Alan KÖTÜ 20%	Yeşil Alan KÖTÜ 20%	Yeşil Alan KÖTÜ 20%	Tarihi Köşk ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli Projeye Uygun	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		25%	20%	30%	45%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**114.900**	**130.903**	**102.589**	**123.450**	**126.087**	**91.667**

Değerleme konusu taşınmaz 195 ada 7 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için **114.900-TL/m²** birim değer öngörülmüştür. 200 ada 3 parsel ve 209 ada 3 parselin birim değeri takdir edilirken 195 ada 7 parselin birim m² değeri referans alınarak niteliklerine göre olumlu/olumsuz özellikleri değerlendirilmiş ve arsa değerleri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)**
195	**7**	**53.865,56**	**114.900**	**6.189.150.000**
200	**3**	**827,00**	**54.000**	**44.660.000**
209	**3**	**15.952,32**	**55.500**	**885.350.000**
TOPLAM				**7.119.160.000**

YALI DAİRESİ-SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		212.500.000 SATILIK 0%	50.000.000 SATILIK 0%	110.000.000 SATILIK 0%	720.000.000 SATILIK 0%	225.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	500,00	400 531.250 BENZER 0%	110 454.545 KÜÇÜK -20%	320 343.750 ORTA KÜÇÜK -10%	1.600 450.000 ORTA BÜYÜK 10%	730 308.219 ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		YALI DAİRESİ BENZER 0%	YALI DAİRESİ BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%	VİLLA BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT HALİNDE	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-30%	0%	0%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**398.000**	**478.125**	**318.182**	**343.750**	**450.000**	**400.685**

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerleme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, yalı dairelerinin ve villaların birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 300.000.-TL/m² ile 500.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir.

YALI-SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		770.000.000 SATILIK 0%	950.000.000 SATILIK 0%	260.000.000 SATILIK 0%	490.000.000 SATILIK 0%	800.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1.495,55	800 962.500 ORTA KÜÇÜK -5%	1.300 730.769 BENZER 0%	470 553.191 ORTA KÜÇÜK -10%	680 720.588 ORTA KÜÇÜK -7%	850 941.176 ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT HALİNDE	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%	TAMAMLANMIŞ ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	0%	0%	-17%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**700.000**	**818.125**	**730.769**	**553.191**	**598.088**	**800.000**

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerleme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, yalıların birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 600.000.-TL/m² ile 1.000.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 197 ada 5 parsel üzerinde hafriyat çalışması devam etmektedir. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2025 yılı birim maliyetleri; V/C (Oteller - 5 yıldızlı) yapı grubu için 39.500 TL/m² olarak belirlenmiştir.
2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 12.536,33.-TL/m²'dir.
Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. 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. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.
Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde **55.000.-TL/m²** birim değer öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
197 ADA 5 PARSEL	55.000	.-TL/M²	X	62.859,56	M²	=	3.457.275.800	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						**=**	**3.457.276.000**	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %20'si olacağı varsayılmıştır.
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.
Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (197 Ada 5 Parsel)		
		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	3.457.276.000
Çevre düzeni, peyzaj (%20)	=	691.455.200
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	4.148.731.200
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%10) (B)	=	414.873.120
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	**4.563.604.320**
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	=	414.873.120
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	**4.978.477.440**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
Toplam Arsa Değeri	=	6.189.150.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	4.563.604.320 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	=	414.873.120
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci Karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	1.612.913.148 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	12.780.540.588 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	**12.780.540.000 TL**

Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli ruhsat/proje maliyetleri olarak öngörülmüştür. Yukarıdaki hesaplamalarda 414.873.120.-TL olarak hesaplanmış olup, toplam inşaat alanı üzerinden ortalama **~6.600.-TL/m²** maliyet bedeli oluştuğu öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m²)	Ruhsat Alanı (m²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)
195	7	53.865,56 m²	62.859,56 m²	6.600 TL/ m²	414.873.120 TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Ada No	Parsel No	Arsa Değeri (.-TL)		Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)		Taşınmazın Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (.-TL)
195	7	6.189.150.000 TL	+	414.873.120 TL	=	6.604.020.000 TL
					TOPLAM	6.604.020.000 TL

-

195 Ada 7 Parseldeki Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	12.780.540.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	6.604.020.000

-

Taşınmazların Toplam Mevcut Değeri		
Ada No	Parsel No	Taşınmazın Yuvarlatılmış Mevcut Değeri (.-TL)
195	7	6.604.020.000
200	3	44.660.000
209	3	885.350.000
TOPLAM		7.534.030.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son üç yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.
Söz konusu taşınmazın ruhsatlı olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

