

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN
SAKLI KORU PROJESİNDEKİ 507 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜMÜN**

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-2410089
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJE
DEĞERLEME ADRESİ	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAKENT MAHALLESİ, 241. SOKAK (HALKALI MAHALLESİ, 801 ADA, 33 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek -1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek -2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler**
- Ek -3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek -4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek -5 - Taşınmazların Değer Tablosu**
- Ek -6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**
- Ek -7 - Tapu Sureti**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 11.11.2024 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Saklı Kuru projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme 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.

Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No:36 Beşiktaş - İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir.

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 tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 11.11.2024 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Saklı Kuru projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirme 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 iş bu rapor SNP-2410089 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

801 ADA 33 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: HALKALI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 801
Parsel No	: 33
Alanı	: 30.000,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V
Hisse Oranı	:
Yevmiye No	:
Cilt No	: Ek: Mülkiyet Listesi
Sayfa No	:
Tapu Tarihi	:

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.12.2024 tarihli takbis belgeleri SİNPAŞ GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

- Yönetim Planı : 04/04/2024 (26.04.2024 tarih, 22012 yevmiye)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.02.2023 tarih, 7174 yevmiye)
- BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI 4650 SAYILI KANUNUN 2942 SAYILI KANUN 7.MADDESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 14.4.2008 TARİH VE 7223 YEVMİYE (14.04.2008 tarih, 7223 yevmiye)
- T.C. BAŞBAKANLIK TOŞPLU KONUT BAŞKANLIĞININ 4650 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2942 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ:13/04/2007 TRH6539 (13.04.2007 tarih, 6539 yevmiye)

Şerh:

- 1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMENLİĞİN 58.MAD.UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDADIRLAR.2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKCA SATILAMAZ.DEVREDİLEMEZ VEYA HACZEDİLEMEZ. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- KÜÇÜKÇEKMECE SULH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİH 2002/120 ESAS SAYILI YAZISI İLE İŞ BU TAŞINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR İ.İ.K NUN 28.MAD. ŞERHİ:15/05/2003 TARİH YEV:4405 (15.05.2003 tarih, 4405 yevmiye)
- KÜÇÜKÇEKMECE SULH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİH 2002/120 ESAS SAYILI YAZISI İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 28.MADDE ŞERHİ 15/05/2003 YEV:4405 (15.05.2003 tarih, 4405 yevmiye)

B6 Blok 16 ve 19 numaralı bağımsız bölümler hariç,

Rehin:

- SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 300000000.00 TL bedelle 25.03.2021 tarih, 14153 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 2/0 dereceden 300000000.00 TL bedelle 25.03.2021 tarih, 14153 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 2/1 dereceden 1500000000.00 TL bedelle 31.01.2024 tarih, 6217 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 3/0 dereceden 1500000000.00 TL bedelle 31.01.2024 tarih, 6217 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

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. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

801 ada 33 parselin mülkiyeti 26.04.2024 tarih ve 22012 yevmiye no ile Kat İrtifakı Tesisi işlemi ile Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi V adına tescil edilmiştir.

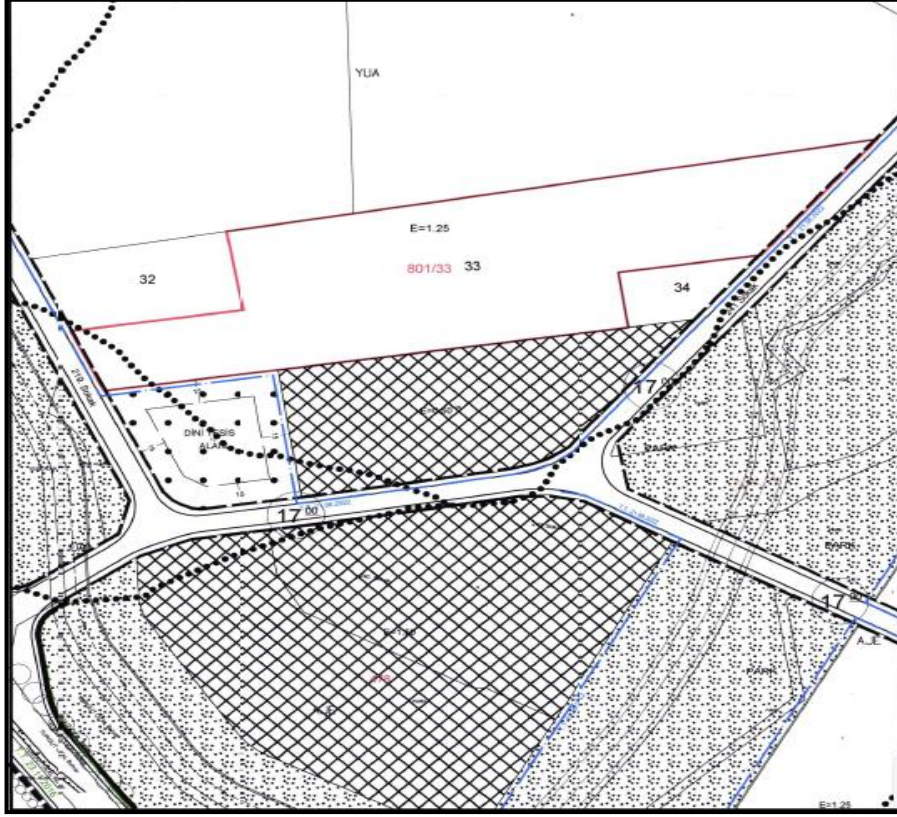
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu bilgisine göre rapor konusu taşınmaz;

07.11.2010-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018-21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:1.25 Konut Alanı lejantında kalmaktadır.

Plan notlarınının 1.46. maddesinde "Planlama alanında ruhsat alarak yapılaşmış ve/veya inşaat süresi devam eden parsellerde yapı ruhsatı eki mimari projelerdeki irtifa değeri aşılamaz." denilmekte olup 2.1. maddesinde "Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda yengeç=z+14 kat olmak üzere ayırık, ikiz-ayırık ve blok uygulamaları yapılabilir." denilmektedir.



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

Taşınmazların İmar durumu son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Müşteri bilgisi dahilinde belediye incelemesi yapılmamıştır. İlgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. D, E ve F blokların 07.06.2023 tarihli yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat bilgileri aşağıda belirtilmiş olup ruhsat belgeleri eklerde yer almaktadır. F3-F4 bloklar için ruhsat bulunduğu görülmüş olup, kat irtifakında ve mimari projelerde bu blokların olmadığı görülmüş, ruhsat alanı toplam alanda dikkate alınmamıştır.

