

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 0 ADA 1991 PARSEL ÜZERİNDEKİ
SİNPAŞ METROLİFE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	SNP-2410078
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAH. ALPARSLAN CD. NO: 2 SANCAKTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 926667) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 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 Yöntemi
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi
 - 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 Kayıtları - (kopya)
- Ek 3** - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
- Ek 4** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5** - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 11.11.2024 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerlendirme tarihindeki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 11.11.2024 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerlendirme tarihindeki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2410078 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI, Çiğdem HATACIKOĞLU, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce şirketimiz tarafından aşağıda bilgileri verilen rapor düzenlenmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1707009	SNP-1810017	SNP-2310004
Rapor Tarihi	2.10.2017	8.01.2019	5.01.2024
Rapor Konusu	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMLATİ OLAN PROJE DEĞER TESPİTİ	1 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ (METRO LİFE PROJESİ GELİŞTİRİLECEĞİ ARSA)	60 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Özgün HERGÜL Eren KURT	Ahmet Özgün HERGÜL-Kemal ÇOLPAN- Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Gizem GEREĞÜL EVLEK - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	82.540.000	94.243.000	1.476.080.400

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SANCAKTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: SAMANDIRA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ÇUKUR ALÇAĞI
Pafta No	: 5
Ada No	: 0
Parsel No	: 1991
Alanı	: 18.962,47 m ²
Vasfı	: 18 KATLI A,B,C,E,F BLOKLU, 13 KATLI D BLOKLU BETONARME APARTMAN, 6 KATLI G BLOK BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Tapu Bilgileri EK-2 Mülkiyet Listesindedir.
Tapu Tarihi	:

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.10.2024 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış Sinpaş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. İlgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı Değişikliği : 27.01.2023 (31.01.2023 tarih, 3730 yevmiye)

-...KM ne Çevrilmiştir. (05.07.2022 tarih, 23806 yevmiye)

-Yönetim Planı : 17/11/2021 (03.12.2021 tarih, 37905 yevmiye)

Ebubekir Caddesi No: 14 deki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)

Serhler Hanesinde:

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (343,25m2 Trafo Merkezi ve Kablo geçiş yeri olarak kira şerhi) (21.12.2020 tarih, 36031 yevmiye)

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 34,65 m²lik kısımda trafo yeri 47,95 kısımda kablo geçiş yeri olmak üzere toplam 82,60 m²lik kısımda kira şerhi. (09.10.1997 tarih – 3698 yevmiye no).

G-40, G-41, G-42, G-43, G-44, G-45, G-46, G-47 bağımsız bölümler üzerinde;

-2310000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (03/12/2021 tarihinden itibaren Migros Ticaret A.Ş lehine 10 Yıl süre ile Kira Sözleşmesi vardır) (23.08.2022 tarih, 28852 yevmiye)

EKLENTİ

A-117, G-2, G-3, G-4, G-37, G-40, G-56, G-57, G-58, G-59, G-61, G-62, G-65,

Eklenti Bilgileri:

-ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS(Tip: Diğer) (03.12.2021 tarih, 37905 yevmiye)

G-1

Eklenti Bilgileri:

-3. BODRUM KATTA OTOYOL(Tip: Garaj) (03.12.2021 tarih, 37905 yevmiye)

G-10, G-11, G-12, G-13, G-14, G-15, G-16, G-19, G-20, G-21

Eklenti Bilgileri:

-1. BODRUM KATTA DEPO (Tip: Depo) (03.12.2021 tarih, 37905 yevmiye)

G-22, G-23, G-24, G-25, G-27, G-28, G-29, G-30, G-31, G-32

Eklenti Bilgileri:

-2. BODRUM KATTA DEPO 11(Tip: Depo) (03.12.2021 tarih, 37905 yevmiye)

Tebliğ'in 22-1-c ve j maddeleri açısından irdelendiğinde, taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

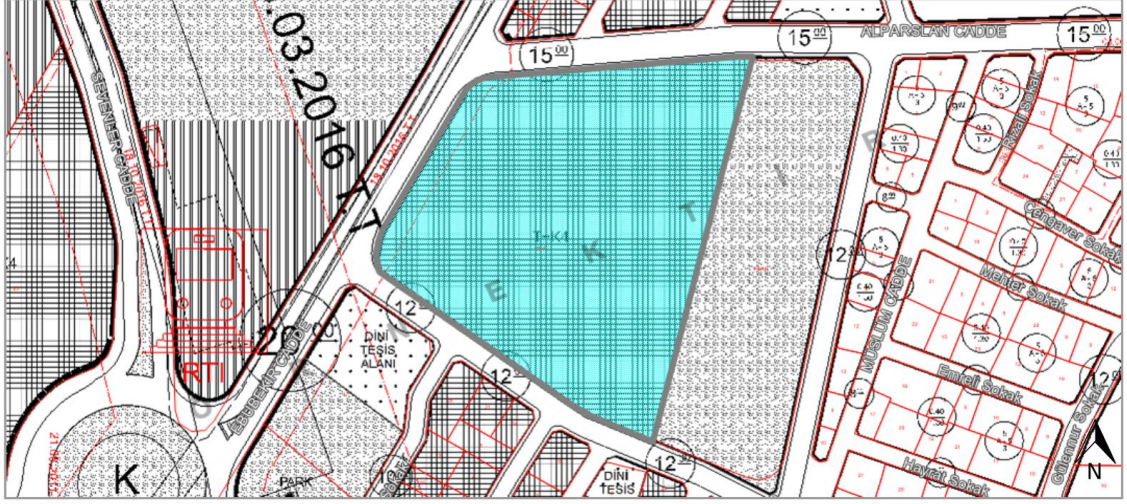
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

Ürosan Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. olan, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi 18.09.2014 tarih 18302 yev. no ile Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. değişikliği bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın maliki olarak görülen Samandıra Mobilya San ve Tic. A.Ş'nin hisselerinin tamamı 26/09/2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından satın alınmıştır. 30.12.2016 tarihinde parsel numarası 272 iken parselin yola, parka terki, tevhid ve ihdas işlemlerinden dolayı parsel numarası 1991 olarak tescil edilmiştir. Projede kat irtifakı 03.12.2021 tarihinde kurulmuş olup rapora konu tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Sinpaş GYO A.Ş. ye aittir. 05.07.2022 tarihi itibariye kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 0 ada 1991 parsel, 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0,50 , KAKS: 1,65 ve Hmax: 6 kat yapılaşma koşulları ile Ticaret + Konut Alanında (T+K4) kalmaktadır.