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

% 23,00 Risksiz Oran
+ % 7,00 Risk Primi
= % 30,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %30,00 olarak kabul edilmiştir

195 Ada 7 Parselde Bulunan Paşabahçe Oteli Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu proje için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Halihazırda tesis inşaat halinde olup, inşaatın 2027 yılı içerisinde tamamlanarak, 2027-2028 döneminde faaliyete geçeceği öngörülmüştür.
Mevcut durum değeri çalışması bilgi amaçlı yapılmış olup, inşaat maliyetleri 2025-2026-2027 yılı giderlerinde gösterilmiştir.
Projesine göre 129 oda kapasitesi bulunmaktadır. Yatak kapasitesi 258 kabul edilmiştir.
Projenin toplam inşaat alanı ruhsat belgelerine göre 62.859,56 m² olarak hesaplanmıştır.
Otelin yılda 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı ve ilk yıl yatak fiyatının 33.000.-TL/gece olacağı öngörülmüştür. Gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.
Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Doluluk oranı işletmenin açılış döneminde %50 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.
Otel fiyatları oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür.
Tarafımızca yapılan araştırmalar ve tecrübelerimiz doğrultusunda ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturuduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.
Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içeçek gelirlerin konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.
Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %40 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.
Yenileme giderinin açılıştan 6 yıl sonra oluşacağı ve her yıl toplam gelirlerin %3'ü oranında olacağı kabul edilmiştir.
Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini % 7,00 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilenmiştir.
Emlak vergisinin işletme gelirlerinin %1,5'u ve sigorta giderlerinin işletme gelirlerinin %2'si olacağı öngörülmüştür.

Projede yalı ve yalı daireleri yer almaktadır. Konu taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.
Yalı dairelerinin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama **398.000.-TL/M²** olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.
Yalıların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama **700.000.-TL/M²** olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Maliyet yaklaşımı yönteminde taşınmazın toplam inşaat maliyeti **4.978.477.440.-TL** olarak öngörülmüştür. Parsel üzerinde hafriyat çalışmaları devam etmekte olup, 2027 yılında inşaatın tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 62.859,56 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 2 dönemdir. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	
Dağılım	45,00%	55,00%	
Maliyet (TL)	2.240.314.848 TL	2.738.162.592 TL	
TOPLAM (TL)	4.978.477.440 TL		

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	
Dağılım	45,00%	55,00%	
Maliyet (TL)	2.240.314.848 TL	3.559.611.370 TL	
TOPLAM (TL)	5.799.926.218 TL		

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (PAŞABAHÇE PROJESİ) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

OTELİN ADI			TESİSİN İŞLETME SINIFI		5 YILDIZ		ÇALIŞMA PRENSİBİ			ODA KAHVALTI		
Açık Kalan Gün Sayısı	365											
Oda Sayısı	129											
Yatak Sayısı	258											
Yıllık Yatak Kapasitesi	47.085											
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı	33.000											
Diğer Gelir Oranı	5,0%											
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	10,0%											
Kapitalizasyon Oranı	7,0%											
Yenileme Gideri Oranı	3%											
YILLAR	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037
FAALİYET GÖSTERGELERİ	İnşaat Dönemi	İnşaat Dönemi										
Yıllık Yatak Kapasitesi			47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085
Kapasite Kullanım Oranı (%)			50%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)			23.543	28.251	30.605	32.960	35.314	35.314	35.314	35.314	35.314	35.314
GELİRLER (TL)												
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	33.000	44.550	58.806,00	76447,80	97853,18	122316,48	149226,11	179071,33	211304,17	242999,79	279449,76	321367,22
Konaklama Gelir artış Oranı		35%	32%	30%	28%	25%	22%	20%	18%	15%	15%	15%
Toplam Konaklama Geliri (TL)			1.384.440.255	2.159.726.798	2.994.821.160	4.031.490.023	5.269.733.387	6.323.680.064	7.461.942.475	8.581.233.847	9.868.418.924	11.348.681.762
Otel Diğer Gelirler (TL)			69.222.013	107.986.340	149.741.058	201.574.501	263.486.669	316.184.003	373.097.124	429.061.692	493.420.946	567.434.088
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)			138.444.026	215.972.680	299.482.116	403.149.002	526.973.339	632.368.006	746.194.248	858.123.385	986.841.892	1.134.868.176
İŞLETME GELİRLERİ (TL)			1.592.106.293	2.483.685.817	3.444.044.334	4.636.213.526	6.060.193.395	7.272.232.074	8.581.233.847	9.868.418.924	11.348.681.762	13.050.984.027