YENİ YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
801	33	A1	13.10.2023	551	YENİ YAPI	MESKEN	30	4A	0	6	6	1.765,92	-	550,11	2.316,03
801	33	A2	13.10.2023	552	YENİ YAPI	MESKEN	30	4A	0	6	6	1.765,92	-	550,11	2.316,03
801	33	A3	13.10.2023	553	YENİ YAPI	MESKEN	35	4A	0	7	7	2.066,04	-	627,19	2.693,23
801	33	B (B1-B2)	13.10.2023	554	YENİ YAPI	MESKEN	40	4A	0	7	7	4.341,80	-	708,27	5.050,07
801	33	B (B3-B4)	13.10.2023	555	YENİ YAPI	MESKEN	40	4A	0	7	7	4.341,80	-	708,27	5.050,07
801	33	B (B5-B6)	13.10.2023	556	YENİ YAPI	MESKEN	40	4A	0	7	7	4.341,80	-	708,27	5.050,07
801	33	C	13.10.2023	557	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS VE İŞYERİ	64	4A	2	5	7	3.685,44	1.181,77	6.765,20	11.632,41
801	33	G	13.10.2023	558	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3B	0	1	7	-	49,00	-	49,00
801	33	I	13.10.2023	559	YENİ YAPI	OTOPARK	1	3A	1	0	1	-	-	4.306,62	4.306,62

TADİLAT RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
801	33	D (D1-D2)	11.10.2023	542	TADİLAT	MESKEN +OFİS VE İŞYERİ	37	4A	1	6	7	3.572,76	279,45	2.270,45	6.122,66
801	33	E (E1-E2)	16.10.2023	543	TADİLAT	MESKEN	23	4A	1	5	6	3.396,63	-	1.458,20	4.854,83
801	33	F (F3-F4)	11.10.2023	544	TADİLAT	MESKEN	33	4A	1	5	6	3.356,28	-	1.464,96	4.821,24
801	33	F (F1-F2)	11.10.2023	545	TADİLAT	MESKEN	39	4A	1	6	7	3.953,26	-	1.585,35	5.538,61
801	33	C	28.03.2024	157	KAT İLAVESİ	MESKEN	173	4A	2	14	16	10.752,02	1.388,77	8.196,83	20.337,62
801	33	E (E3-E4)	28.03.2024	158	TADİLAT	MESKEN	23	4A	1	5	6	3.435,67	-	1.350,63	4.786,30

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projenin inşaatı başlamıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiye ve sahada yapılan incelemeye istinaden göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %17,77 olarak belirlenmiştir. Blok bazında fiziki ilerleme yüzdesi aşağıda belirtilmiştir. İnşaat tamamlanıp Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra kat mülkiyeti kurularak cins değişikliklerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

HALKALI SAKLI KORU PROJESİ		
BLOK NO	GÜNCEL SEVİYE	GÜNCEL ORTALAMA
A1	5,68%	17,77%
A2	6,79%	
A3	5,36%	
B1B2	17,87%	
B3B4	0,20%	
B5B6	31,43%	
C	0,30%	
D1D2	0,71%	
E1E2	35,40%	
E3E4	12,38%	
F1F2	25,00%	
I	89,76%	

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

D, E ve F bloklar;

Momenist Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Sakarya Mah. Silahtarağa Cad. Güner Apt. No:117C, Eyüpsultan/İstanbul

A, B, C, G, I Bloklar;

Güvenist Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Güneşli Mah. 1272. Sk. Güner Apt. No:11, İç Kapı No:1 Bağcılar/İstanbul

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

Değerleme müşteri tarafından ibraz edilen uygulama projeleri çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer almakta olup, 801 ada 33 parsel 30.000,00 m² yüz ölçümüne sahip olup arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış 'Saklı Koru' projesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

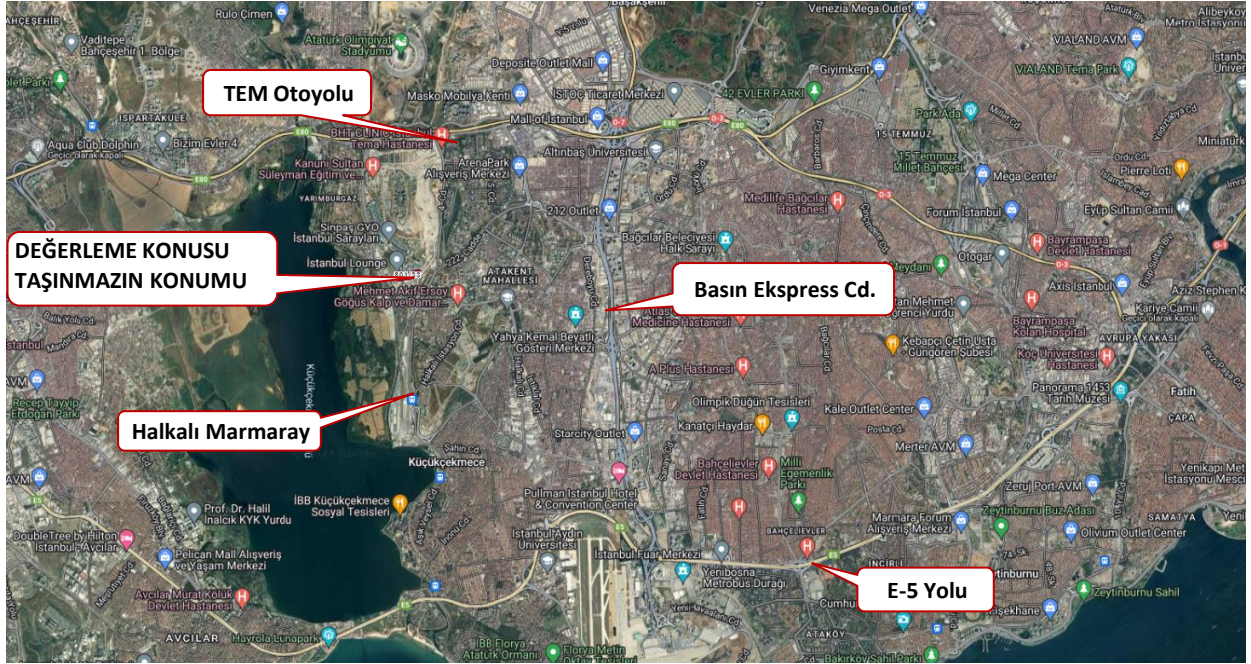
Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 241. Sokak, No:3, (Halkalı Mahallesi, 801 ada 33 parsel) posta adresinde yer almaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikli konut siteleri, Bosphorus City Evleri, Hz. Osman Camii, Menekşe Parkı, boş arsalar, Sultan Alpaslan İlkokulu, işyerleri gibi konut ve sosyal alanlar yer almaktadır. Orta ve orta üstü gelir seviyesine hitap eden sitelerin bulunduğu bölgededir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım yürüme mesafesindedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın 219. ve 241. Sokak cephesi bulunmaktadır. Parselin batısında yaklaşık 170 m mesafede Turgut Özal Bulvarı yer almakta olup, genel olarak orta üst ve üst sosyo ekonomik grup tarafından ikamet edilmektedir. Taşınmaza ulaşım Turgut Özal Bulvarı üzerinden sağa döndükten sonra 241. Sokak üzerinden sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer almakta olup, 801 ada 33 parsel 30.000,00 m² yüz ölçümüne sahip olup arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış 'Saklı Koru' projesidir. Proje inşaatı başlamış olup müşteriden edinilen bilgiye göre bloklar için ortalama fiziki ilerleme seviyesi %17,77 dir.