Plan Notları:

T+K4 Alanlarında;

- * Parsel büyüklüğü 3500 m2den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- * Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.
- * Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- * Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Soysal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Soysal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır. 30.12.2016 tarihinde parsel numarası 272 iken parselin yola, parka terki, tevhid ve ihdas işlemlerinden dolayı parsel numarası 1991 olarak tescil edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Sancaktepe Belediyesi'nde yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgesi bilgileri aşağıda yer almaktadır.

TADİLAT RUHSATI TARİHİ	SAYI	BLOK	ALAN (M2)	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	B.BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	YENİ YAPI RUHSATI TARİHİ	SAYI	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI TARİHİ	SAYI
29.03.2019	2019-34994	A	10.945,31	4	14	18	117	MESKEN	4C	42916	1429928-6168	43248	2018-65063
29.03.2019	2019-34991	B	11.761,86	4	14	18	101	MESKEN	4C	42916	1429928-6169	43248	2018-65101
29.03.2019	2019-34997	C	11.227,56	4	14	18	122	MESKEN	4C	42916	1429928-6170	43248	2018-65105
29.03.2019	2019-34995	D	6.680,04	4	9	13	54	MESKEN	4A	42916	1429928-6171	43248	2018-65111
29.03.2019	2019-34996	E	7.836,89	4	14	18	61	MESKEN	4C	42916	1429928-6172	43248	2018-65114
29.03.2019	2019-34992	F	11.406,62	4	14	18	101	MESKEN	4C	42916	1429928-6173	43248	2018-65119
29.03.2019	2019-34993	G	74.025,31	4	1	5	68	OFİS VE İŞYERİ	4A	42916	1429928-6174	43248	2018-65124
TOPLAM			133.883,59	TOPLAM			624						

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	SAYI	BLOK	ALAN (M2)	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	B.BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	
14.07.2021	2021-34236	A	10.945,31	4	14	18	117	MESKEN	4C	
16.07.2021	2021-34236	B	11.761,86	4	14	18	101	MESKEN	4C	
16.07.2021	2021-34236	C	11.227,56	4	14	18	122	MESKEN	4C	
16.07.2021	2021-34236	D	6.680,04	4	9	13	54	MESKEN	4A	
16.07.2021	2021-34236	E	7.836,89	4	14	18	61	MESKEN	4C	
16.07.2021	2021-34236	F	11.406,62	4	14	18	101	MESKEN	4C	
16.07.2021	2021-34236	G	74.025,31	4	1	5	68	OFİS VE İŞYERİ	4A	
TOPLAM			133.883,59	TOPLAM			624			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	SAYI	BLOK	ALAN (M2)	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	B.BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	
1.06.2022	2022-285	A	10.945,31	4	14	18	117	MESKEN	4C	
1.06.2022	2022-286	B	11.761,86	4	14	18	101	MESKEN	4C	
1.06.2022	2022-267	C	11.227,56	4	14	18	122	MESKEN	4C	
1.06.2022	2022-288	D	6.680,04	4	9	13	54	MESKEN	4A	
1.06.2022	2022-289	E	7.836,89	4	14	18	61	MESKEN	4C	
1.06.2022	2021-290	F	11.406,62	4	14	18	101	MESKEN	4C	
1.06.2022	2021-291	G	74.025,31	4	1	5	68	OFİS VE İŞYERİ	4A	
TOPLAM			133.883,59	TOPLAM			624			

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

Yukarıda iskan ve ruhsat tablosu sunulmuştur. Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, A Blok, No: 2A/7 E Blok, Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Avrupa Ülke Yapı Denetim Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

A Blok için 09.08.2021 tarih ve Y2334AC2723EE belge numaralı C performans sınıfı, D Blok için 09.08.2021 tarih ve Y233426911947 belge numaralı C performans sınıfı, E Blok için 09.08.2021 tarih ve Y2334B4A8836A belge numaralı C performans sınıfı, F Blok için 09.08.2021 tarih ve Y23342C3173E0 belge numaralı C performans sınıfı, G Blok için 09.08.2021 tarih ve Y2434C110D6A2 belge numaralı B performans sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

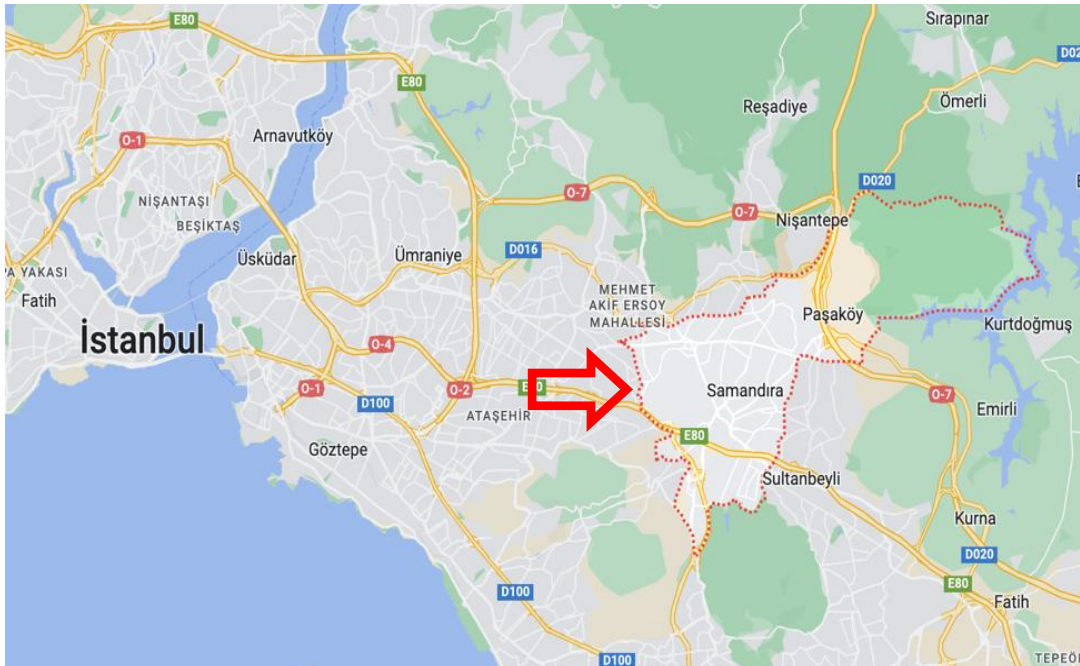
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Alparslan Caddesi'nde cepheli 2 kapı numaralı "18 Katlı A,B,C,E,F Bloklı, 13 Katlı D Bloklı Betonarme Apartman, 6 Katlı G Blok Betonarme İş Yeri Ve Arsası" nitelikli 18.962,47 m² yüzölçümlü 0 ada 1991 parselde inşa edilmiş olan Metrolife Projesi kapsamında yer alan 47 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümler mesken ve ticari niteliklidir.

