

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE YER
ALAN 1 ADET PROJE
(PAŞAKÖY MAHALLESİ 121 ADA 1 PARSEL)**

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-2510187
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ PAŞAKÖY MAHALLESİ 121 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	PAŞAKÖY MAH. 121 ADA 1 PARSEL, SANCAKTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) 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
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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) Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 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 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İNA Tablosu
Ek 4 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 5 - Tapu Belgesi
Ek 6 - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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, kat karşılığı sözleşmesi kapsamında inşa edilen 1 adet parsel üzerindeki projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisselinin mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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 Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş/İST.

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, kat karşılığı sözleşmesi kapsamında inşa edilen 1 adet parsel üzerindeki projenin 1 parselde kain projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesinin mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor SNP-2510187 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU değerleme uzmanı, Buket BOZACI değerleme uzman yardımcısı, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2310005	SNP-2410079	
Rapor Tarihi	05.01.2024	9.01.2025	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	184.548.127,00	313.670.216	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

121 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : PAŞAKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22c21d3b
Ada No : 121
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 31015,85
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **MÜLKİYET LİSTESİ**
Yevmiye No : 14797
Cilt No : 24
Sayfa No : 2325
Tapu Tarihi : 5.05.2023

MÜLKİYET LİSTESİ

ADA NO	PARSEL NO	HİSSE ORANI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
121	1	758310 / 3105185	5.05.2023	14797	24	2325	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
121	1	1415321 / 3105185	5.05.2023	14797	24	2325	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
121	1	347947 / 3105185	4.12.2025	65526	24	2325	MUTLU ÇEBİ
121	1	195822 / 3105185	4.12.2025	65526	24	2325	GÜLFEM ÇEBİ
121	1	26340 / 621037	4.12.2025	65526	24	2325	MAİDE ÇEBİ
121	1	129167 / 3105185	4.12.2025	65526	24	2325	ALİ ÇEBİ
121	1	126918 / 3105185	16.06.2023	20074	24	2325	EMİNE LEYLA ÇEBİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 09.12.2025 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Rehin:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 20.01.2021 tarih ve 1682 yevmiye no ile 15.680.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek şerhi.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 20.01.2021 tarih ve 1690 yevmiye no ile 31.350.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek şerhi.

İrtifak:

1243,84 M2 lik kısmında TEİAŞ lehine irtifak hakkı vardır. (05.05.2023 -14797)

Şerh:

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1KRŞ BEDELLE 99 YILLIK TEDAŞ LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİ TESİS EDİLMİŞTİR.) 05.03.2024 - 7559)

Beyan:

-Diğer (Konusu: -) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-Onsekiz Mart Caddesi No:31/1 'deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır (26.04.2023 tarih, 13620 yevmiye)

-Onsekiz Mart Caddesi No:31/2 'deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır (26.04.2023 tarih, 13615 yevmiye)

-TAŞINMAZIN GERÇEK ALANI 30609,30 M2 DİR. (05.01.2015 tarih, 4 yevmiye)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

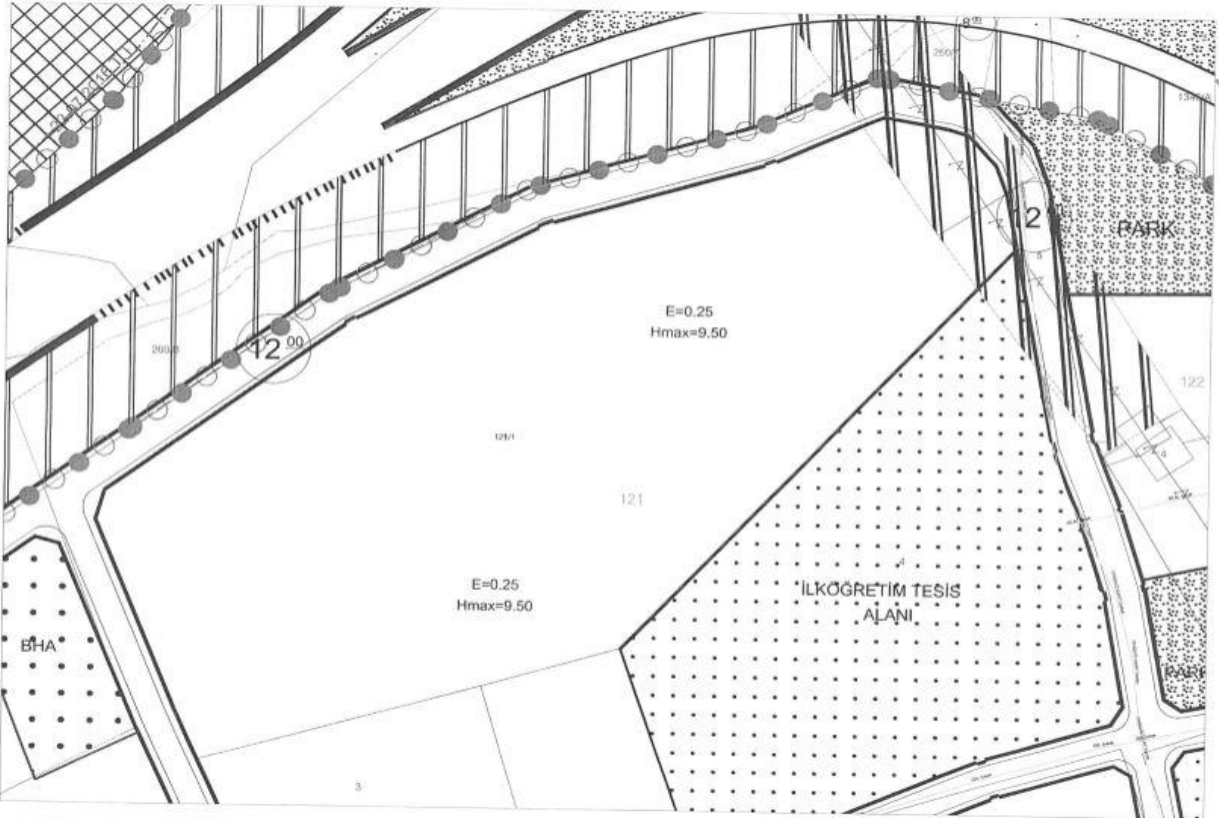
Değerleme konusu taşınmazlar imar uygulaması öncesi 258 ve 260 numaralı parseller iken imar uygulaması sonucunda 05.05.2023 tarihinde 121 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir. 05.05.2023 tarih ve 14797 yevmiye no ile İmar (TSM) işleminden Arı Finansal Kiralama A.Ş. (758310/3105185 ve 1415321/3105185), Mutlu Çebi (121313/621037 ve 324989/3105185) hisselerine geçmiştir. Mutlu Çebi hisseleri 04.12.2025 tarih ve 65526 yevmiye no ile bağış işleminden Mutlu Çebi 347947/3105185, Gülfem Çebi (195822/3105185), Maide Çebi (26340/621037), Ali Çebi (129167/3105185), Emine Leyla Çebi (126918/3105185) hisselerine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmaz 17.02.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Kısmen Kaks:0.25 H:9.50m. Konut, kısmen ise Enerji Nakil Hattı alanında kalmaktadır.

Plan notlarına göre " Parsel büyüklüğü 3500 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. **Yükseklik kriteri avan proje ile belirlenmektedir.** "İlgili plan notlarına göre planda Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlarda H:4.50 m. Emsal:0.03 geçilmeyecek şekilde ticari üniteler bulunabilmekte veya bu kısımda imar planında belirtilen yapılaşma koşulları ENH alanında kalan kısım kamuya bedelsiz terk edilmek sureti ile ENH altında kalmayan parselin diğer kısmında kullanılabilir.



15.02.2010 TASDİKLİ SANCAKTEPE U.İ.P. PLAN NOTLARI

1- 1/1000 Ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan uygulama alanı, plan onama sınırırır.

2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özörlüler için uygun düzenlemeler yapılacaktır.

4- Topografik, Jeolojik, Biyometeorolojik, taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlarda jeolojik rapor doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Tüm yapı ve binalarda inşaat için parsel bazında Zemin İnceleme Raporu yapılması gerekmektedir.