Parsel üzerinde 13 adet Blok (A1, A2, A3, B1-B2, B3-B4, B5-B6, C, D1-D2, E1-E2, F1-F2, E3-E4, G, I) tanımlanmıştır. I blok otopark bloğu, G blok tek katlı ve tek birimden oluşan ticaret bloğu, C blok ticaret+konut olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 6 adet ticari, 505 adet konut birimi olmak üzere toplam 511 adet bağımsız birim tanımlanmıştır. **Toplam inşaat alanı 68.506,08 m² dir.**

A1 ve A2 bloklar parselin batısında konumlanmaktadır. Her bir blok zemin+5 normal kat olmak üzere 6 kat ve 30 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

A3 blok zemin+6 normal kat olmak üzere 7 kat ve 35 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. A bloklardaki daire tipleri 1+1 olarak tasarlanmıştır.

B bloklar projede 2 bina girişli 3 adet blok olarak tanımlanmıştır. Blokların her biri zemin+6 normal kat olmak üzere 7 kat ve 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. B bloklardaki daire tipleri 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak tasarlanmıştır.

C blok parselin kuzeydoğusunda köşe konumlu bloktur. Bodrum+zemin+13 normal kat olmak üzere 15 katlıdır. 168 adet konut nitelikli, 5 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere 173 bağımsız bölümden oluşmaktadır. C bloktaki daire tipleri 1+1, 2+1 olarak tasarlanmıştır.

D (D1-D2 girişli) blok zemin+5 normal kat olmak üzere 6 kat ve 36 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. D bloktaki daire tipleri 2+1, 3+1 olarak tasarlanmıştır. Bodrum katında site ortak alanı olarak çocuk oyun alanı, kapalı havuz, mescit alanları bulunmaktadır.

E (E1-E2 girişli) blok bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere 6 kat ve 23 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. E bloktaki daire tipleri 3+1, 4+1 olarak tasarlanmıştır.

E (E3-E4 girişli) blok bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere 6 kat ve 23 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. E bloktaki daire tipleri 3+1, 4+1 olarak tasarlanmıştır.

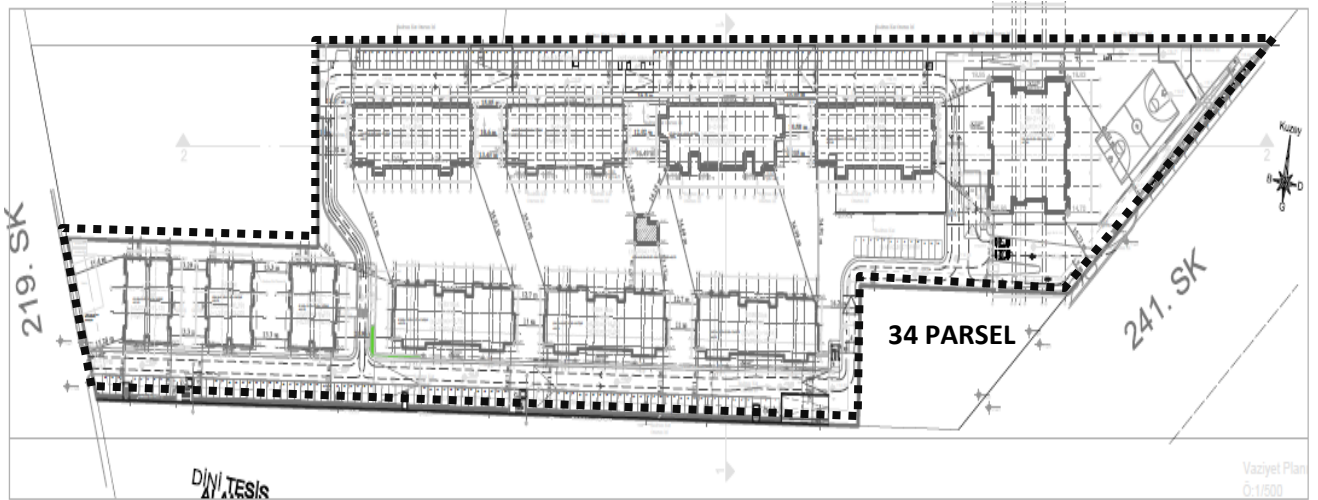
F (F1-F2 girişli) blok bodrum+zemin+5 normal kat olmak üzere 7 kat ve 39 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. F (F1-F2 girişli) bloktaki daire tipleri 2+1, 3+1 olarak tasarlanmıştır.

G blok tek katlı ve 1 adet ticari nitelikli bağımsız birimden oluşmaktadır. Site içerisinde konumludur.

I Blok otopark bloğu olarak tanımlanmıştır.

Projenin inşaatı başlamıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %17,77 olarak belirlenmiştir.

Vaziyet Planı



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

801 ada 33 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış 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 - Küçükçekmece İlçesi

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

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

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

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



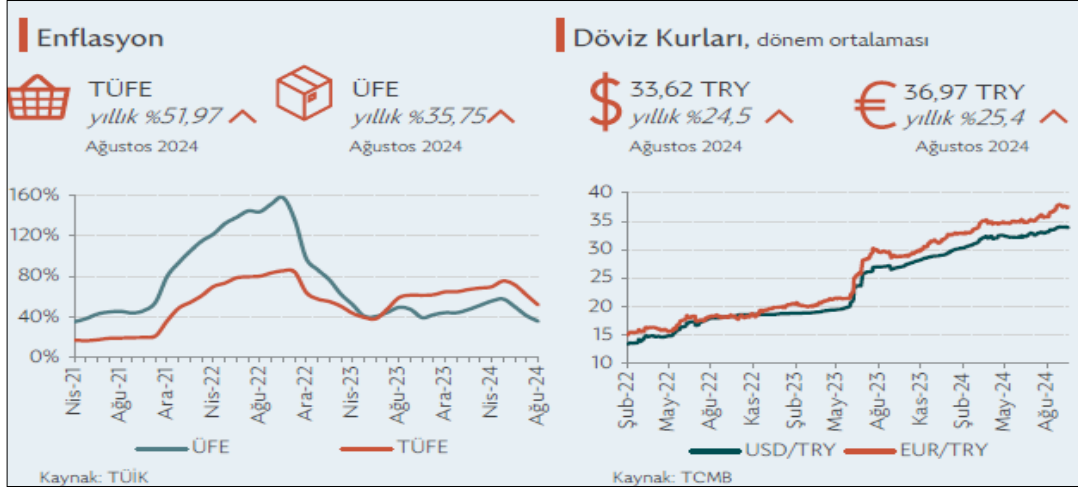
Harita 1: Küçükçekmece İlçesi'nin Konumu

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)