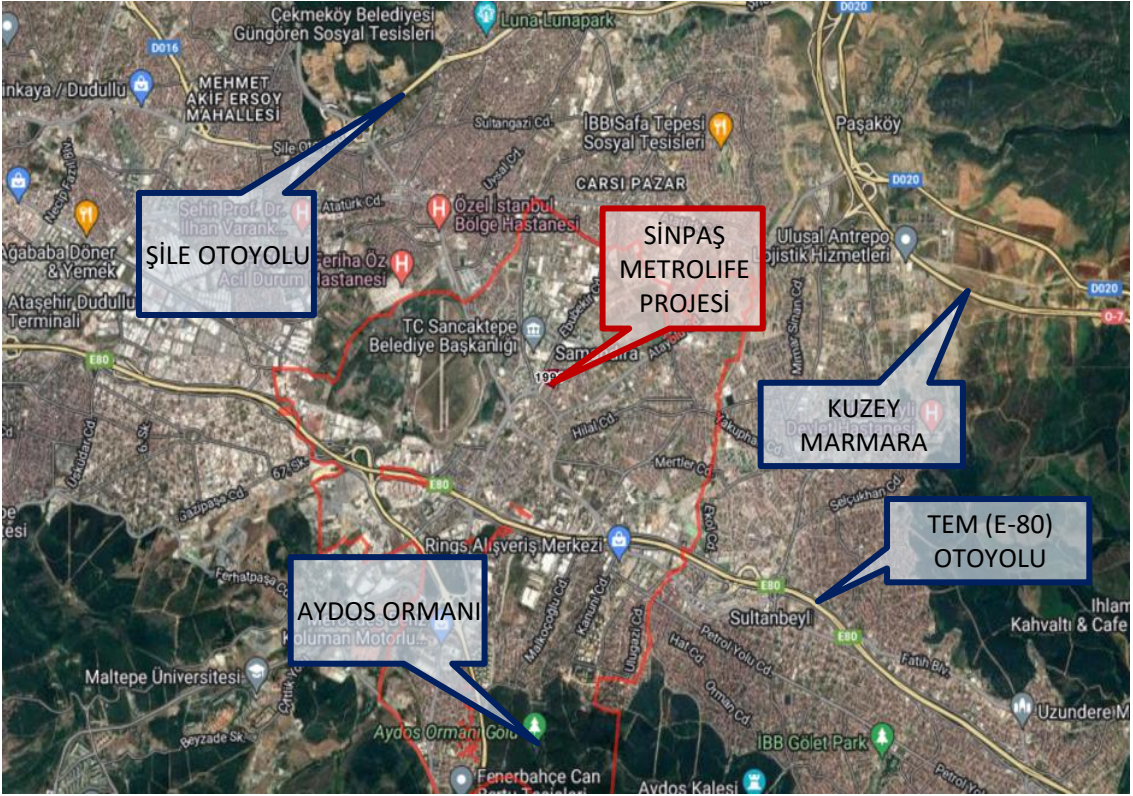
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Sancaktepe İlçesi Abdurrahmangazi Mahallesi, 1991 parselde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Ebubekir Caddesi ve Alparslan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar ve sanayi merkezleri yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysim Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Egeboyu projesi, Sinpaş Kelebekia projesi bulunmaktadır. Sancaktepe Belediye Başkanlığı binası en önemli nirengi noktasıdır. Bölge genel itibarı siteler dışında orta ve üst gelir gruplarına hitap etmekte olup bölgedeki site yerleşimleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarını barındırmaktadır. Bölge civarında son yıllarda çok sayıda projenin tamamlanması ve devam ediyor olması bölgeyi hareketlendirmiştir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Atatürk Caddesi üzerinden Sevenler Caddesi aracılığı Ebubekir Caddesi ve Alparslan Caddesi ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda TEM Otoyolu ve Şile Otoyolu bulunmakta ve erişimi kolaylaştırmaktadır. Kartal - Samandıra bağlantısı veya Sultanbeyli bağlantısı ile otobana ulaşmak mümkün durumda olup Sancaktepe ilçe merkezi üzerinden Ankara Caddesi vasıtası ile Şile otoyoluna erişim mümkün durumdadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. □





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 5 pafta, 0 ada, 1991 parsel numarasında kayıtlı, 18.962,47 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış, 133.796,15 m² inşaat alanına sahip "18 Katlı A,B,C,E,F Bloklu, 13 Katlı D Bloklu Betonarme Apartman, 6 Katlı G Blok Betonarme İş Yeri Ve Arsası" nitelikli 7 bloklu Konut+Ticaret ünitelerinden oluşan Sinpaş Metrolife olarak isimlendirilmiş projede yer almaktadırlar. Proje bünyesinde 6 adet konut bloğu ve 1 adet ticari blok bulunmakta olup 554 adet konut ve 70 ticari ünite olmak üzere toplam 624 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

G blok cadde cephesinde, zemin kat ve bodrum katlar olarak yaygın blok şeklinde tasarlanmış olup diğer bloklar G blok üzerinde inşa edilmiştir. G blokta bulunan ticari taşınmazlar shell & core şeklinde teslim edilmektedir.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G bloklar olarak tanımlanmıştır. 4 bodrum kat, zemin kattan oluşan ticaret kullanımlı G Blok üzerine oturan, konut kullanımlı A, B, C, D, E, F bloklar zemin kat ve 12 kattan oluşmaktadır. Ruhsatta yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 14 kattır.

A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok A Blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 117 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. 101 adet konut tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 122 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 8 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 54 adet daire birim tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4A dir.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 61 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

F Blok: Konut olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 101 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

G Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 4 bodrum kat ve zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 68 adet ticari birim tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4A dir. Ticari birimler sadece G Blokta yer almaktadır.

Bağımsız bölümlere ilişkin kat ve alanlar ekli listede belirtilmiştir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık / Blok
Yapı Sınıfı	:	IVA - IVC
Kullanım Amacı	:	Konut+ Ticari
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Çephe Boyası
Park Yeri	:	Kapalı Otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konut nitelikli taşınmazlar benzer dekorasyon özelliklerine sahiptir. Zeminleri lamine parke, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir. Mutfaklar ankastredir. G blokta bulunan ticari taşınmazlar shell&core olarak teslim edilmektedir. 2 ve 3 numaralı taşınmazlar birleştirilerek Caffè Nero tarafından, 38 numaralı taşınmaz Rossmann tarafından, 40-...-47 numaralı taşınmazlar birleştirilerek Migros Market tarafından, 56 numaralı taşınmaz Bex Coffee tarafından, 57 numaralı taşınmaz Dragos Restaurant tarafından ve 65 numaralı taşınmaz Nevada Coffee tarafından kiralanmış durumdadır. Geriye kalan taşınmazların iç mekanları natamam ve boş durumdadır.