5- Bölgesel Trafo ve doğalgaz regülatörü gereksinimini karşılamak üzere, İlçe Belediyesince belirlenecek yerlerde ve ebatlarda, yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırımlarda trafo ve regülatör yapılabilir.

6- T.C.K. Kamulaştırma sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7- Plan onama sınırları kadastral veya imar parsel sınırırır. Sehven çizilen sınırlarda kadastral parsel ve imar parsel sınırına göre uygulama yapılacaktır.

8- Mera Alanları Mera Kanunu'na tabi alanlardır. Başka amaçla kullanılamaz. İlgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

9- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 Sayılı İmar Kanunu", "İstanbul İmar Yönetmeliği", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Kanunu" ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri geçerlidir.

10- KTVK bölge kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

11- Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

13- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

14- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespiti göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

15- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.

16- Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine " uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

17- Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde kesinlikle yapı yapılamaz. BOTAŞ Boru Hattının etkilendiği alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

18- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

19- Paşaköy bölgesi 18. madde sınırları dışında kalan alanlarda; Konut, Ticaret + Konut alanlarında kalan yapı adalarında KAKS değerlerine bakılmaksızın parsel büyüklüğü 350m² 400 m² (26.07.2021 t.t.) ve altında kalan Konut, Ticaret + Konut parsellerinde yapı çekme mesafeleri ve maksimum irtifaya uymak şartı ile yapı nizamını belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

20- Kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olup da imar planında yolda kalan parsellerden, mahreç almak zorunda olan parseller için; ilgili kurumun muvafakati aranmaksızın geçiş hakkı verilecektir.

21- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.

22- Karayollarına cephesi bulunan parsellerde kamulaştırma sınırları; Ticari alanlarda 25m, Konut alanlarında 5m yapı çekme mesafeli uygulama yapılacaktır.

23- Planda "K" sembolü Kavşak düzenleme alanları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak olan uygulama projeleri doğrultusunda uygulama yapılabilir.

24- ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parsellerin imar hakları Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir. Kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen Emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Bu alanlarda kalan ve daha önce imar uygulaması görmemiş parsellerde transfere konu imar hakkı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulaması görmüş parsellerde ise uygulama öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesap yapılır. İmar hakkı transferi hesabı ENH Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. **Parsel sahibinin talebi halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03, h:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde Ticari birimler yapılabilir.** Kısmen ENH Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir. (15.02.2013 T.T.) Sancaktepe İlçesi sınırı içerisinde parsellerin ENH altında kalan kısımlarında parselin civarındaki en düşük yapılaşma koşulu ve konut, konut+ticaret plan fonksiyonları geçerli olmak, TEİAŞ kurum görüşü alınmak şartı ile meri uygulama imar planlarının plan hükümleri doğrultusunda Yençok:4 kat (20.02.2022) olarak uygulama yapılabilir. (25.09.2020 t.t.)

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

Değerleme konusu taşınmazın imar uygulaması ile oluşmadan önce parsel numaraları 258 ve 260 parseller olduğu görülmüştür. 258 parselin yüzölçümü 16.400 m², 260 parselin yüzölçümü 30.609,23 m² dir. İmar uygulaması sonucu bu kadastral parseller tek parsel dönüşüp DOP kesintilerinin yapıldığı görülmüştür. İmar uygulaması sonucunda 121 ada 1 parsel olarak tescil edilen parsel 31.051,85 m² yüzölçümlü net imar parselidir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde inşaatın başlamış olduğu görülmüştür. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Sinpaş GYO A.Ş. 'den temin edilen 121 Ada 1 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatlarından anlaşıldığı üzere 121 ada 1 parsel için 29.03.2024 tarih ve 2024-20755 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır. 121 ada 1 parsel için A-AA-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z isimli bloklar için 24 adet ruhsatlandırma yapılmış olup ruhsatlarda toplam bağımsız bölüm sayısı 45 (45 adet mesken) olarak, toplam mesken alanı 12.858,58 m², ortak alanlar 5.713,24 m², toplam inşaat alanı 18.571,82 m² olarak belirtilmiştir. D Blok 1-2, E Blok 1-2, F Blok 1-2, G Blok 1-2, H Blok 1-2, I Blok 1-2, J Blok 1-2, K Blok 1-2, L Blok 1-2, M Blok 1-2, R Blok 1-2, S Blok 1-2, T Blok 1-2 Nolu Bölümler için düzenlenmiş, H1-H2-H3-H4-H5-H6-H7-H8-H9-H10-H11-H12-H13-H14-H15-H16-H17-H18-H19-H20-H21-H22-H23-H24-H25-H26 olarak isimlendirilmiş 26 Adet Havuz Ruhsatı, U Blok 1, V Blok 1, Y Blok 1, Z Blok 1, AA Blok 1 Nolu Bölümler için düzenlenmiş, H27-H28-H29-H30-H31 olarak isimlendirilmiş 5 adet Havuz Ruhsatı bulunmaktadır. Parselde toplam 24 adet blokta 45 adet konut birimi ve 31 havuz alanı için ruhsatlar alınmış olup geçerliliğini korumaktadır. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

121 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
AA	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
B	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
C	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
D	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
E	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
F	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
G	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
H	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
I	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
J	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
K	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
L	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
M	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
N	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	4	1	2	3	IV-B	1.120,94	1.021,38	2.142,32
O	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
P	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
R	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
S	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
T	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
U	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
V	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
Y	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
Z	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
TOPLAM					45					12.858,58	5.713,24	18.571,82

121 ADA 1 PARSEL HAVUZLARA AİT RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ				
HAVUZLARA AİT RUHSATLAR	TARİHİ	SAYISI	HER BİR RUHSATIN ALANI (M ²)	TOPLAM ALAN (M ²)
H1-H2-H3-H4-H5-H6-H7-H8-H9-H10-H11-H12-H13-H14-H15-H16-H17-H18-H19-H20-H21-H22-H23-H24-H25-H26 (D Blok 1-2, E Blok 1-2, F Blok 1-2, G Blok 1-2, H Blok 1-2, I Blok 1-2, J Blok 1-2, K Blok 1-2, L Blok 1-2, M Blok 1-2, R Blok 1-2, S Blok 1-2, T Blok 1-2 Nolu Bölümler) Belirtilen Bloklara ait 26 Adet Havuz Ruhsatı	29.03.2024	2024-20755	24,00	624,00
H27-H28-H29-H30-H31 (U Blok 1, V Blok 1, Y Blok 1, Z Blok 1, AA Blok 1) Belirtilen Bloklara ait 5 Adet Havuz Ruhsatı	29.03.2024	2024-20755	40,00	200,00
TOPLAM				824,00

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

121 Ada 1 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti devam etmekte olup, taşınmazların kaba inşaatları devam etmektedir. Sinpaş GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre inşaat seviyesi yaklaşık %60 seviyesindedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Alen Mira Yapı Denetim Limited Şirketi- Güzelyalı Mahallesi, Yanyol Caddesi, No: 9, D:6 Pendik/İstanbul

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

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı inşaatı tamamlanmamış olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