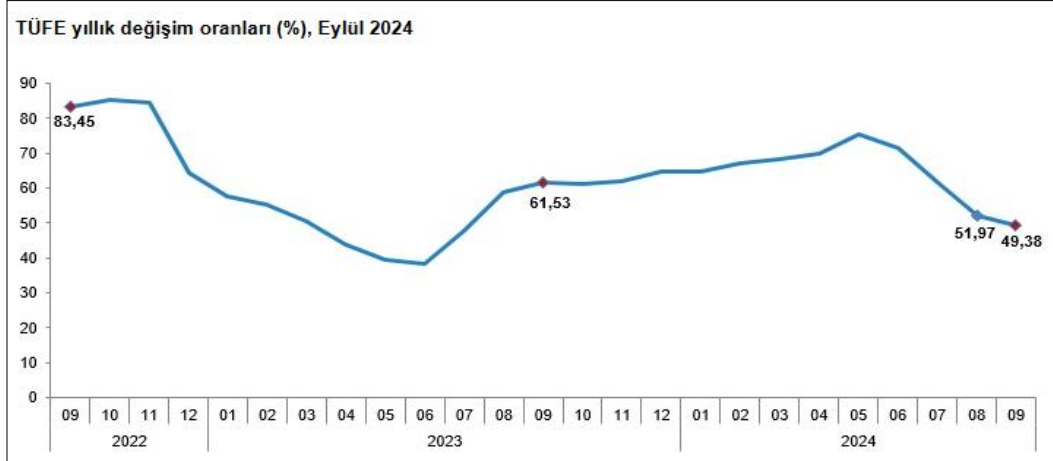
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

GSYH					
Yıl	Çeyrek	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 gerçekleşmeler 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.

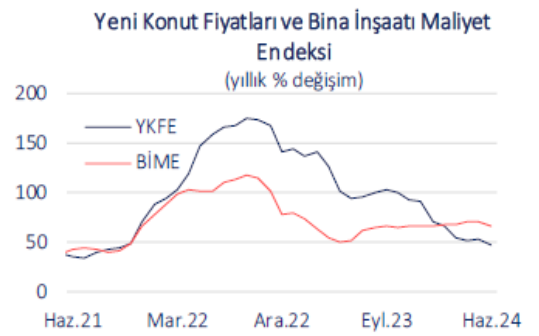
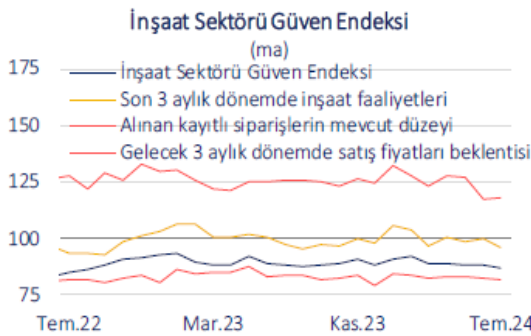
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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 edilememektedir.

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.

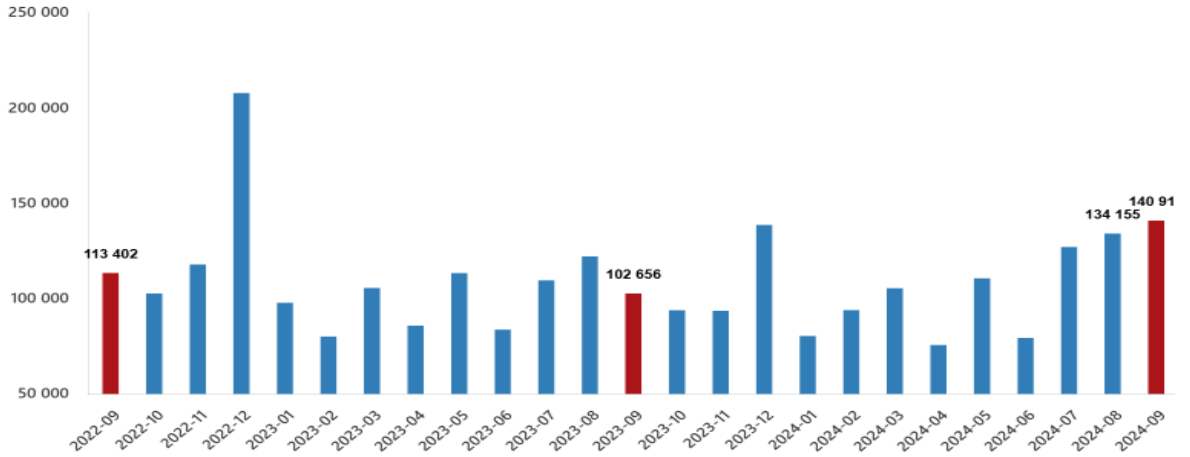
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

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.

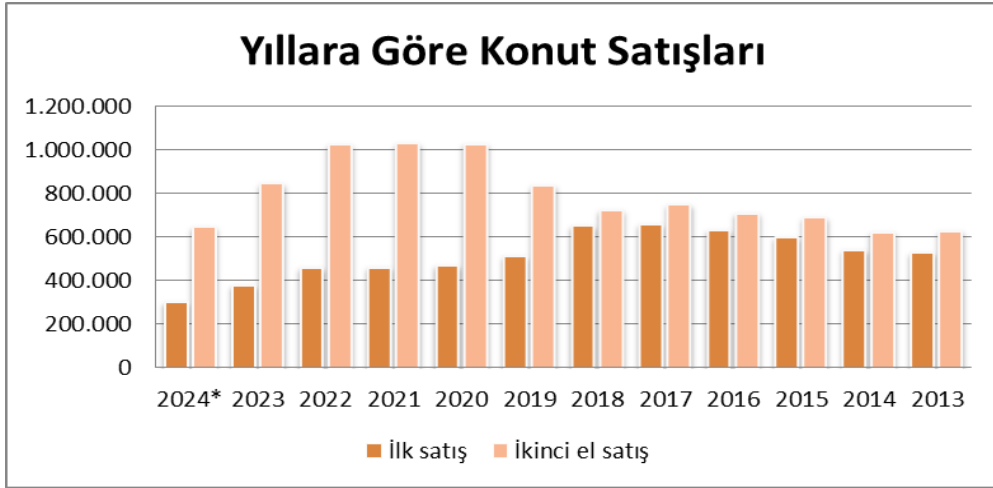
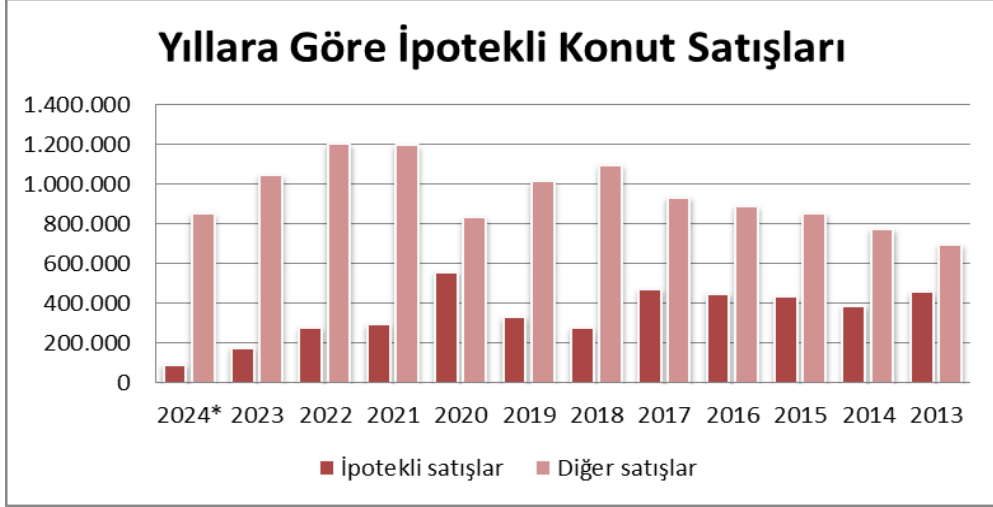
Konut satışı, Eylül 2024

(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.

