

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	01.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	SNP-2510186
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (3 ADET KONUT VE 44 ADET TİCARİ NİTEKLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM)
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) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) 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 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerleme tarihindeki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar 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 değerleme 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 değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerleme 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-2510186 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI, Çiğdem HATACIKOĞLU, Gizem GEREGÜL EVLEK 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-1810017	SNP-2310004	SNP-2410078
Rapor Tarihi	8.01.2019	5.01.2024	9.01.2025
Rapor Konusu	1 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ (METRO LİFE PROJESİ GELİŞTİRİLECEĞİ ARSA)	60 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Özgün HERGÜL-Kemal ÇOLPAN- Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Gizem GEREGÜL EVLEK - Eren KURT	Buket BOZACI - Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	94.243.000	1.476.080.400	1.877.188.000

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 01.12.2025 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 m²'lik kısımda trafo yeri 47,95 kısımda kablo geçiş yeri olmak üzere toplam 82,60 m²'lik 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 OTOPARK(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

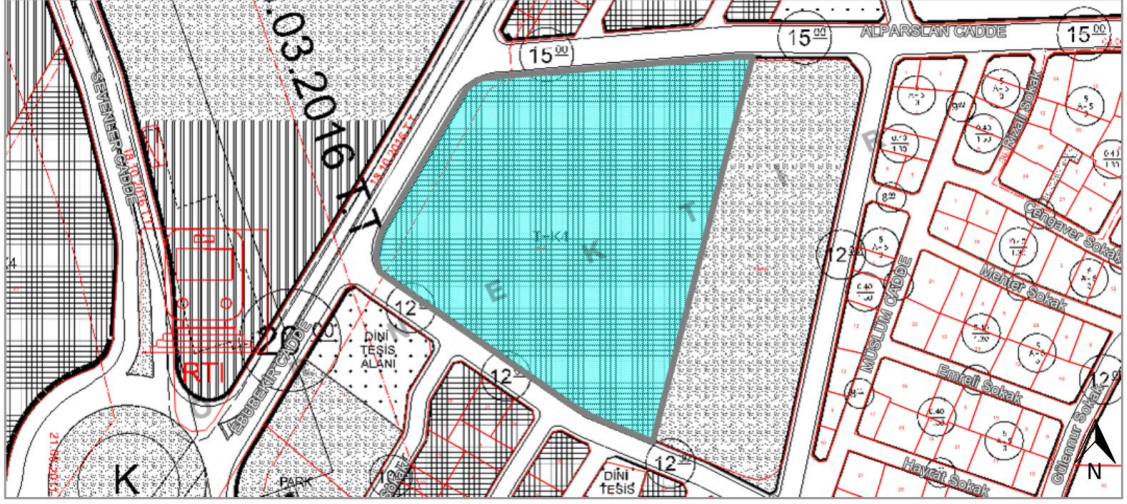
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

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 Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal 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, tevhit 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 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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

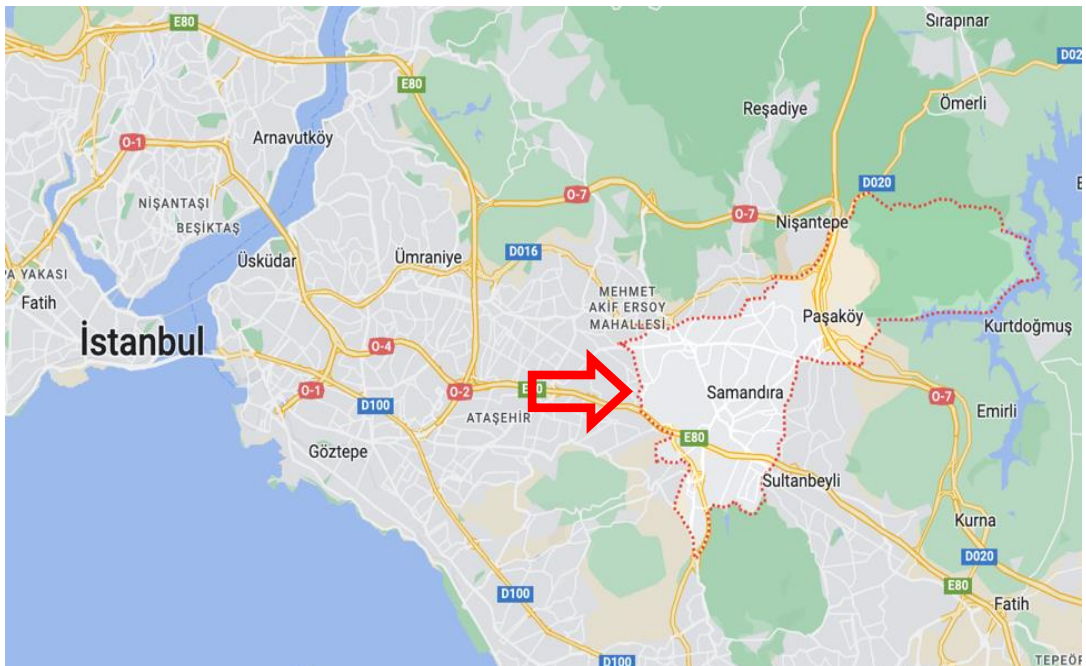
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Alparslan Caddesi'nde cepheli 2 kapı numaralı "18 Katlı A,B,C,E,F Bloklu, 13 Katlı D Bloklu Betonarme Apartman, 6 Katlı G Blok Betonarme İş Yeri Ve Arsası" nitelikli 18.962,47 m² yüzölçümlü 0 ada 1991 parselde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