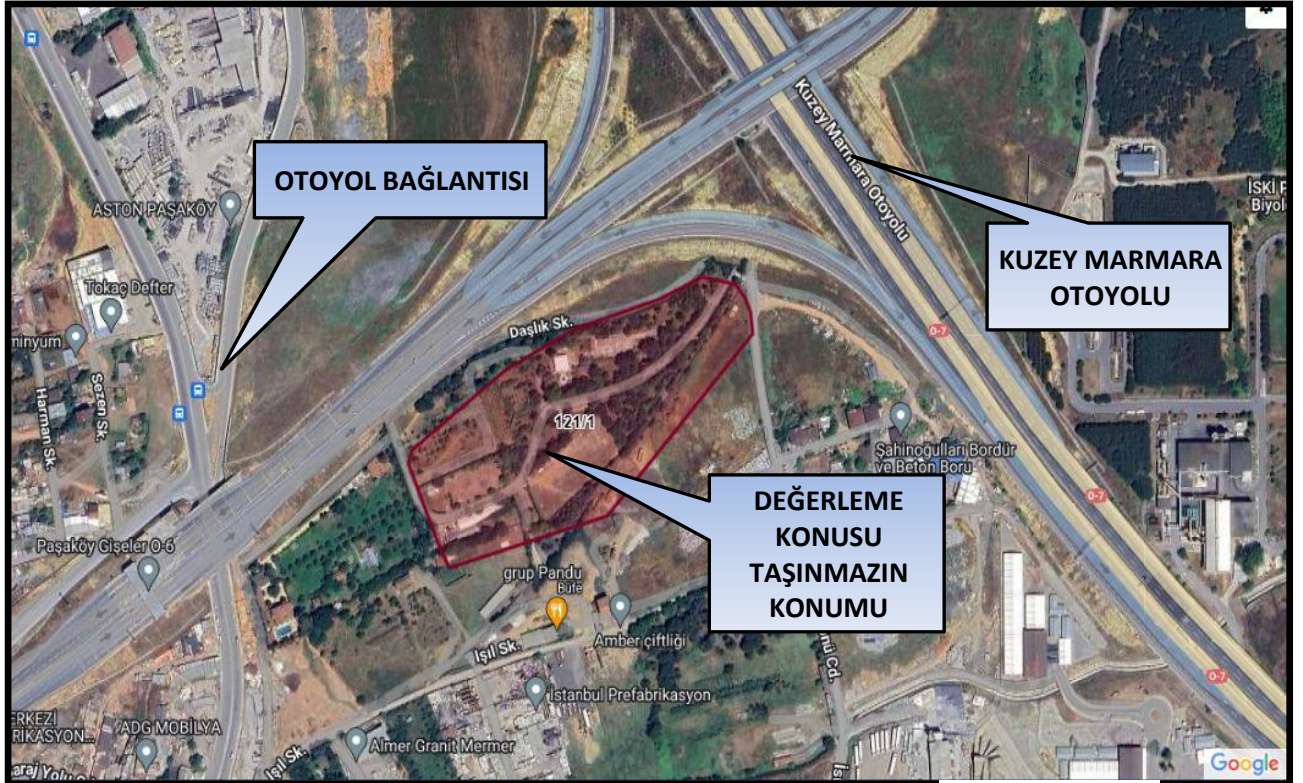
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi, 121 ada 1 parselde kâin 31.051,85 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde ruhsatları alınmış Tabiat Villaları isimli proje geliştirilmektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Paşaköy Mahallesi sınırları içerisinde Kuzey Marmara Otoyolunun batı kısmında Paşaköy girişlerine çok yakın bir konumda yer almaktadır. Yakın çevresi konut ve düşük yoğunluklu sanayi tesisleri, boş arsalardan oluşmaktadır. Site yerleşimleri dışında orta gelir grubunun ikamet ettiği gözlemlenmiştir. Bölge içerisinde imar yollarının kısmen açılmamış durumda olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu arsa Sancaktepe ilçe merkezine yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatiflerinin sınırlı olduğu gözlemlenmiştir. Sancaktepe ilçe merkezinden veya Samandıra yönünden Atatürk Bulvarına girilerek Paşaköy Mahallesi sınırına kadar gelindikten sonra Atayolu Caddesi'ne girilir. Buradan Gediz Caddesi, Baraj Yolu Caddesi ve 18 Mart Caddesi vasıtası ile taşınmazın bulunduğu noktaya kadar ulaşılabilir. Kuzey Marmara Otoyolu paşaköy girişlerine çok yakın bir noktada yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

121 Ada 1 Parsel; 31.051,85 m² alana sahip olup hisseli tam mülkiyete sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formundadır. Parsel batı köşesindeki sokağa (imar yolu) yaklaşık 85 metre, kuzey kısmında cephe olduğu sokağa yaklaşık 278 metre, doğu kısmında yer alan 18 Mart Caddesi'ne ise yaklaşık 75 metre cephesi bulunmaktadır. 18 Mart Caddesi dışındaki yollar henüz açılmamış durumdadır. Taşınmaz "Arsa" nitelikli olup net imar parseli niteliğindedir.

Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; toplam satılabilir Net Alan: 10.554,20 m² dir. Toplam satılabilir brüt alan 18.763,75 m²'dir. Satılabilir alanlara tahsis ve eklenti alanları dahildir.

Parsel üzerinde 24 adet Blok (A-AA-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z) tanımlanmıştır. Müstakil ve ikiz olarak 2 ayrı tipte tanımlanmıştır. N Bloкта sosya tesis mevcuttur. Parsel üzerinde toplam 45 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanı 19.395,84 m² dir.

Projenin inşaatı başlamıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiyeve yerinde yapılan tespitlere istinaden projenin ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %60 olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu projede icmal listesi, ruhsat ve mimari projelerine göre A-AA-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z blokların tümü bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup toplam 45 bağımsız birimden oluşmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Kılan Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

121 ada 1 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

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) 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

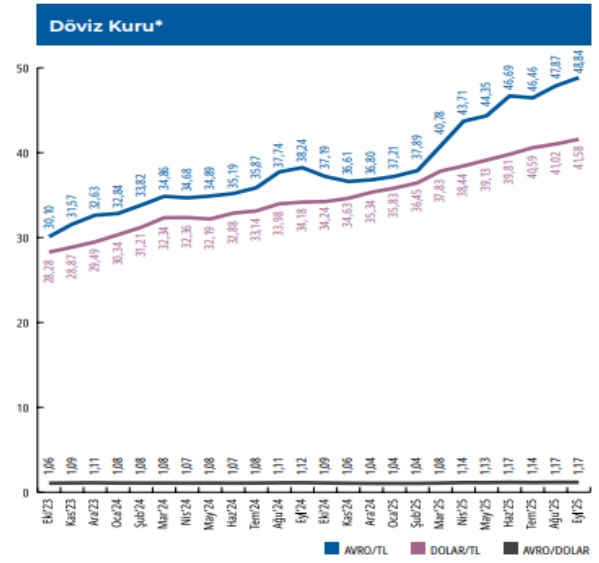
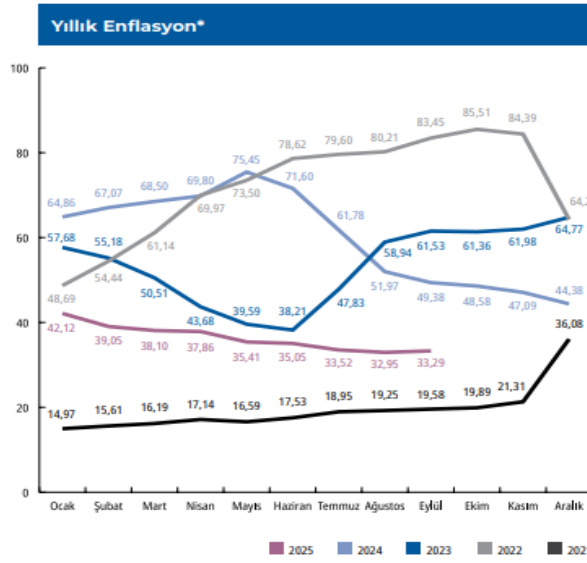
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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.