Yabancılar 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 yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar 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.

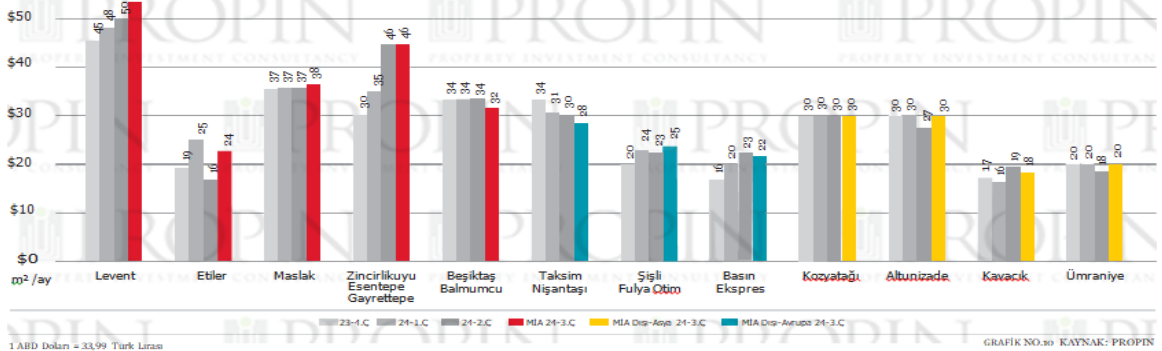
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

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



1 ABD Doları = 33,99 Türk Lirası

GRAFİK NO:30 KAYNAK: PROPIN

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.

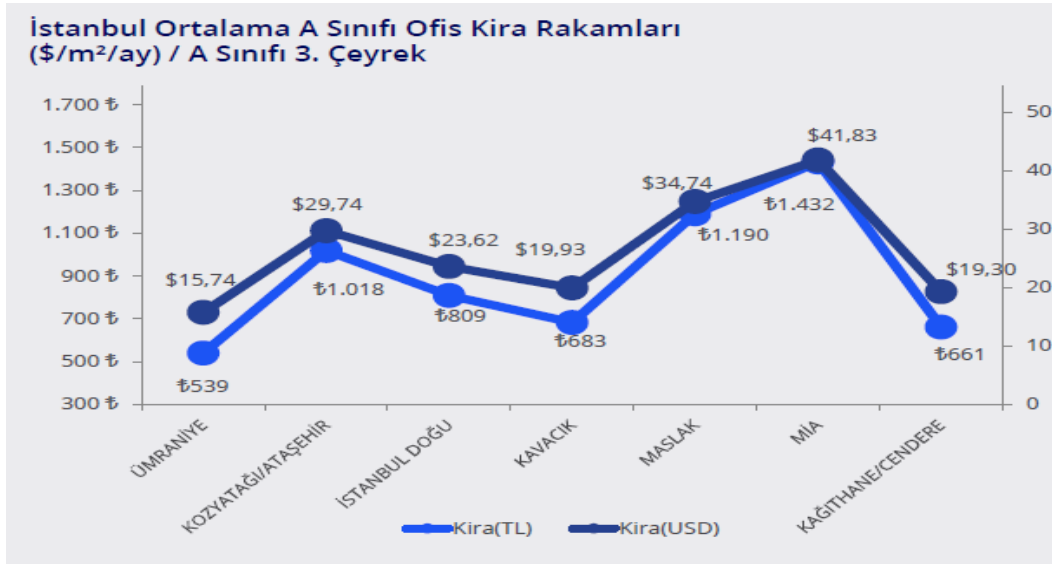
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, SİNPAŞ GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat seviyesi düşüktür.
- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın 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 801 ada 33 parselde konumlu Halkalı Saklı Koru Projesi'ne ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 BUHARA GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (531) 971 92 25

Yarımburgaz Mahallesi'nde konumlu, 0 ada 6160 parsel, Emsal:0.60 koşuluyla konut alanı imarlı 297,83 m² yüzölçümüne sahip arsa 27.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	298 .-M ²	27.000.000 .-TL	90.604	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

2 REMAX EXTRA 1

Tel 0 (533) 558 85 86

Mehmet Akif Mahallesi'nde, 1.Muammer Aksoy Caddesine cepheli konumda 191 ada 1, 2, 13, 14 ve 15 parseller, Emsal: 1.75, yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanında kalan toplam 659 m² yüzölçümlü arsalar 57.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	659 .-M ²	57.500.000 .-TL	87.253	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

3 TUĞRA GAYRİMENKUL

Tel 0 (541) 698 12 13

İnönü Mahallesi'nde konumlu, Emsal: 1.50 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında kalan 5.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 350.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın imar hakkı olarak şerefiyesi daha yüksektir.

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

4 TURYAP HOŞDERE

Tel 0 (532) 320 92 69

Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu, Emsal:1.50 yapılaşma koşuluna sahip ticaret + konut alanında kalan 691 m² yüzölçümüne sahip 117 ada 2 parsel 118.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	691 .-M ²	118.000.000 .-TL	170.767	.-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	---------	---------------------

5 LAVİ GAYRİMENKUL TİCARİ

Tel 0 (533) 225 86 55

Atakent Mahallesi'nde konumlu, 37.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.600.000.000 TL bedel ile satılıktır. Kaks:1.50, hmax:40,50m, yapılaşma hakkına sahip olup ticaret+konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma daha iyi ancak konum şerefiyesi düşüktür.