KONUT GELİRLERİ (TL)				
YATIRIM SÜRECİ	48			
TOPLAM SATILABİLİR YALI DAİRESİ ALANI (m	11.387,53 m²			
TOPLAM SATILABİLİR YALI ALANI (m²)	7.317,21 m²			
KONUT GELİRLERİ (TL)	2025	2026	2027	2028
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Yalı Dairesi	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan (Yalı Dairesi)	2.277,51 m²	2.277,51 m²	3.416,26 m²	3.416,26 m²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Yalı Dairesi)	398.000,00 TL/m²	517.400,00 TL/m²	646.750,00 TL/m²	776.100,00 TL/m²
Artış Oranı		30,00%	25,00%	20,00%
Satış Geliri (Yalı Dairesi)	906.447.388 TL	1.178.381.604 TL	2.209.465.508 TL	2.651.358.610 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Yalı)	-	-	3 Adet	2 Adet
Satılan Brüt Alan ((Yalı)	0,00 m²	0,00 m²	4.513,14 m²	2.804,07 m²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Yalı)	700.000,00 TL/m²	910.000,00 TL/m²	1.137.500,00 TL/m²	1.365.000,00 TL/m²
Artış Oranı (Yalı)		30,00%	25,00%	20,00%
Satış Geliri (Yalı)	- TL	- TL	5.133.696.750 TL	3.827.555.550 TL
Satış Gelirleri (Toplam)	906.447.388	1.178.381.604	7.343.162.258	6.478.914.160

Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)												54.311.548.434,26
TOPLAM GELİRLER (TL)	906.447.388	1.178.381.604	8.935.268.552	8.962.599.977	3.444.044.334	4.636.213.526	6.060.193.395	7.272.232.074	8.581.233.847	9.868.418.924	11.348.681.762	67.362.532.461
İŞLETME GİDERLERİ (TL)												
GOP (%)			40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)			955.263.776	1.490.211.490	2.066.426.600	2.781.728.116	3.636.116.037	4.363.339.244	5.148.740.308	5.921.051.354	6.809.209.057	7.830.590.416
Emlak Vergisi,Çevre Temizlik Vergisi vb.	1,50%		23.881.594	37.255.287	51.660.665	69.543.203	90.902.901	109.083.481	128.718.508	148.026.284	170.230.226	195.764.760
Sigorta Gideri	2,00%		31.842.126	49.673.716	68.880.887	92.724.271	121.203.868	145.444.641	171.624.677	197.368.378	226.973.635	261.019.681
SABİT GİDERLER (TL)			1.010.987.496	1.577.140.494	2.186.968.152	2.943.995.589	3.848.222.806	4.617.867.367	5.449.083.493	6.266.446.017	7.206.412.919	8.287.374.857
İnşaat Maliyetleri (TL)												
Yenileme Gideri (TL)	3%							218.166.962	257.437.015	296.052.568	340.460.453	2.020.875.974
TOPLAM GİDERLER (TL)			1.010.987.496	1.577.140.494	2.186.968.152	2.943.995.589	3.848.222.806	4.836.034.329	5.706.520.508	6.562.498.584	7.546.873.372	10.308.250.831
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)	906.447.388	1.178.381.604	7.924.281.055	7.385.459.483	1.257.076.182	1.692.217.937	2.211.970.589	2.436.197.745	2.874.713.339	3.305.920.339	3.801.808.390	57.054.281.630

DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgeme Oranı (%)	29,00%	30,00%	31,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	12.645.294.018	14.822.878.922	14.277.539.769
Yatırımın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	12.645.290.000	14.822.880.000	14.277.540.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (PAŞABAHÇE PROJESİ) - MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