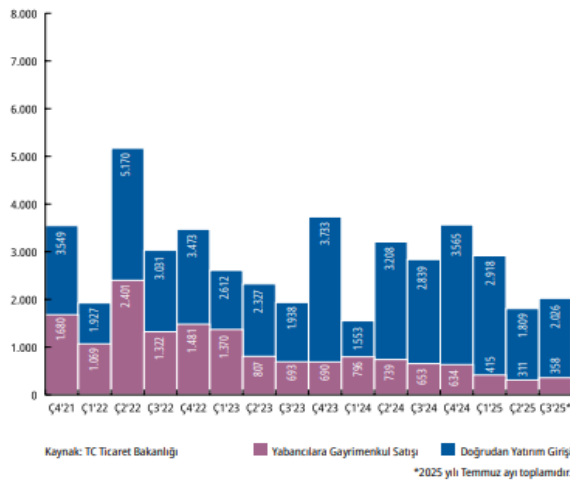
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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	-

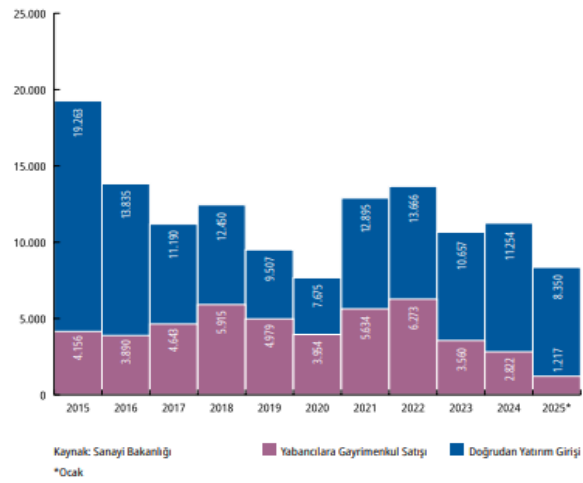
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(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 değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

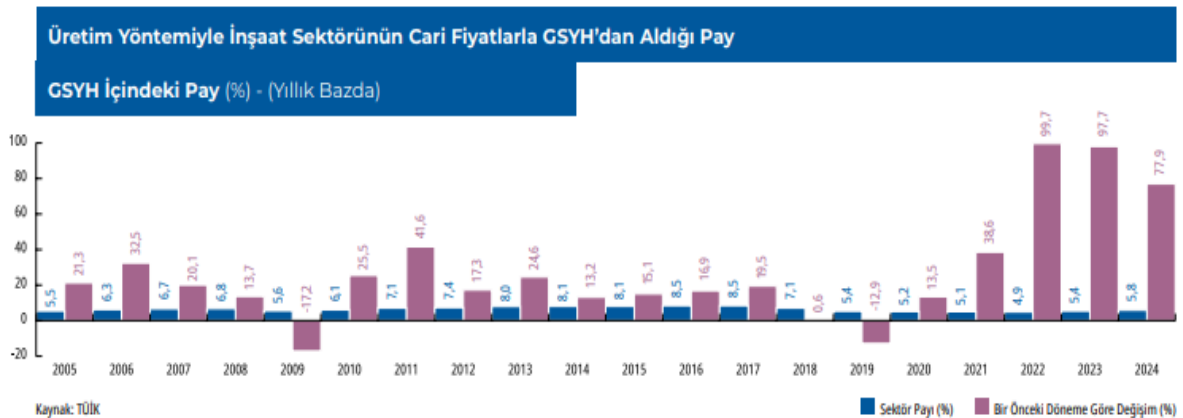
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

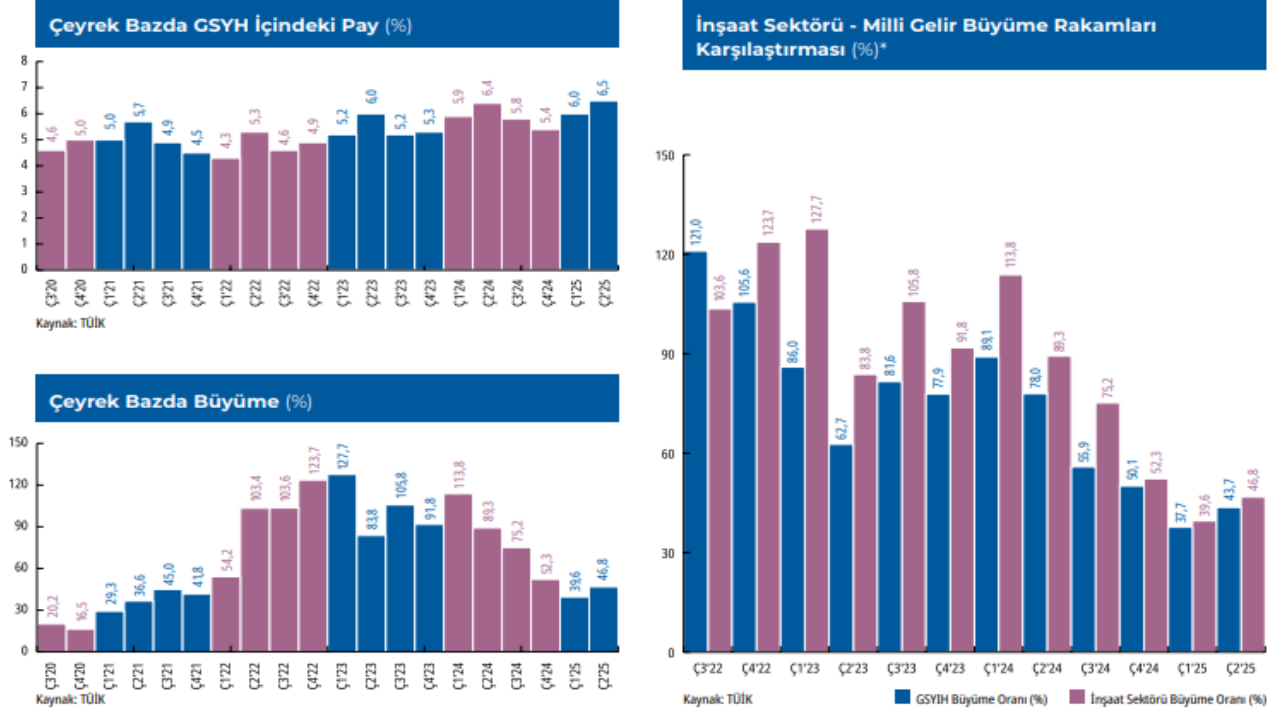
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, 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.

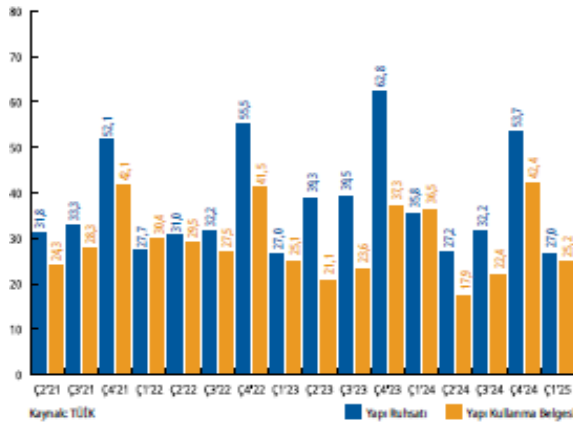
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe 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.

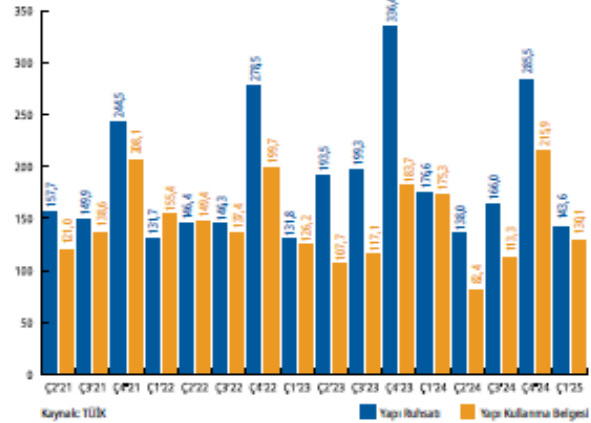
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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.