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

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2023 verilerine göre 492.804 nüfusa sahiptir.

İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

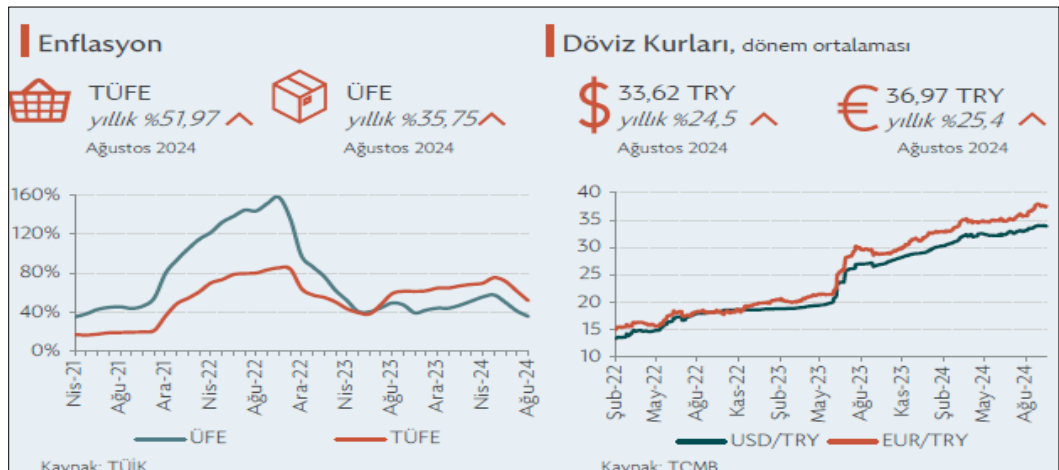
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

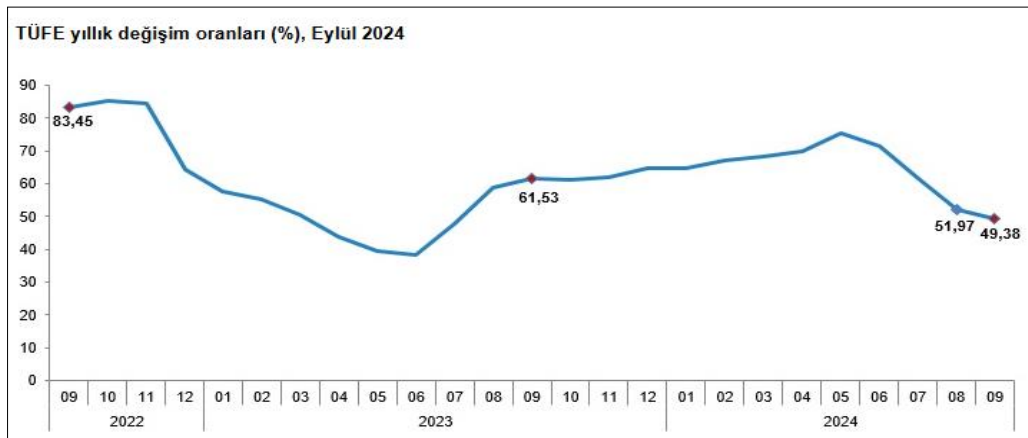
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

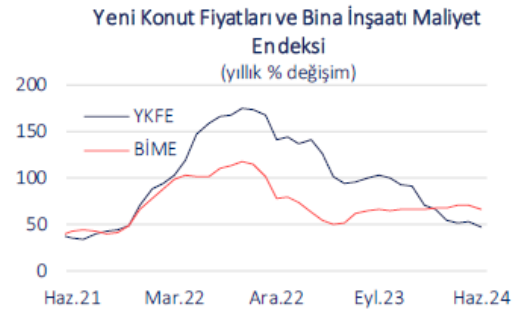
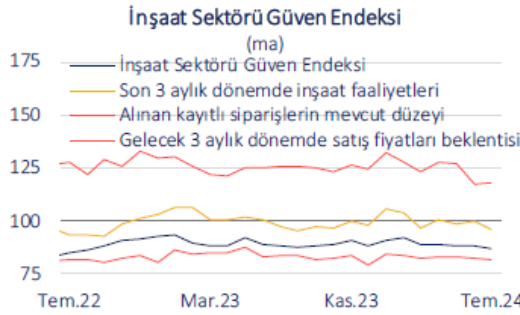
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

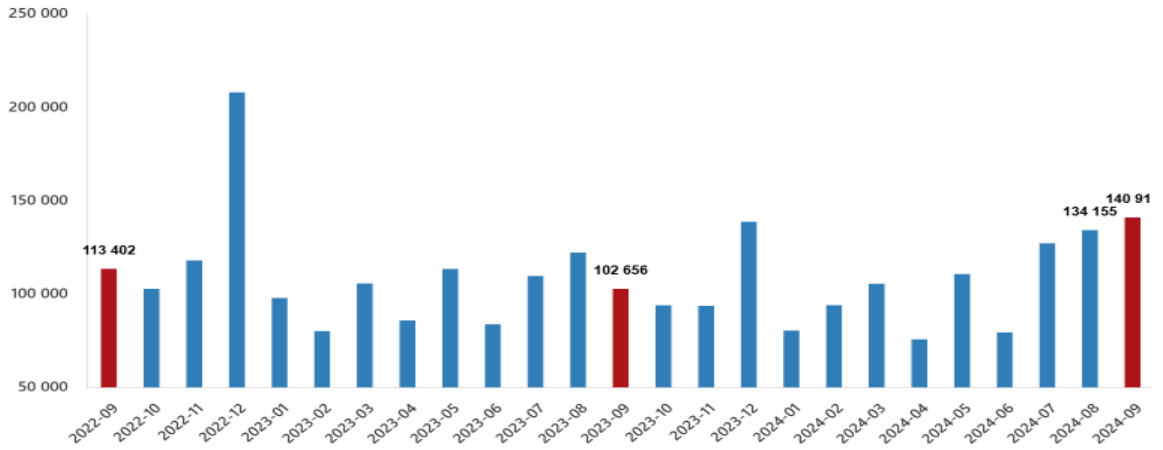
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