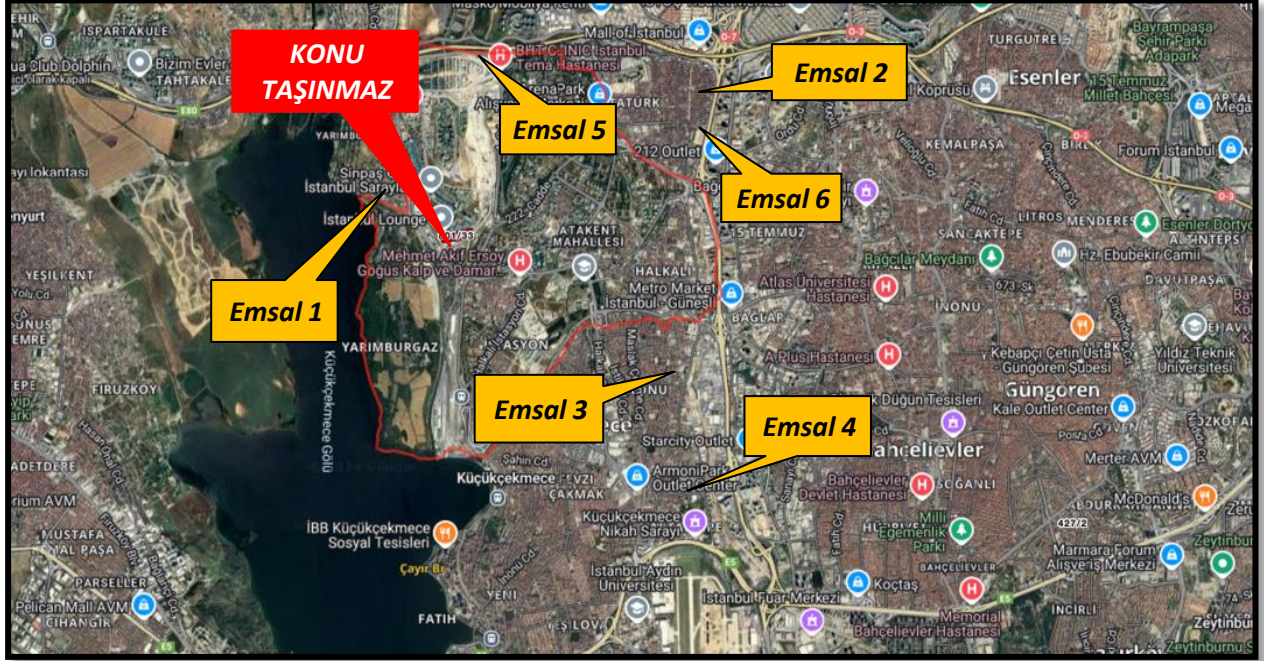
SATILIK	37000 .-M ²	1.600.000.000 .-TL	43.243	.-TL/M ²
----------------	------------------------	--------------------	--------	---------------------

6 BAHÇETEPE BULVAR İSTANBUL

Tel 0 (541) 711 05 03

Basın Ekspres Yolu'na cepheli, Emsal: 1.75, H:12.50 metre yapılaşma şartlarında ticaret alanında kalan toplam 3 parselden oluşan 1.050 m² yüzölçümlü arsa 225.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapılaşma hakkı daha iyidir.

SATILIK	1050 .-M ²	225.000.000 .-TL	214.286 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------



Konut Emsalleri

1- BOSPHORUS CITY



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Meta 0 (532) 457 03 73	1+1 8. kat	70m ²	4.300.000 TL	61.429 TL/m ²
Oytun Emlak 0 (530) 042 59 39	2+1 14. kat	103m ²	6.190.000 TL	60.097 TL/m ²
Royal Gayrimenkul 0 (532) 250 01 94	3+1 14. kat	156m ²	9.000.000 TL	57.692 TL/m ²
		Ortalama		59.240 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Dağistan İnan Emlak 0 (541) 115 20 20	2+1 3. kat	110m ²	35.000 TL	318 TL/m ²
Turyap Halkalı 0 (530) 906 40 44	2+1 12. kat	135m ²	45.000 TL	333 TL/m ²
		Ortalama		327 TL/m ²

2- İSTANBUL SARAYLARI



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Strawberry Gayrimenkul 0 (538) 058 67 23	1+1 12.kat	75m ²	4.950.000 TL	66.000 TL/m ²
Strawberry Gayrimenkul 0 (538) 058 67 23	2+1 10.kat	115m ²	8.900.000 TL	77.391 TL/m ²
VİP Gayrimenkul 0 536 671 48 42	3+1 13.kat	178m ²	11.500.000 TL	64.607 TL/m ²
Ortalama				68.886 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hamozan Group 0 (530) 166 40 04	3+1 3. kat	170m ²	65.000 TL	382 TL/m ²
Terrace Tema 0 (530) 828 56 24	2+1 14. kat	147m ²	50.000 TL	340 TL/m ²
Ortalama				363 TL/m ²

3- İSTANBUL LOUNGE



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Towers Gayrimenkul 0 (534) 769 87 17	1+1 1. kat	70m ²	4.500.000 TL	64.286 TL/m ²
Sahibinden 0 (532) 605 98 60	2+1 Bahçe katı	141m ²	8.250.000 TL	58.511 TL/m ²
Turyap 3.İst Temsilciliği 0 (532) 342 27 43	3+1 14. kat	158m ²	10.500.000 TL	66.456 TL/m ²
Ortalama				63.008 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Adalet İhraç Tema 0 (532) 560 60 28	1+1 1. kat	70m ²	27.000 TL	386 TL/m ²
Remax Oluşum 0 (532) 688 11 25	2+1 3. kat	113m ²	45.000 TL	398 TL/m ²
Ortalama				393 TL/m ²

4- DUMANKAYA KONSEPT



Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunmaktadır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Extra 1 0 (543) 696 02 39	1+1 7. kat	74m ²	3.800.000 TL	51.351 TL/m ²
Networks Proje 0 (539) 566 76 74	2+1 2.kat	124m ²	6.250.000 TL	50.403 TL/m ²
Pars Project 0 (539) 262 92 61	3+1 Bahçe Katı	188m ²	14.000.000 TL	74.468 TL/m ²
Ortalama				62.306 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Atlas Gayrimenkul 0 (507) 287 80 45	1+1 2. kat	67m ²	23.500 TL	351 TL/m ²
Terrace Tema 0 (530) 828 56 24	2+1 7. kat	124m ²	38.500 TL	310 TL/m ²
Ortalama				325 TL/m ²

5- TEMA İSTANBUL



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Cadde Gayrimenkul 0 (532) 624 56 86	1+1 5. kat	74m ²	6.500.000 TL	87.838 TL/m ²
Altın Emlak 0 (532) 062 81 88	2+1 Bahçe Katı	130m ²	11.450.000 TL	88.077 TL/m ²
Armani Gayrimenkul 0 (532) 770 70 72	3+1 11. kat	147m ²	11.950.000 TL	81.293 TL/m ²
		Ortalama		85.185 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Arena Gayrimenkul 0 (542) 214 04 76	1+1 8. kat	72m ²	28.000 TL	389 TL/m ²
Tam Nokta Atakent 0 (552) 796 45 72	2+1 7 kat	155m ²	61.000 TL	394 TL/m ²
		Ortalama		392 TL/m ²