Yabancılar 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 yabancılar 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 (%)

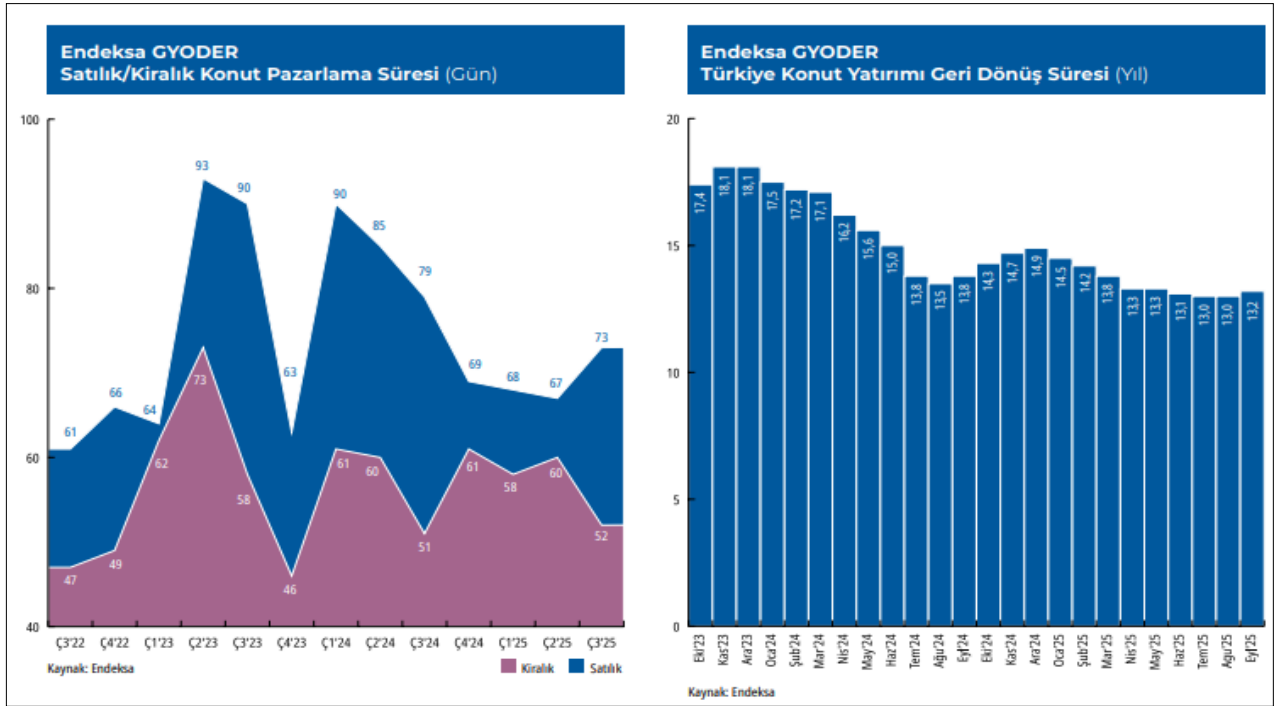
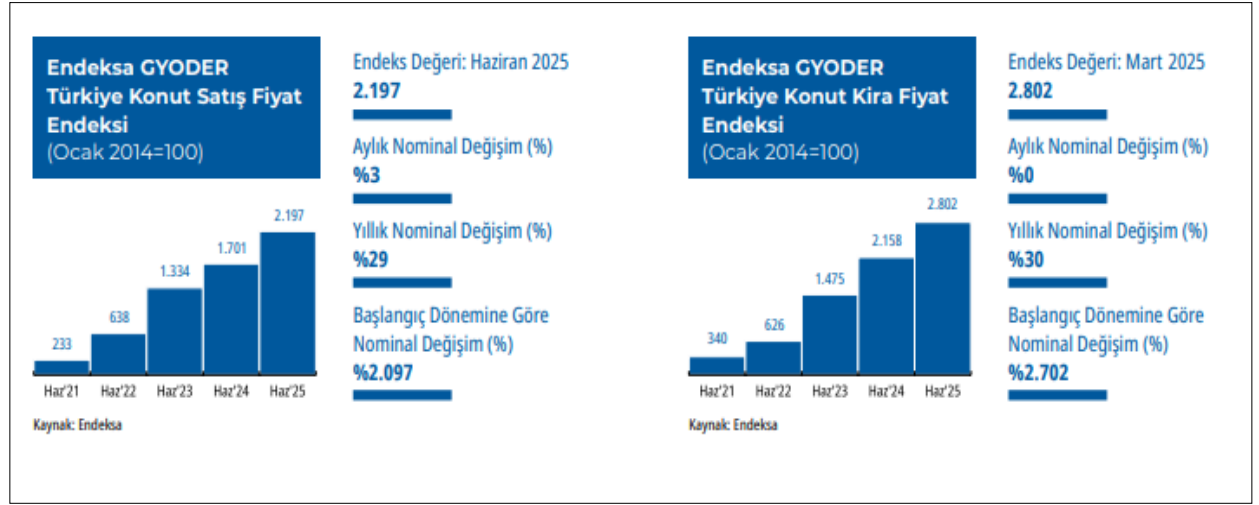
MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

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

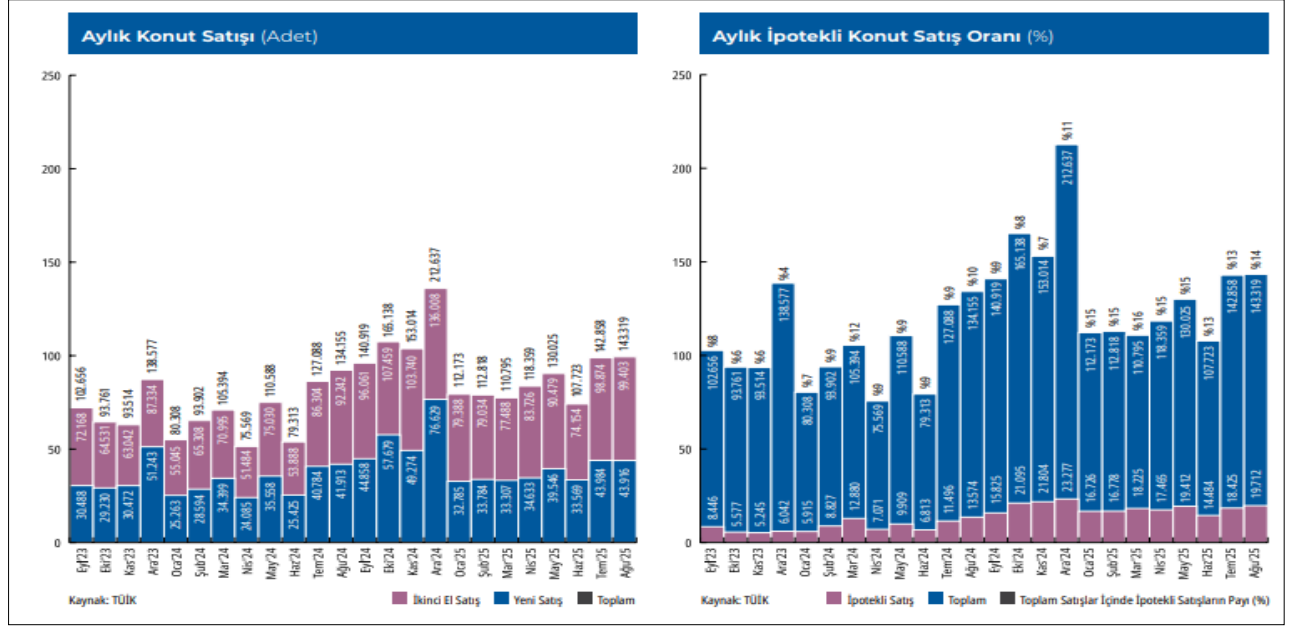


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç'22	Ç'22	Ç'22	Ç'22	2022 Toplam	Ç'23	Ç'23	Ç'23	Ç'23	2023 Toplam	Ç'24	Ç'24	Ç'24	Ç'24	2024 Toplam	Ç'25	Ç'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci 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))

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Kuzey otoyolu giriş kavşağına yakın konumdadır.
- * Ruhsat ve projeler onaylanmıştır.
- * İmarlı alanda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
- * Hisseli mülkiyete sahiptir.

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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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 kapitaliz 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

İstanbul ili Sancaktepe ilçesinde yer alan 1 adet projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak konut birim m² değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Century21 Ata

Tel 0 532 283 41 41

Taşınmaza çok yakın konumda yer almakta olan 4.176 m² yüz ölçümüne sahip 122 ada 1 parsel 150.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,25 hmax: 9,50 konut alanında yer almaktadır. Parsel net alana sahiptir.