OTELİN ADI			TESİSİN İŞLETME SINIFI		5 YILDIZ		ÇALIŞMA PRENSİBİ			HERŞEY DAHİL		
Açık Kalan Gün Sayısı	365											
Oda Sayısı	129											
Yıllık Yatak Kapasitesi	47085											
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı	33.000											
Diğer Gelir Oranı	5%											
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	10%											
Kapitalizasyon Oranı	7,0%											
Yenileme Gideri Oranı	3%											
Yıllık Enflasyon	30%											
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	4.978.477.440,00											
YILLAR	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037
FAALİYET GÖSTERGELERİ	İnşaat Dönemi	İnşaat Dönemi										
Yıllık Yatak Kapasitesi			47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085	47.085
Kapasite Kullanım Oranı (%)			50%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)			23.543	28.251	30.605	32.960	35.314	35.314	35.314	35.314	35.314	35.314
GELİRLER (TL)												
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	33.000	44.550	58.806,00	76447,80	97853,18	122316,48	149226,11	179071,33	211304,17	242999,79	279449,76	321367,22
Konaklama Gelir artış Oranı		35%	32%	30%	28%	25%	22%	20%	18%	15%	15%	15%
Toplam Konaklama Geliri (TL)			1.384.440.255	2.159.726.798	2.994.821.160	4.031.490.023	5.269.733.387	6.323.680.064	7.461.942.475	8.581.233.847	9.868.418.924	11.348.681.762
Otel Diğer Gelirler (TL)			69.222.013	107.986.340	149.741.058	201.574.501	263.486.669	316.184.003	373.097.124	429.061.692	493.420.946	567.434.088
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)			138.444.026	215.972.680	299.482.116	403.149.002	526.973.339	632.368.006	746.194.248	858.123.385	986.841.892	1.134.868.176
İŞLETME GELİRLERİ (TL)			**1.592.106.293**	**2.483.685.817**	**3.444.044.334**	**4.636.213.526**	**6.060.193.395**	**7.272.232.074**	**8.581.233.847**	**9.868.418.924**	**11.348.681.762**	**13.050.984.027**

KONUT GELİRLERİ (TL)				
YATIRIM SÜRECİ	*48*			
TOPLAM SATILABİLİR YALI DAİRESİ ALANI (m²)	*11.387,53 m²*			
TOPLAM SATILABİLİR YALI ALANI (m²)	*7.317,21 m²*			
KONUT GELİRLERİ (TL)	2025	2026	2027	2028
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Yalı Dairesi)	*20,00%*	*20,00%*	*30,00%*	*30,00%*
Satılan Brüt Alan (Yalı Dairesi)	***2.277,51 m²***	***2.277,51 m²***	***3.416,26 m²***	***3.416,26 m²***
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Yalı Dairesi)	*398.000,00 TL/m²*	*517.400,00 TL/m²*	*646.750,00 TL/m²*	*776.100,00 TL/m²*
Artış Oranı		*30,00%*	*25,00%*	*20,00%*
Satış Geliri (Yalı Dairesi)	***906.447.388 TL***	***1.178.381.604 TL***	***2.209.465.508 TL***	***2.651.358.610 TL***
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Yalı)	-	-	*3 Adet*	*2 Adet*
Satılan Brüt Alan ((Yalı)	***0,00 m²***	***0,00 m²***	***4.513,14 m²***	***2.804,07 m²***
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Yalı)	*700.000,00 TL/m²*	*910.000,00 TL/m²*	*1.137.500,00 TL/m²*	*1.365.000,00 TL/m²*
Artış Oranı (Yalı)		*30,00%*	*25,00%*	*20,00%*
Satış Geliri (Yalı)	***- TL***	***- TL***	***5.133.696.750 TL***	***3.827.555.550 TL***
Satış Gelirleri (Toplam)	906.447.388	1.178.381.604	7.343.162.258	6.478.914.160

Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)												54.311.548.434,26
TOPLAM GELİRLER (TL)	906.447.388	1.178.381.604	8.935.268.552	8.962.599.977	3.444.044.334	4.636.213.526	6.060.193.395	7.272.232.074	8.581.233.847	9.868.418.924	11.348.681.762	67.362.532.461
İŞLETME GİDERLERİ (TL)												
GOP (%)			40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)			955.263.776	1.490.211.490	2.066.426.600	2.781.728.116	3.636.116.037	4.363.339.244	5.148.740.308	5.921.051.354	6.809.209.057	7.830.590.416
Emlak Vergisi,Çevre Temizlik Vergisi vb.	*1,50%*		23.881.594	37.255.287	51.660.665	69.543.203	90.902.901	109.083.481	128.718.508	148.026.284	170.230.226	195.764.760
Sigorta Gideri	*2,00%*		31.842.126	49.673.716	68.880.887	92.724.271	121.203.868	145.444.641	171.624.677	197.368.378	226.973.635	261.019.681
SABİT GİDERLER (TL)		0	1.010.987.496	1.577.140.494	2.186.968.152	2.943.995.589	3.848.222.806	4.617.867.367	5.449.083.493	6.266.446.017	7.206.412.919	8.287.374.857
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	*45%*	*55%*										
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	2.240.314.848,00	2.738.162.592,00										
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)	2.240.314.848,00	3.559.611.369,60										
Yenileme Gideri (TL)	3%							218.166,962	257.437,015	296.052,568	340.460,453	2.020.875,974
TOPLAM GİDERLER (TL)	2.240.314.848	3.559.611.370	1.010.987.496	1.577.140.494	2.186.968.152	2.943.995.589	3.848.222.806	4.836.034.329	5.706.520.508	6.562.498.584	7.546.873.372	10.308.250.831
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)	-1.333.867.460	-2.381.229.765	7.924.281.055	7.385.459.483	1.257.076.182	1.692.217.937	2.211.970.589	2.436.197.745	2.874.713.339	3.305.920.339	3.801.808.390	57.054.281.630

DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgeme Oranı (%)	*29,00%*	*30,00%*	*31,00%*
Yatınmın Net Bugünkü Değeri (TL)	8.769.554.865	8.269.883.746	7.806.421.162
Yatınmın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	8.769.550.000	8.269.880.000	7.806.420.000

195 Ada 7 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değer	
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	14.822.878.921,84
PROJENİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	14.822.880.000,00

195 Ada 7Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Duruma Esas Değeri	
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	8.269.883.746,03
PROJENIN YUVARLATILMIŞ NET BUGUNKU DEGERI (.-TL)	8.269.880.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsatına uygun olan konaklama tesisi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazın toplam değerleri 3 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;**

195 ADA 7 PARSELİN ARSA DEĞERİ (.-TL)	6.189.150.000,00
200 ADA 3 PARSELİN ARSA DEĞERİ (.-TL)	44.660.000,00
209 ADA 3 PARSELİN ARSA DEĞERİ (.-TL)	885.350.000,00

- **Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;**

195 ADA 7 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	6.604.020.000,00
195 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	12.780.540.000,00

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre**

195 ADA 7 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	8.269.880.000,00
195 ADA 7 PARSELİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	14.822.880.000,00

- **3 ADET PARSEL İÇİN NİHAİ DEĞER TABLOSU**

3 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	7.534.030.000,00

Ada No	*Parsel No*	*Taşınmazın Yuvarlatılmış Mevcut Değeri (.-TL)*
195	*7*	*6.604.020.000*
200	*3*	*44.660.000*
209	*3*	*885.350.000*

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin
değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 195 ada 7 parselin değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın üzerinde otel projesi geliştiriliyor olması dikkate alınarak proje için mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki bugünkü değeri takdiri için gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
200 ada 3 parsel 209 ada 3 parsel için alınmış herhangi bir ruhsat olmaması, proje geliştirmeye uygun olmamaları nedeni ile pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, inşaat faaliyeti devam etmektedir. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. İnşaatın tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın inşaat halinde olması nedeni ile kira değer analizi yapılmamıştır.

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

Parsel üzerinde inşaatı devam eden konaklama tesisi projesi bulunmaktadır.

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

Bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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.

195 ada 7 parsel üzerinde yer almakta olan irtifak hakkı arsa üzerindeki deniz fenerine ilişkin Kıyı Emniyet Müdürlüğü lehine tesis edilmiştir. 200 ada 3 parsel üzerinde yer alan beyan taşınmazın üzerinde yer alan eski su deposuyla ilgili olduğu görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 195 ada 7 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in r maddesinde "(Değişik: 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 dâhil edilebilir." denilmektedir.

195 ada 7 parselin tapu sicilindeki niteliği “Arsa” olup üzerinde geliştirilecek otel projesi için yapı ruhsatı alınmış, hafriyat çalışmalarına başlanmıştır. Bu sebeple taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında yer alabilir. 200 ada 3 parselin tapu sicilindeki niteliği “Kargir Su Deposu” olup cins tashihi parsel üzerindeki eski yapıya ilişkin olup mevcut niteliği boş arsa şeklindedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Arsalar” başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.
209 ada 3 parselin tapu sicilindeki niteliği “Kargir Depo Ve Meyva Bahçesi” olup mevcut durumda eski metruk depo binası bulunmakta röleve projesi ve ruhsatla ilgili çalışmalar ilgili imar müdürlüğü ve koruma kurulu nezdinde devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Arsalar” başlığı altında yer almasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; **değerleme konusu 195 ada 7 parsel, 200 ada 3 parsel, 209 ada 3 parsel için**

31.12.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

7.534.030.000 .-TL

(Yedi Milyar Beş Yüz Otuz Dört Milyon Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.947.835.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET PARSELİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
7.534.030.000	8.947.835.000
195 ADA 7 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
8.269.880.000	9.923.856.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
14.822.880.000	17.787.456.000

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
T. Eren DİNEMİT	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Berrin KURTULUŞ SEVER**
Lisans No: 929419	Lisans No: 405453	Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.