6- TEMA İSTANBUL 2

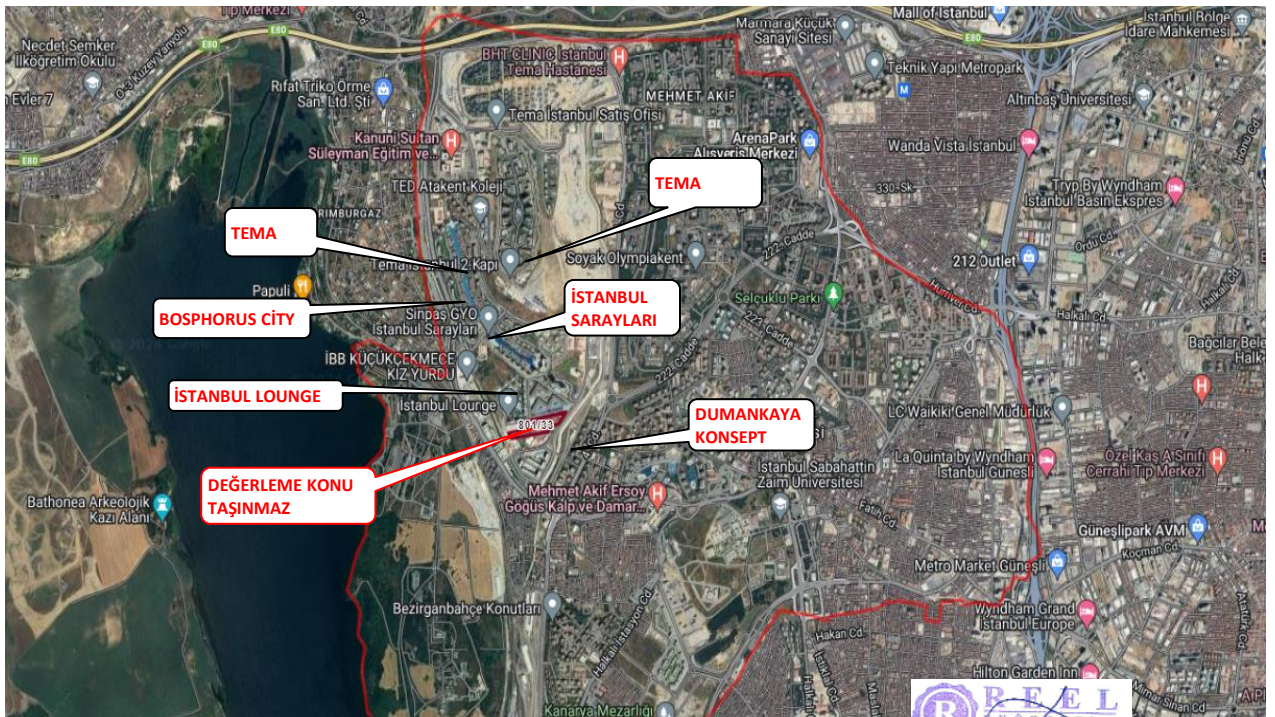


TEMA İstanbul projesinin 2.etabı olup, 2023 yılında oturma başlamıştır. Ayrı konseptler içerisinde tasarlanan 70 adet villa ve 2.280 adet 1+1'den 4+1'e daire tiplerinden oluşmaktadır. Az katlı ve yatay mimarisi, yüksek tavan yapılarından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Country Su Gayrimenkul 0 (533) 660 90 34	1+1 4. kat	82m ²	8.550.000 TL	104.268 TL/m ²
Focus Gayrimenkul 0 (507) 771 01 40	2+1 5. kat	141m ²	13.600.000 TL	96.454 TL/m ²
Ni,lgün Karataş Gayrimenkul 0 (530) 474 19 87	2+1 Bahçe katı	109m ²	12.750.000 TL	116.972 TL/m ²
Tema Bahçe Koç Gayrimenkul 0 (532) 679 99 34	3+1 1. kat	198m ²	18.950.000 TL	95.707 TL/m ²
Ortalama				101.604 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pro MANSA Vadistanbul Bölge Ofisi 0 (532) 457 03 73	1+1 2. kat	80m ²	42.000 TL	525 TL/m ²
Tema2 Emlak 0 (530) 150 44 24	2+1 bahçe katı	143m ²	80.000 TL	559 TL/m ²
Ortalama				547 TL/m ²



Ticaret Emsalleri

1 A.C.T. Gayrimenkul

Tel 0 (532) 060 69 23

Taşınmaza yakın konumda, Halkalı Meydan yakınında yer alan zemin katta konumlu, 70 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 7.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	7.000.000 .-TL	100.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 Real Expert Gayrimenkul

Tel 0 (530) 275 04 46

Taşınmaza yakın konumda, Terrace Tema Sitesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 103 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 11.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	103 .-M ²	11.250.000 .-TL	109.223 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Tema 2 Emlak

Tel 0 (530) 150 44 24

Taşınmaza yakın konumda, İstanbul Sarayları Sitesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 250 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 30.000.000 TL bedel ile satılıktır. Site içindedir.

SATILIK	250 .-M ²	30.000.000 .-TL	120.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Bilge Tezcan Gayrimenkul

Tel 0 (532) 266 55 83

Taşınmaza yakın konumda, Halkalı İstasyon Mahallesi'nde caddeye yakın konumda zemin katta konumlu, 500 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 37.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	500 .-M ²	37.500.000 .-TL	75.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Bilge Tezcan Gayrimenkul

Tel 0 (532) 266 55 83

Taşınmaza yakın konumda, Halkalı Merkez Mahallesi'nde bulvara yakın konumda zemin katta konumlu, 85 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 10.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	85 .-M ²	10.500.000 .-TL	123.529 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

6 Sinpaş Emlak Market

Tel 0 (543) 535 87 78

Taşınmaza yakın konumda, İstanbul Sarayları Sitesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 146 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 50.000 TL bedel ile kiralıktır. Site içindedir.

KİRALIK	146 .-M ²	50.000 .-TL	342 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

7 Sinpaş Emlak Market

Tel 0 (543) 535 87 78

Taşınmaza yakın konumda, İstanbul Sarayları Sitesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 98 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 45.000 TL bedel ile kiralıktır. Site içindedir.

KİRALIK	98 .-M ²	45.000 .-TL	459 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

8 Turyap Basaksehir 4 Etap Temsilciliği

Tel 0 (530) 262 87 07

Taşınmaza yakın konumda, Mostar Atakent sitesinde cadde üzerinde zemin katta yer alan 322 m² kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 200.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	322 .-M ²	200.000 .-TL	621 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 Evvel1 Gayrimenkul

Tel 0 (532) 566 99 97

Taşınmaza yakın konumda, Nivo İstanbul Projesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 55 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 45.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	55 .-M ²	45.000 .-TL	818 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

10 Benden Gayrimenkul

Tel 0 (532) 797 20 36

Taşınmaza yakın konumda, Arena 24 Projesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 120 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 55.000 TL bedel ile kiralıktır.