SATILIK	4.176 .-M ²	150.000.000 .-TL	35.920 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 541 262 35 76

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 968 m² yüz ölçümüne sahip 240 ada 12 parsel 32.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,22 konut alanında yer almaktadır. Parsel net alana sahiptir. İmar yapılaşma şartları açısından konu taşınmaz daha avantajlıdır.

SATILIK	968 .-M ²	32.000.000 .-TL	33.058 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Coldwell Banker Akın

Tel 0 507 498 58 65

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 1.047 m² yüz ölçümüne sahip toplam 3 parselden oluşan 293 ada 1,2 ve 3 parseller 40.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,70, Taks: 0,40 hmax: 4 kat konut alanında yer almaktadır. Parsel net alana sahiptir. İmar yapılaşma şartları açısından emsal daha avantajlıdır.

SATILIK	1047 .-M ²	40.750.000 .-TL	38.921 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Varlı Gayrimenkul

Tel 0 505 019 58 19

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 439 m² yüz ölçümüne sahip 212 ada 9 parsel 19.250.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 1,00 Taks:0,40 hmax:4 kat konut alanında yer almaktadır. Parsel net alana sahiptir. İmar yapılaşma şartları açısından emsal daha avantajlıdır.

SATILIK	2360 .-M ²	80.000.000 .-TL	33.898 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 Tugay Emlak

Tel 0 532 462 02 54

Taşınmaza yakın konumda Sultanbeyli Mimar Sinan Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olan 390 m² yüz ölçümüne sahip 242 ada 7 parsel 9.250.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,25 hmax: 9,50 konut alanında yer almaktadır. Parsel net alana sahiptir.

SATILIK	390 .-M ²	9.250.000 .-TL	23.718 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

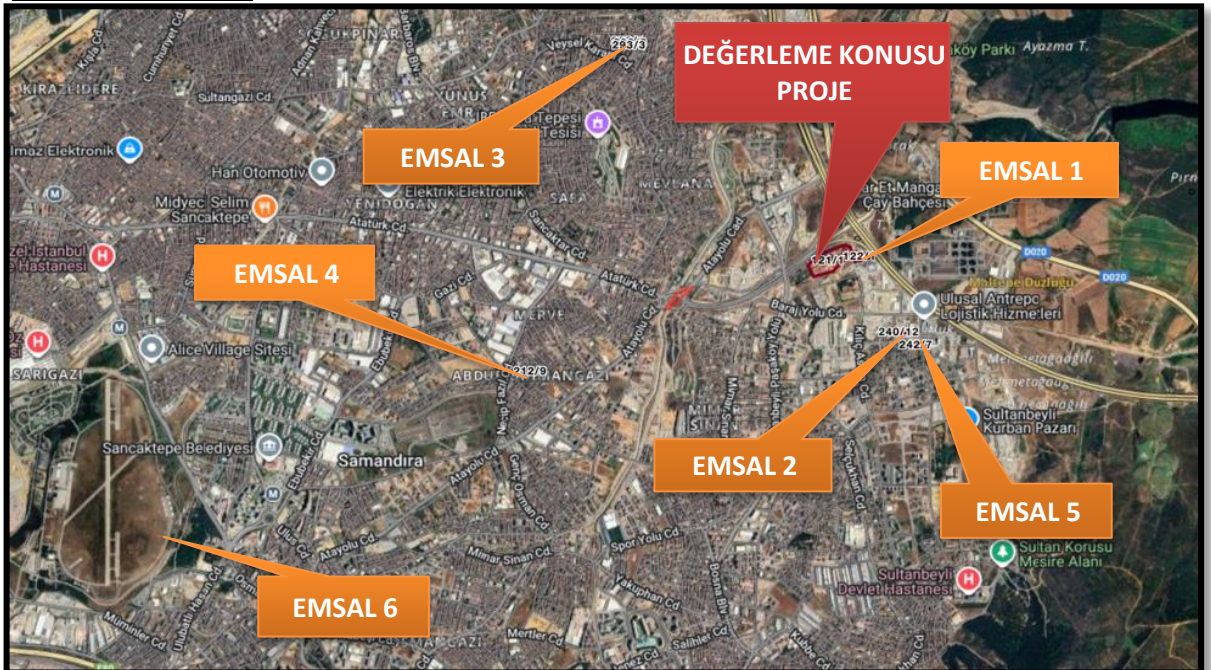
6 VİP İnşaat Emlak

Tel 0532 712 28 03

Taşınmaza ve Ebubekir Caddesine yakın konumda yer almakta olan 8.750 m² brüt yüz ölçümüne sahip arsa 375.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,50, KAKS: 1,25, 5 kat, T+K2 rumuzlu ticaret+konut alanında kalmaktadır. İmar yapılaşma şartları açısından emsal daha avantajlıdır.

SATILIK	8750 .-M ²	375.000.000 .-TL	42.857 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

Arsa Emsal Krokisi



Satılık Villa Proje Emsalleri

* Sinpaş Lagün (2. El)



Lagün İstanbul, 209 ile 749 metrekare arasında değişen büyüklüklerde toplamda 519 villadan oluşmaktadır. 9 ayrı tipolojide tasarlanan villaların yer aldığı projede sauna, güvenlik hizmeti, spa merkezi, fitnes salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark alanı, binicilik kulübü bulunmaktadır.

Emlakçı	Villa Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ERA Mesken Gayrimenkul 0 (532) 636 70 44	5+1	320m²	45.000.000 TL	140.625 TL/m²
ERA Mesken Gayrimenkul 0 (532) 636 70 45	4+1	209m²	30.000.000 TL	143.541 TL/m²
Ortalama				142.083 TL/m²

* Ağaoğlu My Village (2.EL)



Ağaoğlu tarafından Sancaktepe Samandıra' da 80.000 metrekare alan üzerinde inşa edilen My Village projesinde, 116 tripleks villa ve 292 daire bulunmaktadır.

Emlakçı	Villa Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (530) 071 50 58	4+2	268m²	28.500.000 TL	106.343 TL/m²
Remax Sonuç 0 (505) 406 19 83	5+1	390m²	31.500.000 TL	80.769 TL/m²
Ortalama				93.556 TL/m²

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/m ²)
Evsell Sancaktepe 0 (532) 065 50 11	1+1 3. kat	80m ²	6.950.000 TL	86.875 TL/m ²
Hatice Erçin Emlak 0 (538) 547 15 15	3+1 10. kat	149m ²	14.500.000 TL	97.315 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 8. kat	126m ²	9.300.000 TL	73.810 TL/m ²
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/m ²

* **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/m ²

* **AYDOS COUNTRY**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
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