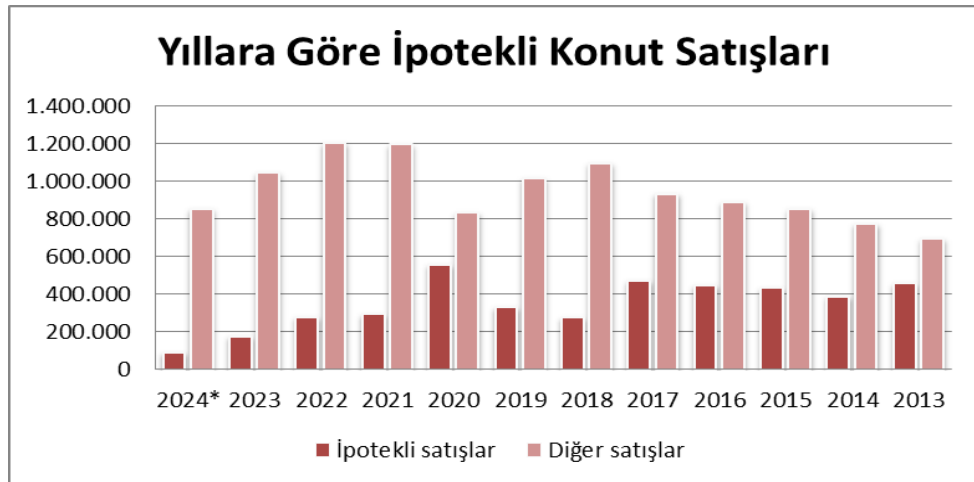
Konut satışı, Eylül 2024

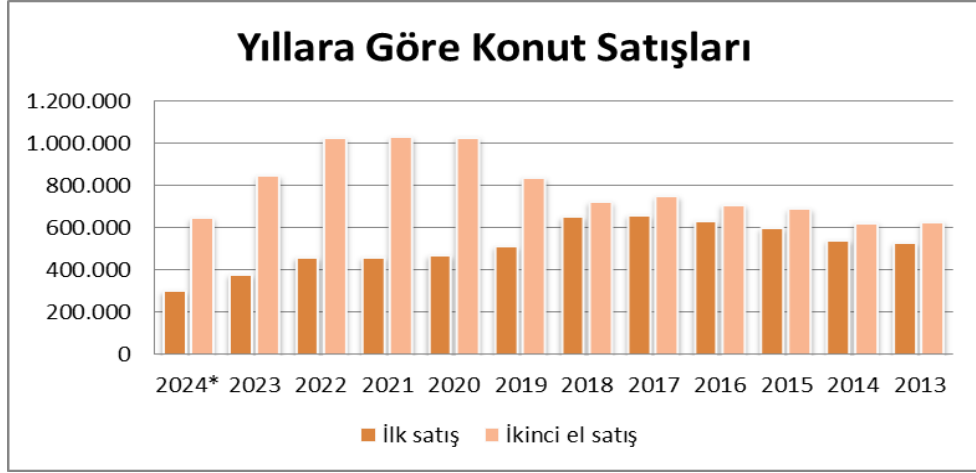
(Adet)



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK) (2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024							
	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024							
	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;

Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m²/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

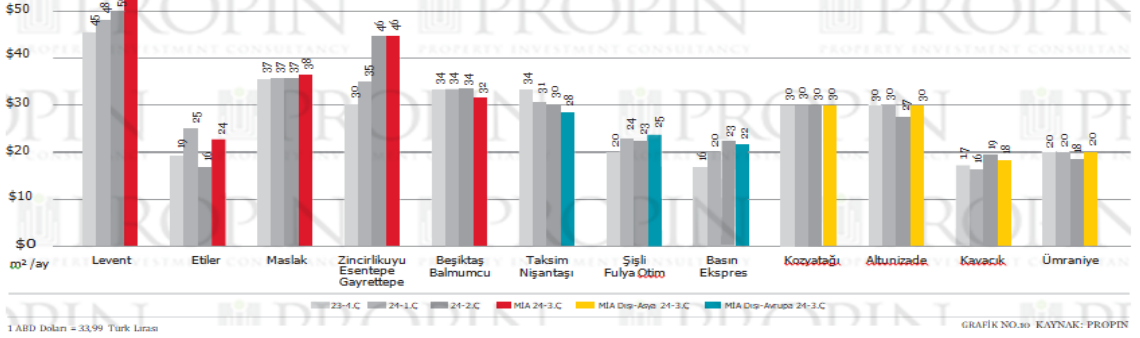
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

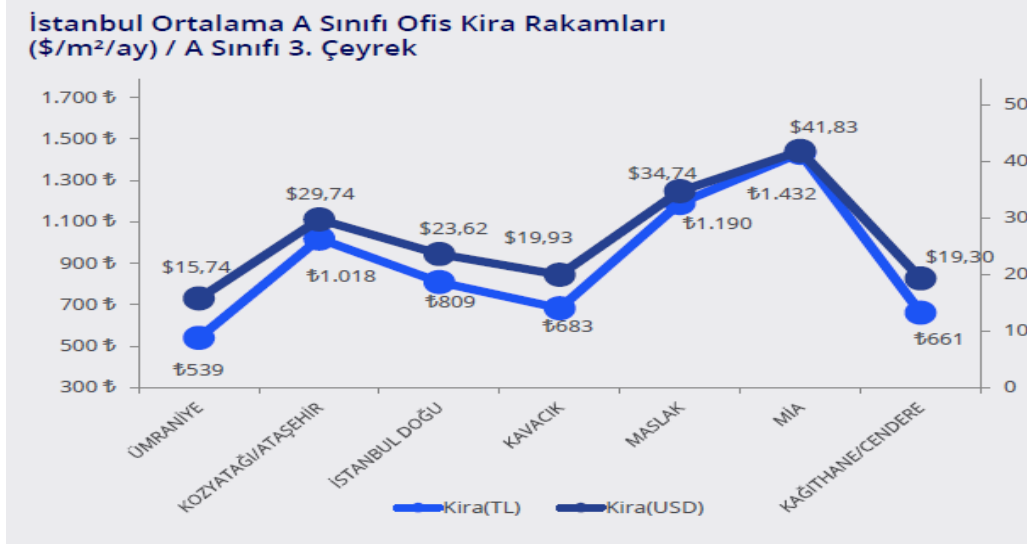
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Boşluk Oranı
957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kat mülkiyetlidir.
- * Ana yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Köşe konumda yer alıp, ana arter üzerindedir.
- * Çevresinde sosyal donatılı korunaklı projeler yer almaktadır.
- * Taşınmaz gelişen bölgede yer almakta olup metro projesine yakın konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede taşınmaza benzer nitelikli çok sayıda yapılmış ve inşaatına devam edilen konut projesi bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı