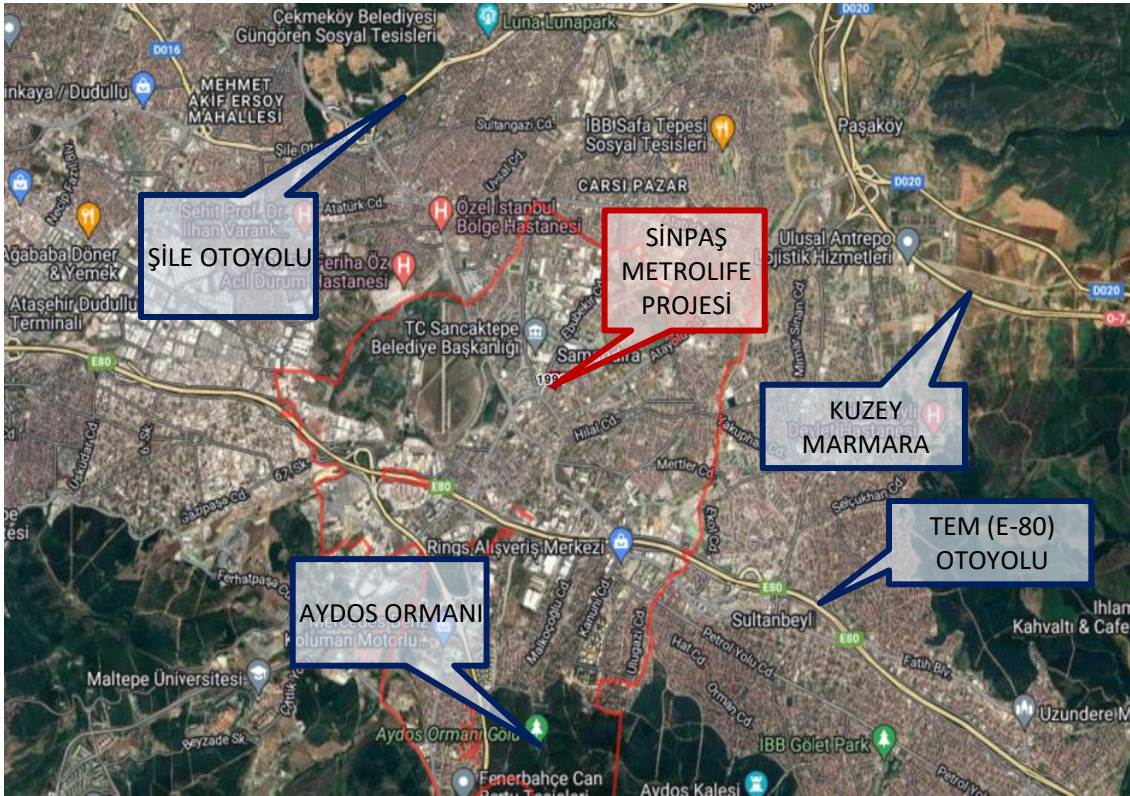
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Sancaktepe İlçesi Abdurrahmangazi Mahallesi, 1991 parselde yer almaktadır. Parcele 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, Elysium 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 Blokları, 13 Katlı D Blokları Betonarme Apartman, 6 Katlı G Blok Betonarme İş Yeri Ve Arsası" nitelikli 7 blokları 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 Cephe Boyası
Park Yeri	:	Kapalı Otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

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, 37 numaralı taşınmaz Laos Cafe tarafından, 38 numaralı taşınmaz Rossmann tarafından, 39 numaralı taşınmaz Macfit tarafından 40-...-47 numaralı taşınmazlar birleştirilerek Migros Market tarafından, 56 numaralı taşınmaz Bex Coffee tarafından, 57 numaralı taşınmaz Yaprak Dönercisi 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 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - 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 2024 verilerine göre 502.077 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

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

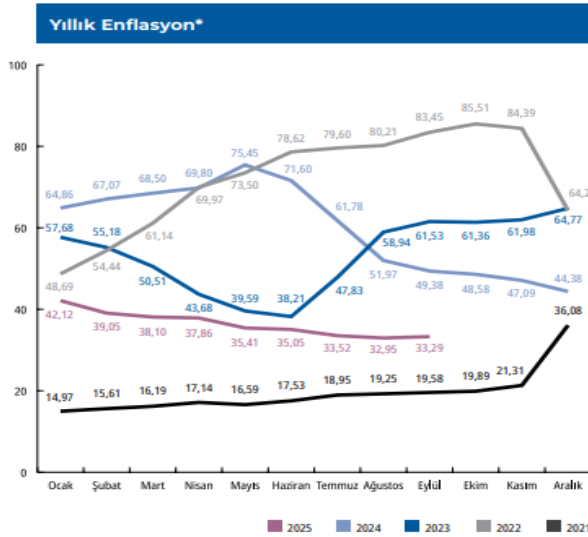
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

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

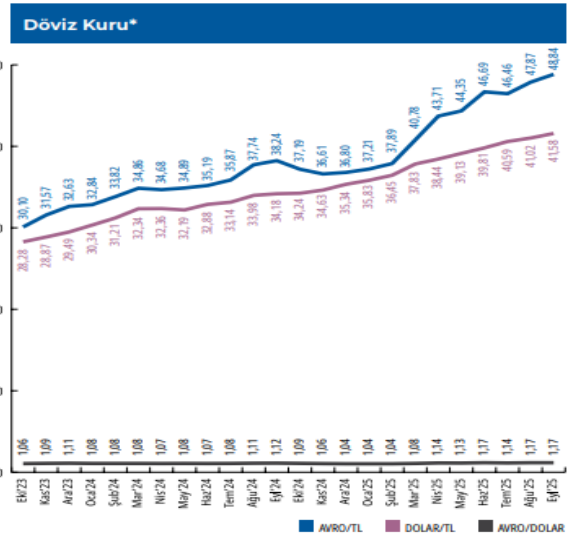
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776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