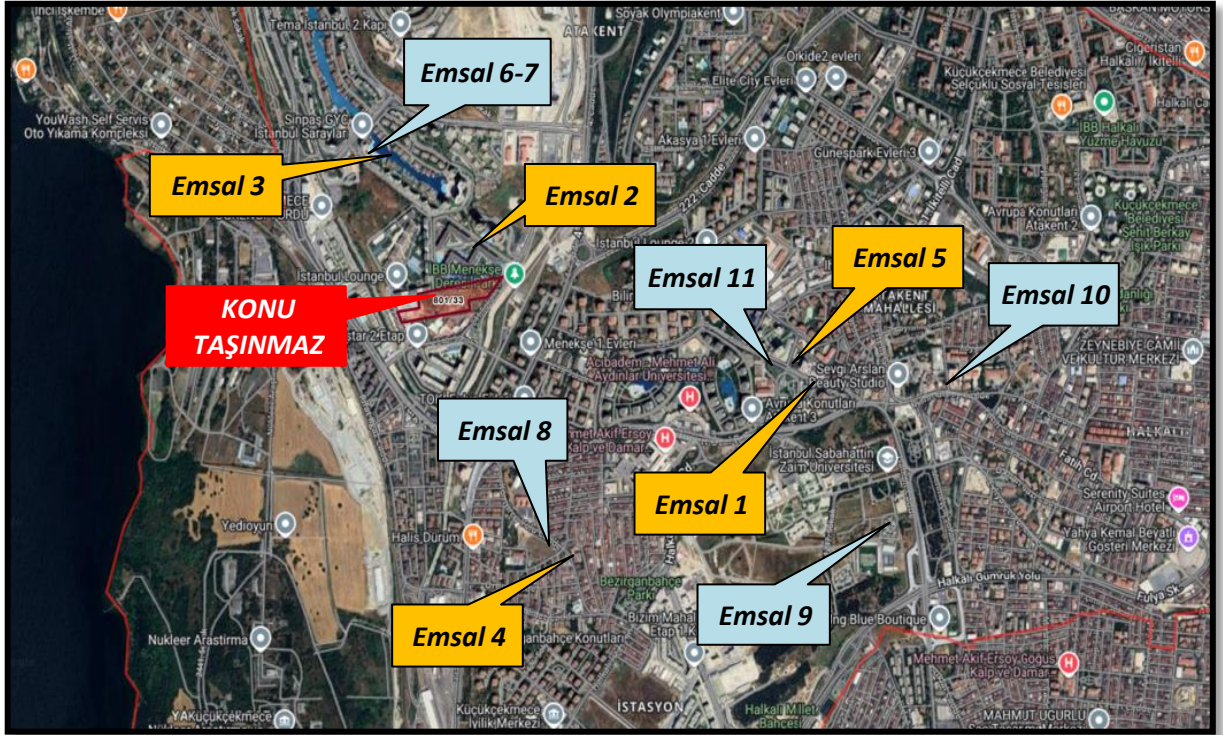
KİRALIK	120 .-M ²	55.000 .-TL	458 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

11 Cempa Group Gayrimenkul

Tel 0 (532) 164 45 52

Taşınmaza yakın konumda, Cadde 24 Projesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 40 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 18.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	40 .-M ²	18.000 .-TL	450 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde Halkalı Bölgesinde imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur. Arsa emsallerinin 45.000-220.000.-TL/m² birim değer gibi geniş bir skalada olduğu görülmüştür.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 60.000.-100.000.-TL/m² aralığındadır.

Dükkan emsalleri incelenmiş olup, emsaller 75.000-120.000.-TL/m² birim değer aralığında olduğu görülmüştür.

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 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)-801 ADA 33 PARSEL						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		27.000.000	57.500.000	350.000.000	118.000.000	1.600.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	30.000,00	298	659	5.000	691	37.000
BİRİM M ² DEĞERİ		90.604	87.253	70.000	170.767	43.243
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-15%	-30%	0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	KAKS:1,25	KAKS: 0.60	KAKS: 1,75	KAKS: 1,50	KAKS: 1,50	KAKS: 1,50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-10%	-5%	-5%	-5%
FONKSİYON FONKSİYONUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut Alanı	Konut	Ticaret+Konut	Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut
KONUM		0%	-10%	0%	-10%	-10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	5%	15%
CEPHE		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Nitelikli Proje Geliştirmeye Uygun					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%	20%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-35%	-20%	-30%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	69.160	72.483	56.715	56.000	119.537	41.081

TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
801	33	30.000,00	69.160	2.074.800.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)			2.074.800.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT)-A2 BL 21 BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Bosphorus City	İstanbul Sarayları	İstanbul Lounge	Tema İstanbul	Tema İstanbul 2
SATIŞ FİYATI		6.190.000	8.900.000	8.250.000	11.450.000	13.600.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	75,07	103	115	141	130	141
BİRİM M ² DEĞERİ		60.097	77.391	58.511	88.077	96.454
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	10%	8%	10%
NİTELİĞİ						
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		11-15 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık	YENİ PROJE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	5%	5%	5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		19%	5%	10%	8%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	82.749	71.281	81.261	64.648	95.123	101.431

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

502 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	4.374.284.000 TL
502 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	2.116.795.200 TL
502 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	18.491.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (TİCARİ)-C BLOK 169 NOLU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		7.000.000	11.250.000	30.000.000	37.500.000	10.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	105,03	70	103	250	500	85
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		100.000	109.223	120.000	75.000	123.529
		-5%	0%	15%	25%	-5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	30%	0%
KAT		Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	10%	20%	20%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	25%	20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	PROJE İÇERİSİNDE KONUMLU					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%	20%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		55%	45%	40%	110%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	164.962	155.130	158.909	168.000	157.478	185.294

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (TİCARİ)-C BLOK 169 NOLU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11
SATIŞ FİYATI		45.000	200.000	45.000	55.000	18.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	105,03	98	322	55	120	40
BİRİM M ² DEĞERİ		459	621	818	458	450
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	-5%	5%	-5%
NİTELİĞİ		DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	0%	0%	0%
KAT		Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	0%	0%	30%	30%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	20%	20%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER	PROJE İÇERİSİNDE KONUMLU					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		56%	60%	10%	61%	51%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	807	716	997	904	738	679

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	143.556.000 TL
5 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	52.699.920 TL
5 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	702.700 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde projenin inşaatı devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 11.11.2024 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre bağımsız bölümler için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabilir olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabilir olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı 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 gayrimenkulün 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 ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 801 ada 33 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

502 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	4.374.284.000 TL
502 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	2.116.795.200 TL
502 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	18.491.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	143.556.000 TL
5 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	52.699.920 TL
5 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	702.700 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

507 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	4.517.840.000 TL
507 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	2.169.495.120 TL
507 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	19.193.700 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." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların fiiliyatta inşa edilmemiş olması nedeni ile mevcut durum değerleri arsa payı değeri olarak takdir edilmiştir. Arsa birim m² değeri takdir edilirken yine pazar yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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 edilmemiştir.

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 801 ada 33 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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 taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 801 ada 33 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış, inşaat başlanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, tapu niteliği ile mevcut kullanım arasında aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu bazı taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları bulunduğu görülmüştür. 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların;

31.12.2024 tarihi için ;

2.169.495.120 .-TL

(İki Milyar Yüz Altmış Dokuz Milyon Dört Yüz Doksan Beş Bin Yüz Yirmi Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.201.203.056 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 507 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
2.169.495.120	2.201.203.056
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 507 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
4.517.840.000	4.590.294.040

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

* Bu rapor, SPK ve BDDK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003