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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Sinpaş Metrolife bünyesindeki değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* SURYAPI LAVENDER				
				
Sur Yapı Lavender Sancaktepe projesi 535 konuttan meydana geliyor. 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tiplerinin yer aldığı projede dairelerin alanları 45 ile 195 metrekare arasında değişiyor. Yürüyüş parkurları, kapalı otopark, yüzme havuzları, sauna, göl/gölet, fitness merkezi, güvenlik, avm gibi donatıları mevcuttur.				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	3+1 5. kat	159m ²	9.900.000 TL	62.264 TL/m ²
SeeWorld Sancaktepe 0216 504 95 95	2+1 2. kat	78m ²	6.250.000 TL	80.128 TL/m ²
Mesut Belen Gayrimenkul 0532 245 96 52	4+1 4. kat	204m ²	13.900.000 TL	68.137 TL/m ²
KW Kent 0532 316 69 38	3+1 1.kat	167m ²	10.250.000 TL	61.377 TL/m ²
Ortalama				67.977 TL/m²

* **NEF SANCAKTEPE**

Nef Sancaktepe 19 projesi 17 bin 916 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 6 blokta 439 konuttan oluşan projede 1+1, 2+1, 3+1 daireler yer alıyor. Nef Sancaktepe 19'da bloklar 3 ila 11 katlı olarak tasarlandı. 3 katlı bloklara Şehir Villaları adı verildi. Bu bloklarda her katta 3+1 daireler yer alıyor. 1+1 dairelerin büyüklükleri 60 metrekareden başlıyor. Yürüyüş parkuru, kapalı otopark, çocuk oyun alanları, yüzme havuzları, fitness merkezi, sauna, güneşlenme terası, restoran, kafe, güvenlik gibi donatı alanları mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax City 0532 562 32 67	2+1 3. kat	135m ²	7.670.000 TL	56.815 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	1+1 1. kat	65m ²	3.600.000 TL	55.385 TL/m ²
Chance Gayrimenkul 0542 206 61 37	2+1 7. kat	96m ²	4.850.000 TL	50.521 TL/m ²
Doğuş Grup Emlak 0531 798 85 11	3+1 12.kat	145m ²	8.550.000 TL	58.966 TL/m ²
Ortalama				55.421 TL/m²

* **EGE BOYU**

Proje bünyesinde 40.550 metrekarelik alan üzerinde toplam 17 blokta 644 konut ve 28 adet ticari birim bulunmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Kapalı otopark, çocuk parkları, açık havuz, açık spor alanları, fitness merkezi ve bisiklet parkuru gibi donatılar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
SeeWorld Sancaktepe 0216 504 95 95	3+1 3. kat	160m ²	9.800.000 TL	61.250 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0216 529 00 49	3+1 3. kat	160m ²	9.750.000 TL	60.938 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0216 529 00 49	2+1 8. kat	126m ²	7.400.000 TL	58.730 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0216 529 00 49	1+1 9.kat	78m ²	4.650.000 TL	59.615 TL/m ²
Ortalama				60.133 TL/m²

* **SİNPAŞ KELEBEKİA**



Proje bünyesinde 47.000 metrekarelik alan üzerinde 24 blokta 440 konut bulunmaktadır. Konutlar 62-188 m² aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Next Gayrimenkul 0536 772 87 50	3+1 4.kat	140m ²	14.400.000 TL	102.857 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	3+1 5.kat	189m ²	15.900.000 TL	84.127 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	1+1 Bahçe katı	81m ²	5.950.000 TL	73.457 TL/m ²
Ortalama				86.814 TL/m²

* **EVRE GEDİZLER**



Proje bünyesinde 55.000 metrekarelik alan üzerinde 10 adet blokta 443 konut bulunmaktadır. Konutlar 45-221 m² aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, tenis kortu, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, paten yolu, pilates alanı, havuz, gibi donatılar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Hermes 0553 595 89 96	2+1 9. kat	120m ²	7.980.000 TL	66.500 TL/m ²
Realty World Eba 0532 305 26 00	3+1 12.kat	186m ²	11.550.000 TL	62.097 TL/m ²
Remax Arge 0533 719 14 84	4+1 8.kat	210m ²	16.950.000 TL	80.714 TL/m ²
Remax Arge 0505 519 26 64	3+1 10. kat	186m ²	14.500.000 TL	77.957 TL/m ²
Ortalama				71.817 TL/m²

* **SİNPAŞ KÖYCEĞİZ**



Proje bünyesinde 26.000 metrekarelik alan üzerinde 13 adet blokta 291 konut bulunmaktadır. Konutlar 67-203 m2 aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, havuz, sauna, yeşil alan, biyolojik gölet gibi donatılar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lobby Gayrimenkul 0531 011 78 78	3.5+1 9.kat	170m ²	14.500.000 TL	85.294 TL/m ²
Seeworld Sancaktepe 0216 504 95 95	1+1 1.kat	74m ²	4.950.000 TL	66.892 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 648 34 13	3.5+1 8.kat	162m ²	11.850.000 TL	73.148 TL/m ²
Ortalama				75.111 TL/m²

* **AYDOS COUNTRY**



Aydos ormanına olan yakınlığı ile dikkat çeken proje 50.000 metrekarelik alan üzerinde 27 adet blokta 914 konut bulunmaktadır. Konutlar 69-209 m2 aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Projede yüzme havuzu, fitness ve wellness center, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş ve bisiklet yolu sağlıklı ve zinde bir yaşam için birçok sosyal aktivite alanı geliştirilmiştir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yetkili Emlak 0531 406 82 82	2+1 2.kat	105m ²	7.150.000 TL	68.095 TL/m ²
Coldwell Banker Maya 0546 244 22 02	3+1 3.kat	167m ²	9.250.000 TL	55.389 TL/m ²
Melares Asya Gayrimenkul 0507 723 93 18	3+1 8.kat	120m ²	9.800.000 TL	81.667 TL/m ²
Adress Gayrimenkul 0533 662 03 38	1+1 Bahçe Katı	75m ²	5.550.000 TL	74.000 TL/m ²
Ortalama				69.788 TL/m²

* **SİNPAŞ LİVA TURKUAZ**



Proje bünyesinde 52.000 metrekarelik alan üzerinde 824 konut bulunmaktadır. Konutlar 54-214 m2 aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, havuz, sauna, Türk hamamı, yeşil alan, biyolojik gölet gibi donatılar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Prof 0535 561 20 66	3+1 Bahçe Katı	175m ²	8.550.000 TL	48.857 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	2+1 1. kat	126m ²	6.250.000 TL	49.603 TL/m ²
Turyap Sancaktepe 0532 337 37 99	3+1 2. kat	152m ²	8.430.000 TL	55.461 TL/m ²
Ortalama				51.307 TL/m²