Kaynak: TÜİK



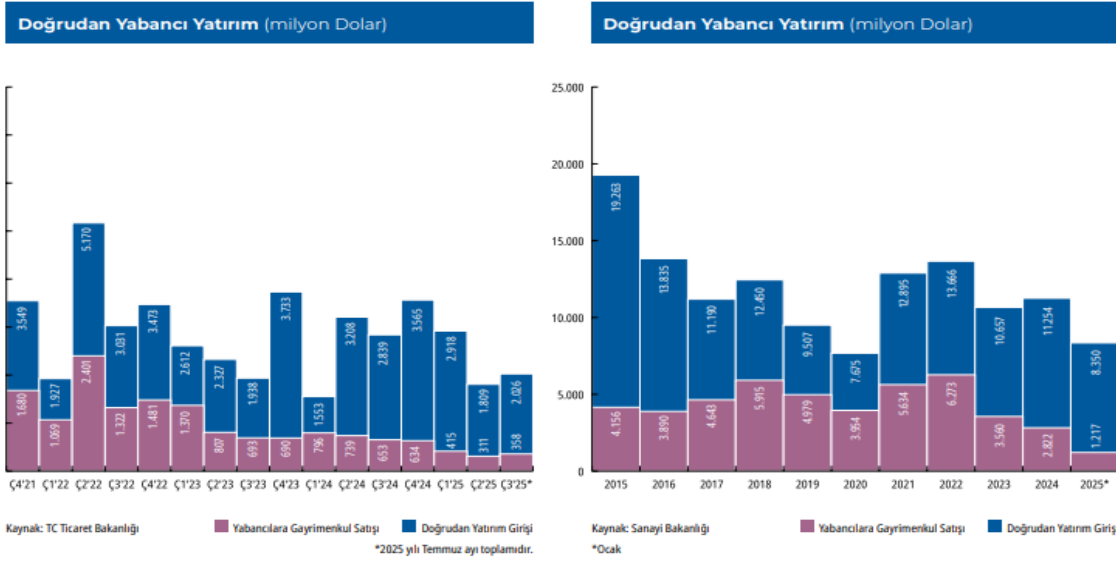
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*Bilgi ayın son günü itibarıyla



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

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

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

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

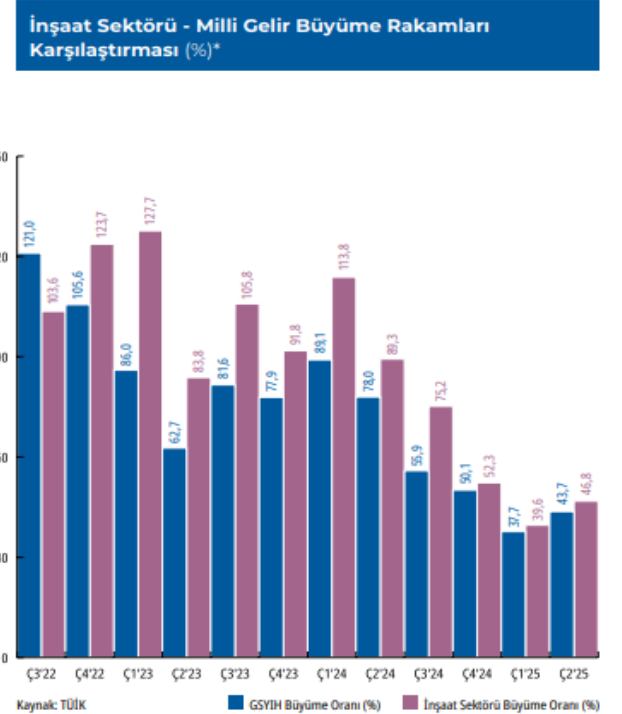
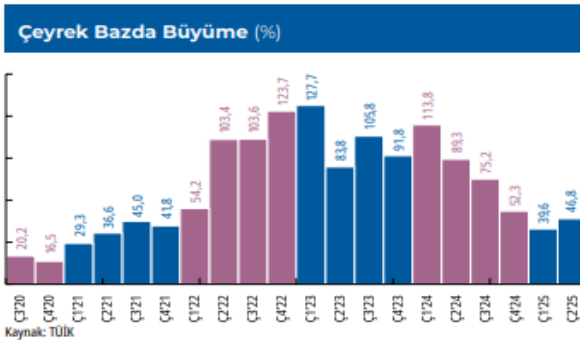
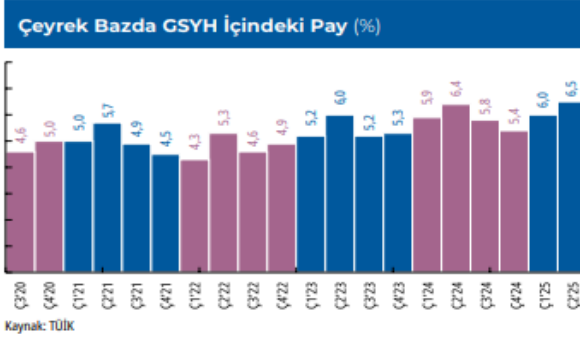
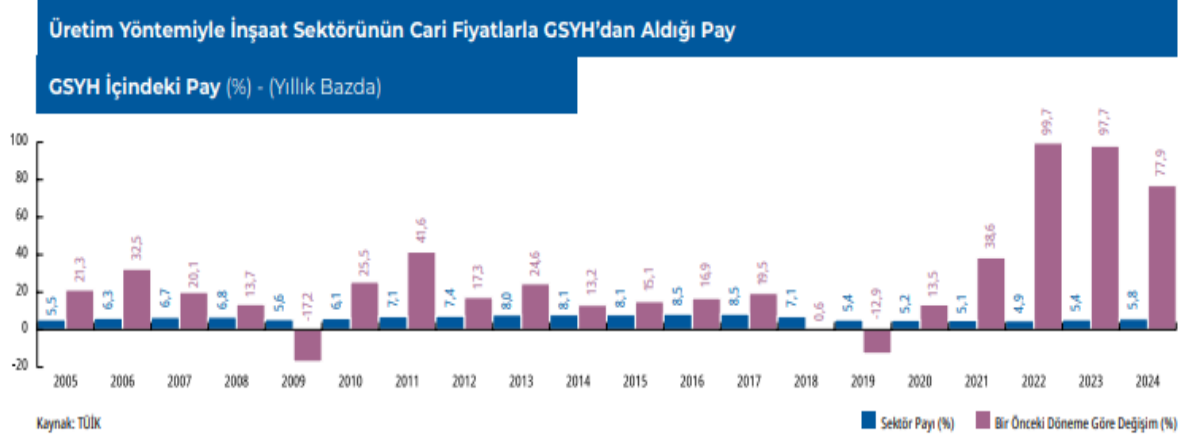
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