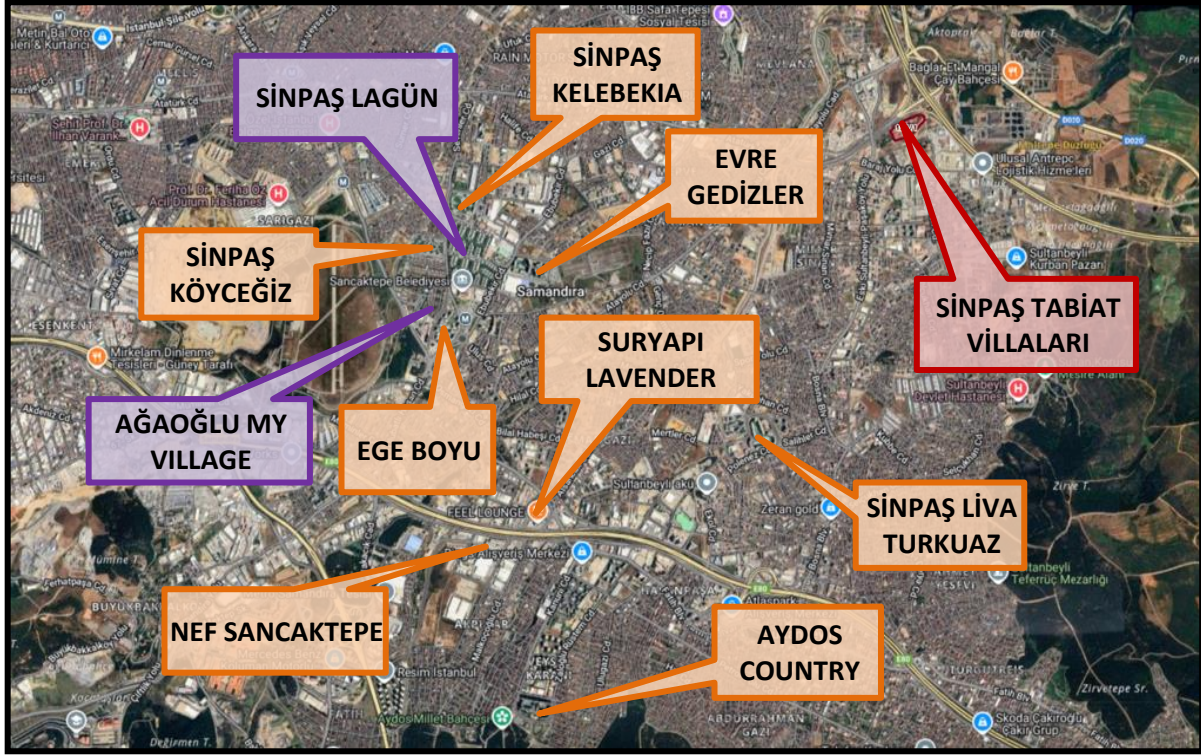
* **SİNPAŞ LİVA TURKUAZ**



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/m ²)
KW Ekol 0 (553) 455 54 45	1+1 3.kat	79m ²	6.200.000 TL	78.481 TL/m ²
Remax Prof 0 (535) 561 20 66	3+1 5.kat	152m ²	11.050.000 TL	72.697 TL/m ²
Remaz Rekor 0 (532) 421 39 01	2+1 4.kat	107m ²	7.650.000 TL	71.495 TL/m ²
Ortalama				74.225 TL/m²

Villa/Konut Proje Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde bölgedeki farklı yapılaşma koşulları farklı imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, konumuna, niteliği, kat sayısı, havuzlu olup olmamasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Nitelikli projelerde yer alan villaların ortalama birim m² değerinin 95.000.-145.000.-TL/m² aralığındadır. Konu taşınmazlar için oluşturulan nakit akım tablosunda taşınmazların m² birim değeri 122.400.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		150.000.000 SATILIK 0%	32.000.000 SATILIK 0%	40.750.000 SATILIK 0%	80.000.000 SATILIK 0%	9.250.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	31.015,85	4.176 35.920 ÇOK KÜÇÜK -25%	968 33.058 ÇOK KÜÇÜK -35%	1.047 38.921 ÇOK KÜÇÜK -35%	2.360 33.898 ÇOK KÜÇÜK -30%	390 23.718 ÇOK KÜÇÜK -45%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI PROJE	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Emsal: 0,25 Hmax: 9,50m	Emsal: 0,25 Hmax: 9,50m BENZER 0%	Emsal: 0,22 ORTA KÖTÜ 5%	Emsal: 0,70 Taks:0,40 Hmax: 4 kat İYİ -20%	Emsal: 1,00 Taks: 0,40 Hmax: 4 kat İYİ -20%	Emsal: 0,25 Hmax: 9,50m BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Tek Mülkiyet	Tek Mülkiyet BENZER 0%	Tek Mülkiyet BENZER 0%	Tek Mülkiyet BENZER 0%	Tek Mülkiyet BENZER 0%	Tek Mülkiyet BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-26%	-31%	-61%	-56%	-41%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.830	26.760	22.810	15.374	15.085	14.112

Aşağıdaki arsa karşılaştırma tablosunda, örneklem olarak 121 ada 1 parsel numaralı, 31.051,85 m² lik 1/1 mülkiyetli, Emsal 0.25 konut imarlı parsel baz alınmıştır. Arsa yüzölçümü emsal taşınmazlara göre büyüktür. Yüzölçümü, imar şartları, mülkiyet tipi, konum özelliklerine göre karşılaştırma yapılmıştır.

1 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
121	1	31.051,85	18.830	584.706.336
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				584.710.000
Arı Finansal Kiralama A.Ş. 758310/3105185 Hissesine düşen Değeri (.-TL)				142.790.668
Arı Finansal Kiralama A.Ş. 1415321/3105185 Hissesine düşen Değeri (.-TL)				266.506.615
Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen TOPLAM Değeri (.-TL)				409.297.282

=

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Lagün	Sinpaş Lagün	Ağaoğlu My Village	Sinpaş Köyceğiz	Ege Boyu
SATIŞ FİYATI		45.000.000	30.000.000	28.500.000	15.850.000	14.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	303,23	320	209	268	130	149
BİRİM M² DEĞERİ		140.625	143.541	106.343	121.923	97.315
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -12%	ORTA KÜÇÜK -12%
NİTELİĞİ	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-15%	-5%	13%	28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	122.400	126.563	122.010	101.026	137.773	124.564

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılarak karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdir yapılmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilircek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 121 ada 1 parsel için 18.830.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %41,93 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 121 ada 1 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 21.500.-TL/m², 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 27.500.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 34.400.-TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.

121 ada 1 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (121 Ada 1 Parseldeki Projenin)								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
121 ada 1 parsel								
A	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
AA	40.000	.-TL/M ²	X	487,26	M ²	=	19.490.400	.-TL
B	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
C	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
D	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
E	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
F	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
G	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
H	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
I	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
J	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
K	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
L	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
M	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
N	40.000	.-TL/M ²	X	2.142,32	M ²	=	85.692.800	.-TL
O	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
P	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
R	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
S	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
T	40.000	.-TL/M ²	X	777,40	M ²	=	31.096.000	.-TL
U	40.000	.-TL/M ²	X	487,26	M ²	=	19.490.400	.-TL
V	40.000	.-TL/M ²	X	487,26	M ²	=	19.490.400	.-TL
Y	40.000	.-TL/M ²	X	487,26	M ²	=	19.490.400	.-TL
Z	40.000	.-TL/M ²	X	487,26	M ²	=	19.490.400	.-TL
H1-H2-H3-H4-H5-H6-H7-H8-H9-H10-H11-H12-H13-H14-H15-H16-H17-H18-H19-H20-H21-H22-H23-H24-H25-H26	28.500	.-TL/M ²	X	624,00	M ²	=	17.784.000	.-TL
H27-H28-H29-H30-H31	28.500	.-TL/M ²	X	200,00	M ²	=	5.700.000	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	766.356.800	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7'si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 766.356.800
Çevre düzeni, peyzaj (%7)	= 53.644.976
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 820.001.776
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 41.000.089
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 861.001.865
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	= 82.000.178
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 943.002.042
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 41,93%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 361.018.082

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
121 ada 1 parsel Arsa Değeri	=	584.710.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	861.001.865 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	=	82.000.178
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	216.856.780 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	1.744.568.822 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	1.744.570.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	861.001.865 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	60,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	516.601.119 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

İnşaat seviyesinin çok düşük olması nedeni ile henüz gerçekleşmiş geliştirme maliyeti oluşmadığı kanaatine varılmıştır.