Satılık/Kiralık Konut Emsaller

Satılık Emsaller

1 Evsell Sancaktepe

Tel 0532 523 52 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12.katta yer alan 3.5+1 planlı daire 200 m²olarak pazarlanmakta ve 18.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	200	.-M ²	18.000.000	.-TL	90.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

2 Pusula Gayrimenkul

Tel 0530 070 44 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12.katta yer alan 3+1 planlı ve teraslı daire 149 m² olarak pazarlanmakta ve 11.150.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	149	.-M ²	11.150.000	.-TL	74.832	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

3 SeeWorld Ataşehir

Tel 0532 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 6.katta yer alan 2+1 planlı daire 145 m² olarak pazarlanmakta ve 9.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145	.-M ²	9.200.000	.-TL	63.448	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

4 Evsell Sancaktepe

Tel 0532 255 55 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3.katta yer alan 1+1 planlı daire 70 m² olarak pazarlanmakta ve 4.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	70	.-M ²	4.500.000	.-TL	64.286	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 Coldwell Banker Fenomen

Tel 0544 332 67 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 5.katta yer alan 3+1 planlı daire 102 m² olarak pazarlanmakta ve 11.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	102	.-M ²	11.900.000	.-TL	116.667	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

6 Vip hizmet Gayrimenkul

Tel 0532 498 12 92

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12.katta yer alan 2+1 planlı daire 145 m² olarak pazarlanmakta ve 8.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145	.-M ²	8.500.000	.-TL	58.621	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

7 Seeworld Ataşehir

Tel 0532 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 2.katta yer alan 3+1 planlı daire 159 m² olarak pazarlanmakta ve 14.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	159	.-M ²	14.000.000	.-TL	88.050	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

8 Evsell Sancaktepe

Tel 0532 523 52 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 8.katta yer alan 2+1 planlı daire 90 m² olarak pazarlanmakta ve 7.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	90	.-M ²	7.900.000	.-TL	87.778	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

Kiralık Emsaller

9 Mülk Gayrimenkul

Tel 0549 363 64 92

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 6.katta yer alan 2+1 planlı daire 120 m² olarak pazarlanmakta ve 43.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	120	.-M ²	43.000	.-TL	358	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

10 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0216 529 00 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 6.katta yer alan 4+1 planlı daire 235 m² olarak pazarlanmakta ve 85.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	235	.-M ²	85.000	.-TL	362	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

11 Seeworld Ataşehir

Tel 0532 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 4.katta yer alan 1+1 planlı daire 70 m² olarak pazarlanmakta ve 33.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	70	.-M ²	33.000	.-TL	471	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

12 Evsell Sancaktepe

Tel 0532 523 52 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12.katta yer alan 3.5+1 planlı daire 200 m² olarak pazarlanmakta ve 75.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	200	.-M ²	75.000	.-TL	375	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

13 Gen City

Tel 0537 888 55 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 7.katta yer alan 2+1 planlı daire 115 m² olarak pazarlanmakta ve 38.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	115	.-M ²	38.000	.-TL	330	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

Satılık/Kiralık Ticari Emsaller

Satılık Emsaller

1 Pusula Gayrimenkul

Tel 0530 070 44 15

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 45 m² olarak pazarlanan tek bölümlü dükkan 9.050.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	45	.-M ²	9.050.000	.-TL	201.111	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	---------	---------------------

2 Era Mesken Gayrimenkul

Tel 0532 636 70 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ege Boyu projesinde 170 m² olarak beyan edilen 2 bölümlü dükkan 14.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Kiracılı olması nedeni ile daha uygun rakam istenmektedir.

SATILIK	170	.-M ²	14.000.000	.-TL	82.353	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

3 R&M Global Gayrimenkul

Tel 0535 202 56 80

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Evre Gedizler projesinde 270 m² olarak beyan edilen 4 bölümlü dükkan 9.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Site içi konumundadır.

SATILIK	270	.-M ²	9.750.000	.-TL	36.111	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

4 Ak Yapı Gayrimenkul

Tel 0534 856 12 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ebu Bekir Caddesi üzerinde 5-10 yıllık binada konumlu 90 m² olarak beyan edilen iki katlı dükkan 8.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	90	.-M ²	8.500.000	.-TL	94.444	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

5 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0545 395 08 79

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ebu Bekir Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş binada konumlu 60 m² olarak beyan edilen 2 bölümlü dükkan 7.850.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60	.-M ²	7.850.000	.-TL	130.833	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	---------	---------------------

6 Trinkarsa Gayrimenkul

Tel 0530 781 61 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Osmanpaşa Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş binada konumlu 340 m² olarak beyan edilen dükkan 29.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	430	.-M ²	29.750.000	.-TL	69.186	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

7 Remax Ragnas

Tel 0532 240 23 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Turgut Özal Caddesi üzerinde 1 yıllık binada konumlu 300 m² giriş kat, 400 m² depo toplamda 700 m² olarak beyan edilen 2 bölümlü dükkan 23.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	700	.-M ²	23.000.000	.-TL	32.857	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

Kiralık Emsaller

8 Sinpaş Emlak Market

Tel 0553 306 19 25

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 150 m² olarak pazarlanan tek bölümlü dükkan 90.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	150	.-M ²	90.000	.-TL	600	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

9 Ak Yapı Gayrimenkul

Tel 0534 856 12 34

Değerleme konusu taşınmazlaa yakın konumda Ebubekir Caddesi üzerinde 60 m² olarak pazarlanan tek bölümlü dükkan 30.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	60	.-M ²	30.000	.-TL	500	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

10 Mülk Gayrimenkul

Tel 0545 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 1500 m² olarak pazarlanan depo ve hafif imalathane 435.000.-TL bedel ile kiralıktır. Giriş yüksekliği 7.0 metredir.

KİRALIK	1500	.-M ²	435.000	.-TL	290	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

11 Mülk Gayrimenkul

Tel 0545 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 1.814 m² olarak pazarlanan tek bölümlü depo ve antrepo 500.000.-TL bedel ile kiralıktır. Giriş yüksekliği 5.0 metredir.

KİRALIK	1814	.-M ²	500.000	.-TL	276	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

12 Mülk Gayrimenkul

Tel 0545 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 1200 m² olarak pazarlanan depo ve hafif imalathane 335.000.-TL bedel ile kiralıktır. Giriş yüksekliği 7.0 metredir.