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

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



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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

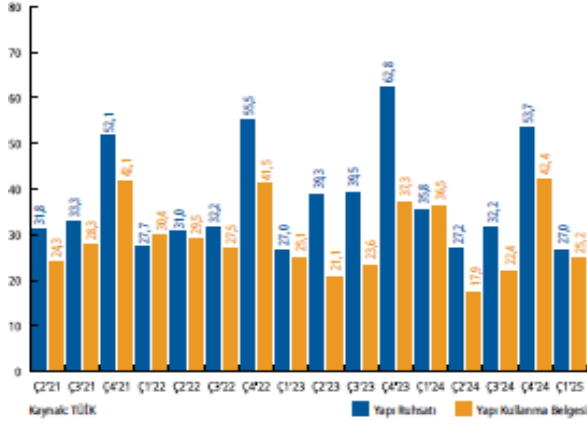
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

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

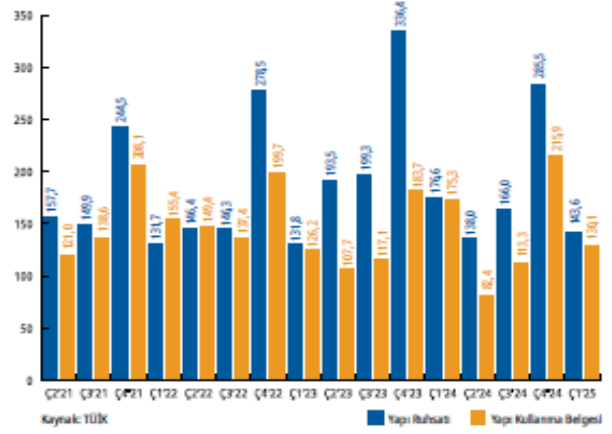
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

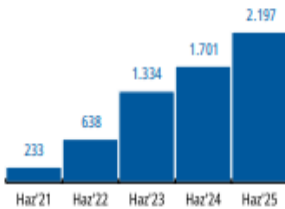
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: Endeksa

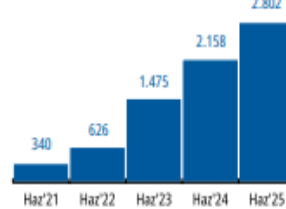
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

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



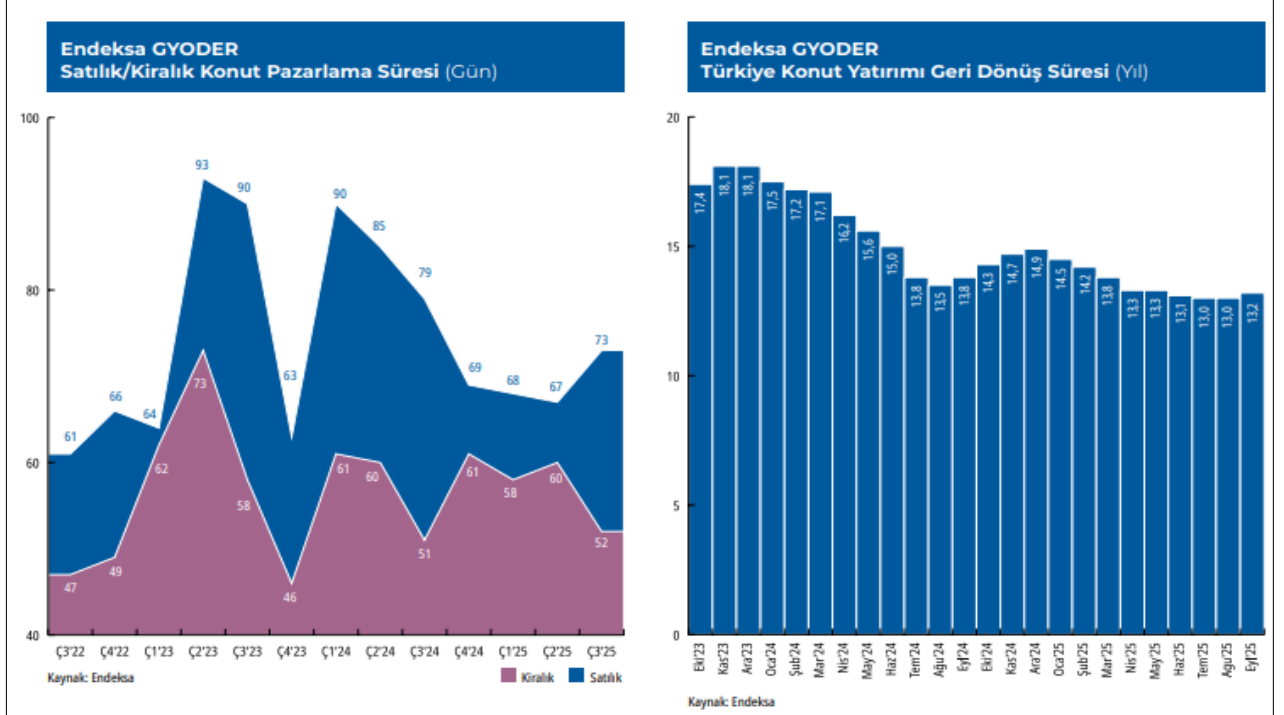
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