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 584.710.000 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = 516.601.119 .-TL	
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.101.311.119 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.101.310.000 .-TL

■ **121 Ada 1 Parseldeki Tabiat Villaları Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.744.570.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.101.310.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	1.221.199.843
Projenin Mevcut Durumda Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	770.917.532

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

121 ada 1 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatların alınmış olması, inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 28,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inat tablosunda %28,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Tabiat Villaları Projesi kapsamında 121 ada 1 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir villa Alanı: 18.763,75 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Sinpaş GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları satışa esas alana dahil olup, birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 122.400.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	18.763,75 m ²					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	18.763,75 m ²					
	1. dönem	2. dönem	3. dönem	4.dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	25,00%	30,00%	30,00%	15,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Konut)	4.690,94 m ²	5.629,13 m ²	5.629,13 m ²	2.814,56 m ²	18.763,75	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	122.400,00 TL/m ²	165.240,00 TL/m ²	214.812,00 TL/m ²	279.255,60 TL/m ²		
Artış Oranı		35,00%	30,00%	30,00%		
Satış Geliri (Konut)	574.170.750 TL	930.156.615 TL	1.209.203.600 TL	785.982.340 TL	3.499.513.304,18	
Satış Gelirleri (Toplam)	574.170.750 TL	930.156.615 TL	1.209.203.600 TL	785.982.340 TL	3.499.513.304 TL	
Nakit Akım		574.170.750 TL	930.156.615 TL	1.209.203.600 TL	785.982.340 TL	3.499.513.304 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	1.921.255.075 TL	1.885.687.888 TL	1.851.163.263 TL			
İNDİRGEME ORANI	27,00%	28,00%	29,00%			

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~3.499.513.304.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %28,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.885.687.888.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	3.499.513.304
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	1.885.687.888
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (.-TL)	2.449.661.003
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Net Bugünkü Değeri (.-TL)	1.319.982.433

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

121 ADA 1 PARSELİN ARSA DEĞERİ	584.710.000 TL
Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen TOPLAM Değeri (.-TL)	409.297.282 TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

121 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.101.310.000 TL
121 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.744.570.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine DüşenToplam Değeri (.-TL)	1.221.199.843 TL
Projenin Mevcut Durumda Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine DüşenToplam Değeri (.-TL)	770.917.532 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

121 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.885.687.888 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine DüşenNet Bugünkü Değeri (.-TL)	1.319.982.433 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz 121 ada 1 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup müşteri tarafından icmal ve stok listeleri iletilmiş olup, birim bazlı tamamlanması durumundaki bugünkü değeri eklerde belirtilmiştir. İletilen stoklarda yüklenici ve arsa sahipleri birimlerini ayırdığı görülmüş talep doğrultusunda yüklenici kalan taşınmazlar dikkate alınmıştır.

32 ADET BİRİMİN TAMAMLANMASI	=	1.261.020.000 TL
DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (1/1)		

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

10.01.2018 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. ile arsa sahibi Mutlu Çebi arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin Konusu: İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi, Maltepe Düzü Mevkii, 258 numaralı parselde kayıtlı 16.400m² mesahlı arsa vasfındaki ve 260 numaralı parselde kayıtlı 31.166,98m² mesahlı kagir ahır, müstemilat, kuyusu olan tarla vasfındaki toplamda 47.566,98m² mesahlı gayrimenkullerin tamamının malikidir. Çebi, maliki olduğu bu gayrimenkullerin 70/100 hissesini tapuda SİNPAŞ'a ferağ ederek karşılığında SİNPAŞ'ın mezkur gayrimenkullerin mevcut veya yapılacak imar planlarına, taraflarca onaylanacak projelerine ve bu sözleşme ile eklerine uygun olarak inşa edilecek konut ve/veya işyeri niteliğinde yapıların değer alarak 30/100 'ünü alacaktır. Emsal artışlarından, sözleşmenin hangi safhasında gerçekleşirse gerçekleşsin Çebi hissesi oranında faydalanır.

Gayrimenkulün mevcut durumu: Sözleşme konusu gayrimenkuller, iş bu sözleşme tarihinde imar durumu yapı ruhsatı almaya salih değildir. ÇEBİ, sözleşme konusu gayrimenkullerin 70/100 hissesini, varsa haciz, ipotek, irtifak hakları (26.05.1988 tarih ve 1256 yevmiye nolu TEK lehine tesis edilmiş irtifak hakkı hariç ve Vakıflar Bankası lehine tesis edilmiş olan ipotekler ÇEBİ ile Vakıflar Bankası arasındaki ödeme programı gereği son taksit ödemetarihi olan 05.09.2020 tarihinden 15 gün sonra fek edilecektir), şerh ve beyan veya sair her türlü takyidatlardan, hukuki ve fiili ihtilaflardan ari olarak SİNPAŞ veya Arı Finansal Kiralama A.Ş. tapuda ferağ edecek ve teslim edilecektir.

Yer teslimini takiben SİNPAŞ imar hukukuna uygun olarak belediyesinde sözleşme konusu gayrimenkullerin imar planlarını takip edecektir. Tapu Arı Finansal Kiralama A.Ş. Ye devir edilse dahi bu sözleşmeden kaynaklanan SİNPAŞ'ın tüm edim ve mükellefiyetleri aynen devam edecektir. SİNPAŞ'ın bu sözleşme ile yüklendiği edimler, sözleşme konusu gayrimenkullerin her türlü hukuki ve fiili takyidattan, ihtilaftan, ipotek, haciz ve her türlü şerhten (26.05.1988 tarih ve 1256 yevmiye nolu TEK lehine tesis edilmiş irtifak hakkı hariç ve Vakıflar Bankası lehine tesis edilmiş olan ipotekler ÇEBİ ile Vakıflar Bankası arasındaki ödeme programı gereği son taksit ödemetarihi olan 05.09.2020 tarihinden 15 gün sonra fek edilecektir) ari olarak kendisine ferağ ve tesliminin yapılması ile sözleşme konusu gayrimenkuller üzerinde inşaat ruhsatı alınabilecek fiili ve hukuki şartların oluşmasından sonra başlar.

Taraftar sözleşmenin meriyeti süresince sözleşme konusu gayrimenkullerdeki paylarını, haciz, ipotek ve sair her türlü takyidattan ari tutacaklarını beyan ve taahhüt ederler. Her ne sebeple olursa olsun ÇEBİ'nin bu yükümlülüğe uymaması halinde tesis edilen takyidatların tesisimdem terkin edilinceye kadar geçen süreler sözleşme konusu yapıların teslim süresine eklenir. Ayrıca ÇEBİ, iş bu tahahüdün yerine getirilmesi 3 ayı aşığı takdirde SİNPAŞ'ın bu sebeple uğrayacağı varsa zararkarı, müsbet ve menfi zararları kar mahrumiyetini tazmin eder. Sözleşme konusu gayrimenkuller üzerinde SİNPAŞ'tan kaynaklanan bir sebeple ipotek, haciz ve benzeri ve bu takyidattan dolayı ÇEBİ'nin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

ÇEBİ, sözleşme konusu gayrimenkullerde halihazırda kendisinin tasarrufta bulunduğunu, gayrimenkullerde kiracı veya herhangi başkaca sebeple sair üçüncü kişilerin bulunmadığını, gayrimenkullerin 70/100 hissesini SİNPAŞ'a tapuda devir ve teslimi ile gayrimenkullerin SİNPAŞ'ın tek başına fiili tasarrufuna engel durumun bulunmadığını sözleşme tarihinden itibaren 60 gün içerisinde teslim edeceğini kabul ve beyan eder. Teslim bir prosedüre gerek kalmaksızın Çebi'lerin ayrıca onar ve izinleri gerekmeksizin sözleşme tarihinden itibaren 60 gün fiilen yapılmış sayılır.

Çebi bu sözleşmenin akdi şartı olarak yapılar bitirilerek teslim alınmasından sonra makul sürede geri ödenmek üzere Sinpaş'tan 13.000.000 TL (onüçmilyontürklirası) borç talep etmiştir. Sinpaş bağlı olduğu kurumsal kurallar gereğince bu borcu veremeyeceğini bu borcun teminat yapısının oluşturulmasında zorluklar olacağını, ancak stratejik olarak Sinpaş'la çeşitli işbirlikleri olan Arı Finansal Kiralama A.Ş. ile ÇEBİ'leri irtibatlayarak gerekli finansman desteğini de sağlayarak bu ihtiyaçlarını karşılayacağını Sinpaş Çebiler'e vadetmiştir. Çebiler bu vaadi yerine getirilmesi ön koşulu ile sözleşmeyi kabul etmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında 121 ada 1 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazın inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 121 ada 1 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

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 taşınmazın;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
770.917.532	925.101.038
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.319.982.433	1.583.978.919
121 ADA 1 PARSELİN PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
409.297.282	450.227.011

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI
SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK
SPK Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU
SPK Lisans No: 411409

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.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * 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 vavınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personele niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.