KİRALIK	1200	.-M ²	335.000	.-TL	279	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

13 Mülk Gayrimenkul

Tel 0545 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 2.124 m² olarak pazarlanan depo ve antrepo 585.000.-TL bedel ile kiralıktır. Giriş yüksekliği 5.0 metredir.

KİRALIK	2124	.-M ²	585.000	.-TL	275	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

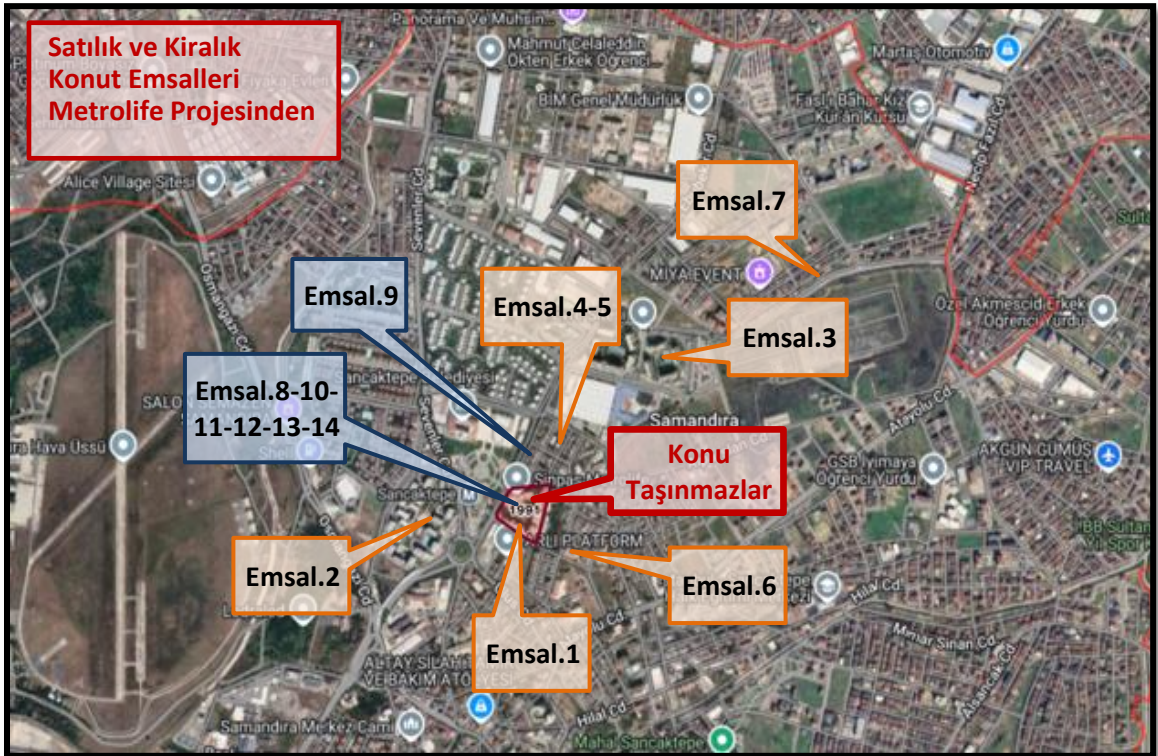
14 Mülk Gayrimenkul

Tel 0545 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 5510 m² olarak pazarlanan depo ve antrepo 1.550.000.-TL bedel ile kiralıktır. Giriş yüksekliği 5.0 metredir.

KİRALIK	5510	.-M ²	1.550.000	.-TL	281	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 60.000.-TL/m² ile 80.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Ticari taşınmazlar için emsal araştırmasında bölgede benzer nitelikli taşınmaz bulunamamış, çevredeki dükkan nitelikli emsaller kullanılmıştır. Bu baz değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değeri EK-3'deki listede belirtilmiştir.

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - D BLOK 52 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 5	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI		18.000.000	11.150.000	9.200.000	11.900.000	14.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	127,88	200	149	145	102	159
BİRİM M ² DEĞERİ		90.000	74.832	63.448	116.667	88.050
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	5%	5%	-5%	5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	8.Kat	12.Kat	12.Kat	6.Kat	5.Kat	2.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	0%	0%	5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-10%	0%	-10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	82.800	85.500	67.349	63.448	105.000	92.453

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak D Blok 52 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri		
	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
3 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	32.258.000 TL	32.580.580 TL

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - D BLOK 52 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13
SATIŞ FİYATI		43.000	85.000	33.000	75.000	38.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	127,88	120	235	70	200	115
BİRİM M ² DEĞERİ		358	362	471	375	330
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	-10%	10%	0%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	8.Kat	6.Kat	6.Kat	4.Kat	12.Kat	7.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-5%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-5%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-5%	-25%	-10%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	324	323	344	354	338	264

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak D Blok 52 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
3 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	131.100 TL	1.573.200 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - G BLOK 3 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		9.050.000	14.000.000	9.750.000	8.500.000	7.850.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	136,00	45	170	270	90	60
BİRİM M ² DEĞERİ		201.111	82.353	36.111	94.444	130.833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	15%	30%	-5%	-5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	40%	20%	20%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	35%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER	Proje Özelliği					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	20%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	70%	120%	70%	70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	155.000	170.944	140.000	79.444	160.556	222.417

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak G Blok 3 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri		
	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
44 Adet Ticari Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	1.844.930.000 TL	2.213.916.000 TL

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - G BLOK 10 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14
SATIŞ FİYATI		435.000	500.000	335.000	585.000	1.550.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1.189,83	1.500	1.814	1.200	2.124	5.510
BİRİM M ² DEĞERİ		290	276	279	275	281
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		TİCARİ	TİCARİ	TİCARİ	TİCARİ	TİCARİ
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Zemin					
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	-7%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-35%	-35%	-25%	-37%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	187	189	179	181	207	177

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak G Blok 10 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
44 Adet Ticari Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	8.385.800 TL	100.629.600 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut ve ticari kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

3 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL) (KONUT)	32.258.000 TL
44 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL) (TİCARİ)	1.844.930.000 TL
47 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.877.188.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Sinpaş GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş GYO A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri EK-3 Değer tablosundaki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
3 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri (KONUT)	131.100 TL	1.573.200 TL
44 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri (TİCARİ)	8.385.800 TL	100.629.600 TL
TOPLAM	8.516.900 TL	102.202.800 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu 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 alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

1.877.188.000 .-TL

(Bir Milyar Sekiz Yüz Yetmiş Yedi Milyon Yüz Seksen Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.246.496.580 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Buket BOZACI
SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı

Çiğdem HATACIKOĞLU
SPK Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
SPK Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
SPK Lisans No: 402003

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