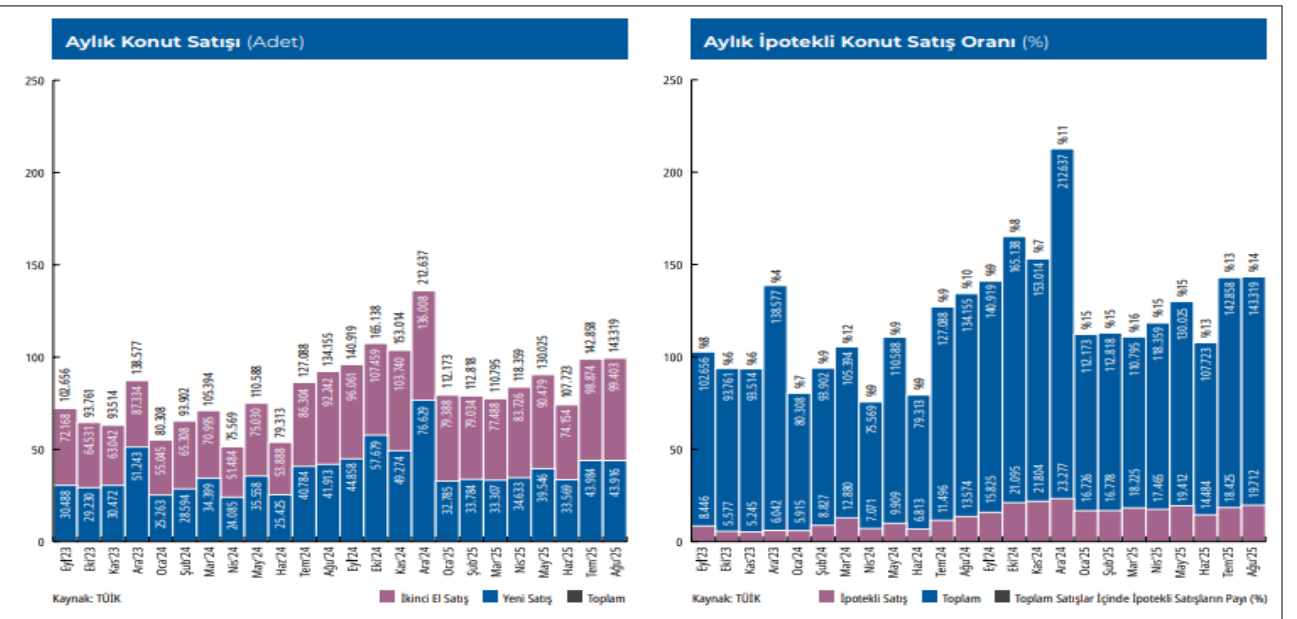
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç'122	Ç'2'22	Ç'3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

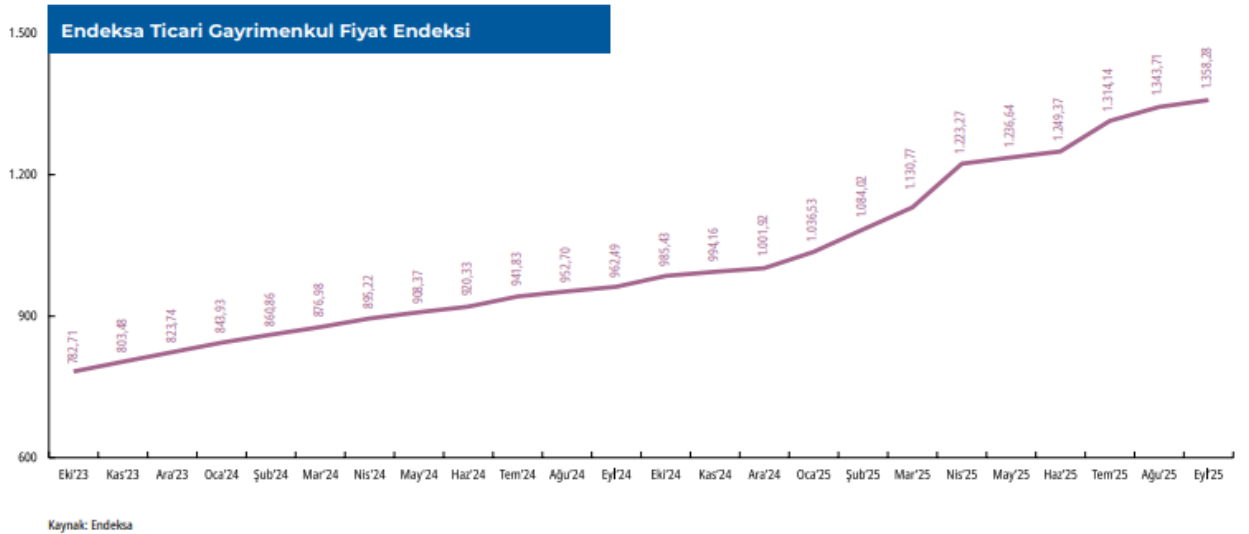
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBSO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getirisi oranları parçaları mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantepi- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevfiközü bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İlitteli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilmektedir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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 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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/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 değerleme 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/m²)
Tem İstanbul 0 (532) 612 82 86	3+1 5. kat	169m²	18.500.000 TL	109.467 TL/m²
SeeWorld Sancaktepe 0 (532) 160 39 49	1+1 3. kat	65m²	6.100.000 TL	93.846 TL/m²
Coldwell Banker Akın 0 (507) 419 57 27	2+1 8. kat	98m²	8.000.000 TL	81.633 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (532) 683 45 58	4+1 Bahçe Katı	226m²	23.000.000 TL	101.770 TL/m²
Ortalama				96.679 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/m²)
Premar Exen Gayrimenkul 0 (546) 975 76 05	2+1 6. kat	96m²	7.000.000 TL	72.917 TL/m²
Evsell Sancaktepe 0 (532) 637 74 75	1+1 4. kat	65m²	5.200.000 TL	80.000 TL/m²
Remax Arge & Nefes 0 (533) 206 74 76	2+1 2. kat	96m²	8.250.000 TL	85.938 TL/m²
Ortalama				79.618 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/m²)
Evsell Sancaktepe 0 (532) 065 50 11	1+1 3. kat	80m²	6.950.000 TL	86.875 TL/m²
Hatice Erçin Emlak 0 (538) 547 15 15	3+1 10. kat	149m²	14.500.000 TL	97.315 TL/m²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 8. kat	126m²	9.300.000 TL	73.810 TL/m²
Ortalama				86.000 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)
A Plus Emlak 0 (546) 533 75 02	3+1 2.kat	144m ²	18.300.000 TL	127.083 TL/m ²
Sdeniz Exclusive Emlak 0 (541) 548 88 53	3+1 Bahçe Katı	160m ²	23.000.000 TL	143.750 TL/m ²
Akten Gayrimenkul 0 (530) 390 93 85	1+1 2.kat	72m ²	7.600.000 TL	105.556 TL/m ²
Ortalama				125.463 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)
KW Forrs 0546 411 80 03	2+1 2. kat	107m ²	9.600.000 TL	89.720 TL/m ²
Remax Hermes 0505 519 26 64	3+1 2. kat	186m ²	16.500.000 TL	88.710 TL/m ²
Doğuş Grup Emlak 0531 798 85 11	1+1 4. kat	120m ²	8.550.000 TL	71.250 TL/m ²
Ortalama				83.226 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)
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	3.5+1 6.kat	169m ²	17.000.000 TL	100.592 TL/m ²
Evsell Sancaktepe 0 (532) 065 50 11	2+1 Bahçe Katı	130m ²	15.850.000 TL	121.923 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 255 55 15	1+1 Zemin Kat	74m ²	6.650.000 TL	89.865 TL/m ²
Ortalama				104.127 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 geliştirilmiş.

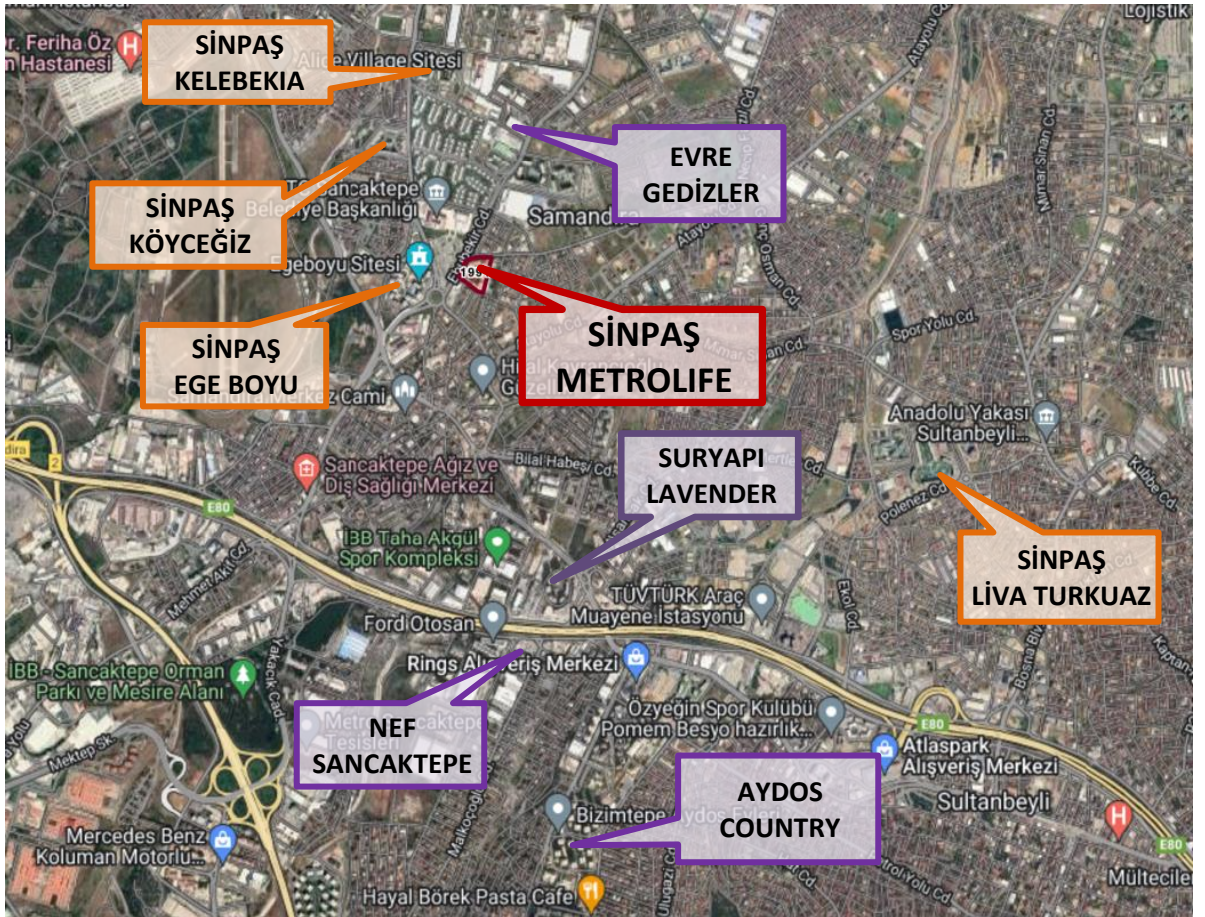
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	1+1 2.kat	74m ²	5.650.000 TL	76.351 TL/m ²
Sahibinden 0533 208 11 55	2+1 6.kat	109m ²	10.500.000 TL	96.330 TL/m ²
Remax Akarat 0507 723 93 18	3+1 2.kat	160m ²	14.850.000 TL	92.813 TL/m ²
Ortalama				88.498 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/m²)
KW Ekol 0 (553) 455 54 45	1+1 3.kat	79m²	6.200.000 TL	78.481 TL/m²
Remax Prof 0 (535) 561 20 66	3+1 5.kat	152m²	11.050.000 TL	72.697 TL/m²
Remaz Rekor 0 (532) 421 39 01	2+1 4.kat	107m²	7.650.000 TL	71.495 TL/m²
Ortalama				74.225 TL/m²



Satılık/Kiralık Konut Emsaller

Satılık Emsaller

1 Anka Birleşik Emlakçılar

Tel 0 (541) 521 42 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 10.katta yer alan 2+1 planlı daire 127 m²olarak pazarlanmakta ve 10.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	127	.-M ²	10.500.000	.-TL	82.677	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

2 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0 (545) 395 08 79

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12.katta yer alan 2+1 planlı ve teraslı daire 115 m² olarak pazarlanmakta ve 9.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	115	.-M ²	9.250.000	.-TL	80.435	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

3 SeeWorld Ataşehir

Tel 0 (532) 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3.katta yer alan 1+1 planlı daire 65 m² olarak pazarlanmakta ve 6.629.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	65	.-M ²	6.629.000	.-TL	101.985	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	---------	---------------------

4 SeeWorld Ataşehir

Tel 0 (532) 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede bahçe katında yer alan 1+1 planlı daire 80 m² olarak pazarlanmakta ve 8.400.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	80	.-M ²	8.400.000	.-TL	105.000	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	---------	---------------------

5 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0 (533) 205 90 96

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3.katta yer alan 1+1 planlı daire 68 m² olarak pazarlanmakta ve 6.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	68	.-M ²	6.200.000	.-TL	91.176	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Rexart Hermes

Tel 0 (531) 664 96 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 1.katta yer alan 3+1 planlı daire 139 m² olarak pazarlanmakta ve 12.990.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	139	.-M ²	12.990.000	.-TL	93.453	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

7 Seeworld Ataşehir

Tel 0 (532) 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 6.katta yer alan 2+1 planlı teraslı daire 145 m² olarak pazarlanmakta ve 9.450.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145	.-M ²	9.450.000	.-TL	65.172	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

8 Remax Mutlu 2

Tel 0 (546) 400 77 34

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 8.katta yer alan 3+1 planlı teraslı daire 200 m² olarak pazarlanmakta ve 14.750.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	200	.-M ²	14.750.000	.-TL	73.750	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

Kiralık Emsaller

9 Seeworld Ataşehir

Tel 0 (532) 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede bahçe katında yer alan 2+1 planlı daire 118 m² olarak pazarlanmakta ve 65.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	118	.-M ²	65.000	.-TL	551	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

10 Seeworld Ataşehir

Tel 0 (532) 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12.katta yer alan 1+1 planlı daire 80 m² olarak pazarlanmakta ve 37.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	80	.-M ²	37.000	.-TL	463	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

11 Evsell Sancaktepe

Tel 0 (532) 065 50 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 7.katta yer alan 2+1 planlı daire 130 m² olarak pazarlanmakta ve 54.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	130	.-M ²	54.000	.-TL	415	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

12 Evsell Sancaktepe

Tel 0 (532) 523 52 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12.katta yer alan 3.5+1 planlı daire 200 m² olarak pazarlanmakta ve 105.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	200	.-M ²	105.000	.-TL	525	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

13 Seeworld Ataşehir

Tel 0 (532) 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3.katta yer alan 3+1 planlı daire 139 m² olarak pazarlanmakta ve 72.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	139	.-M ²	72.000	.-TL	518	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

Satılık/Kiralık Ticari Emsaller

Satılık Emsaller

1 Evsell Sancaktepe

Tel 0 (532) 523 52 58

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 140 m² olarak pazarlanan dükkan 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz için 140.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

SATILIK	140	.-M ²	25.000.000	.-TL	178.571	.-TL/M ²
KİRALIK	140	.-M ²	140.000	.-TL	1.000	.-TL/M ²

2 Era Mesken Gayrimenkul

Tel 0 (542) 202 77 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Alparslan Caddesi üzerinde 200 m² olarak beyan edilen depolu dükkan 14.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200	.-M ²	14.500.000	.-TL	72.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

3 Göksu Demir Gayrimenkul

Tel 0 (542) 898 85 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ebubekir Caddesi üzerinde 200 m² olarak beyan edilen depolu dükkan 27.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200	.-M ²	27.000.000	.-TL	135.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Deniz Gayrimenkul

Tel 0 (532) 377 69 83

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Osmangazi Caddesi üzerinde 21-25 yıllık binada konumlu 396 m² olarak beyan edilen üç katlı dükkan 62.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	396	.-M ²	62.000.000	.-TL	156.566	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

5 Nowex Gayrimenkul

Tel 0 (535) 594 71 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Alsancak Caddesi üzerinde Blue Garden Sitesi içerisinde konumlu 855 m² olarak beyan edilen depolu dükkan 85.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	855	.-M ²	85.000.000	.-TL	99.415	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

6 Remax Forza

Tel 0 (534) 084 16 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sinpaş Sancaktepe Boulevard'da konumlu 460 m² olarak beyan edilen dükkan 75.300.000.-TL bedel ile satılıktır.

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

7 Altın Anahtar Gayrimenkul

Tel 0 (542) 541 61 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sancaktepe İlgin Konakları'nda konumlu 160 m² olarak beyan edilen dükkan 20.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	160	.-M ²	20.000.000	.-TL	125.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

Kiralık Emsaller

8 Eskon Emlak

Tel 0 (535) 924 80 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Osmanpaşa Caddesine üzerinde 100 m² olarak pazarlanan dükkan 95.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	100	.-M ²	95.000	.-TL	950	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

9 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0 (537) 548 66 95

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ebubekir Caddesine yakın Set Sokak üzerinde 85 m² olarak pazarlanan depolu dükkan 50.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	85	.-M ²	50.000	.-TL	588	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

10 Projes Gayrimenkul

Tel 0 (546) 489 77 49

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sancaktepe Danışpark Rezidans içerisinde 90 m² olarak pazarlanan dükkan 60.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	90	.-M ²	60.000	.-TL	667	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

11 Alibey Gayrimenkul

Tel 0 (541) 524 10 00

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Hilal Caddesine üzerinde 350 m² olarak pazarlanan depolu dükkan 250.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	350	.-M ²	250.000	.-TL	714	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

12 Projes Gayrimenkul

Tel 0 (546) 489 77 49

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Polat Caddesi cepheli Seheryeli Evleri içerisinde 222 m² olarak pazarlanan dükkan 85.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	222	.-M ²	85.000	.-TL	383	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

13 Mülk Gayrimenkul

Tel 0545 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Polat Caddesi cepheli Seheryeli Evleri içerisinde 417 m² olarak pazarlanan asma katlı ve depolu dükkan 260.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	417	.-M ²	260.000	.-TL	624	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

14 Mülk Gayrimenkul

Tel 0 (545) 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 345 m² olarak pazarlanan dükkan 350.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	345 .-M ²	350.000 .-TL	1.014	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

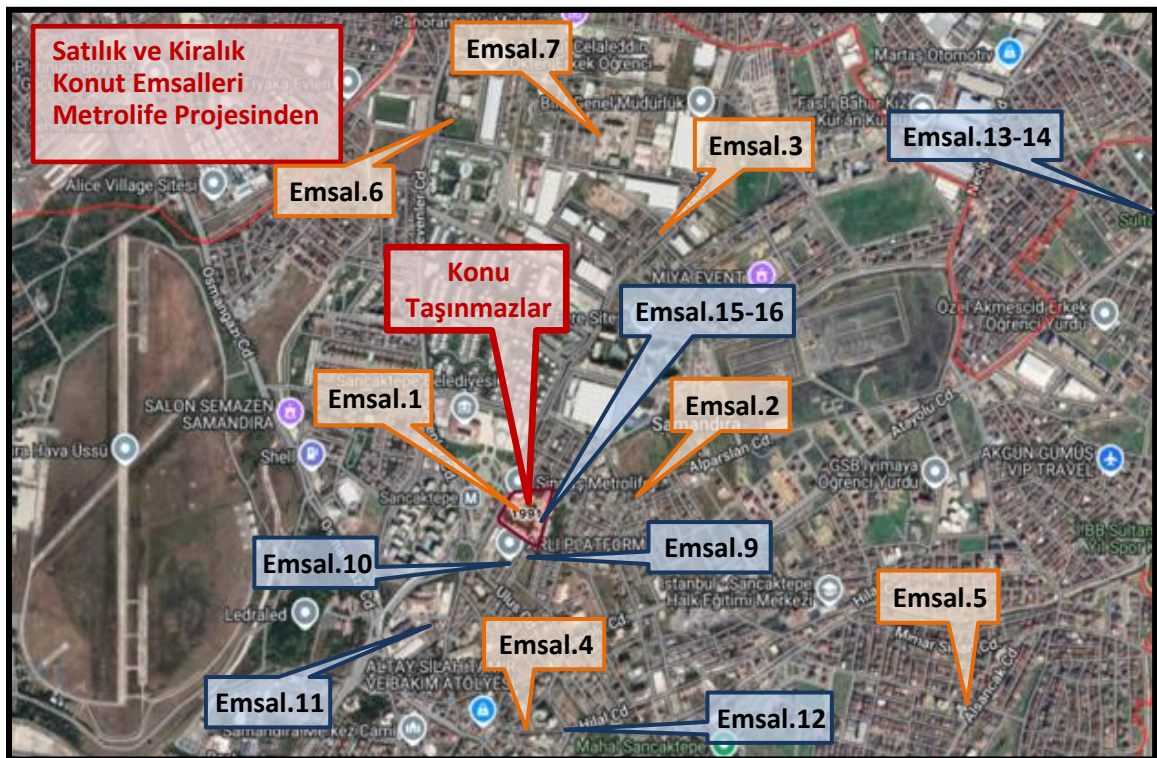
15 Mülk Gayrimenkul

Tel 0 (545) 347 90 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 1.500 m² olarak pazarlanan depo&antrepo 450.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1500	.-M ²	450.000	.-TL	300	.-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 75.000.-TL/m² ile 125.000.-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 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 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	SİNPAŞ EGE BOYU	EVRE GEDİZLER	SİNPAŞ KELEBEKİA	EMSAL 4	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		14.500.000	9.350.000	18.300.000	8.400.000	12.990.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	127,88	149	107	144	80	139
BİRİM M² DEĞERİ		97.315	87.383	127.083	105.000	93.453
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -3%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	8.Kat	10.Kat	2.Kat	2.Kat	Bahçe Katı	1.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 7%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	10%	10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	7%	5%	-5%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	104.800	97.315	93.500	133.438	99.750	99.995

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	42.500.000 TL	42.925.000 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		65.000	37.000	54.000	105.000	72.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	127,88	118	80	130	200	139
BİRİM M² DEĞERİ		551	463	415	525	518
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -2%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	8.Kat	Bahçe Katı	12.Kat	7.Kat	12.Kat	3.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 7%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-15%	-15%	-15%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-30%	-15%	-15%	4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	441	549	322	351	444	537

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	178.600 TL	2.143.200 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - G BLOK 3 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 6	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI		25.000.000	27.000.000	62.000.000	75.300.000	20.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	136,00	140	200	396	460	160
BİRİM M² DEĞERİ		178.571	135.000	156.566	163.696	125.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 1%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 25%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		8%	10%	15%	15%	25%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	18%	15%	20%
DİĞER BİLGİLER	Proje Özelliği	Metrolife			Boulevard	İlgün Konakları
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	45%	62%	40%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	206.196	166.982	195.089	253.652	228.372	186.888

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	2.453.880.000 TL	2.944.656.000 TL

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - G BLOK 3 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 13
SATIŞ FİYATI		95.000	50.000	60.000	250.000	260.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	136,00	100	85	90	350	417
BİRİM M ² DEĞERİ		950	588	667	714	624
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	15%	5%	15%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	10%	10%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER	Proje Özelliği	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	15%	20%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		29%	36%	31%	55%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.000	1.225	797	873	1.107	998

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.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
44 Adet Ticari Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	11.154.100 TL	133.849.200 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 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 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)	42.500.000 TL
44 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL) (TİCARİ)	2.453.880.000 TL
47 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.496.380.000 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, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları 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, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede 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 Gereklerin 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 gereklerin 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)	178.600 TL	2.143.200 TL
44 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri (TİCARİ)	11.154.100 TL	133.849.200 TL
TOPLAM	11.332.700 TL	135.992.400 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.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - 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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

2.496.380.000 .-TL

(İki Milyar Dört Yüz Doksan Altı Milyon Üç Yüz Seksen Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.987.581.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**



Buket BOZACI
SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU
SPK Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK
SPK Lisans No: 409558

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.