

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 7224 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDEKİ
SİNPAŞ LİVA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	SNP-2510188
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ADİL MAHALLESİ, POLONEZ CADDESİ, NO:11, SİNPAŞ LİVA PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Hakan Murat SOYSAL- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411135) Gizem Geregül EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

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

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3 - Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Listesi
- Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2510188 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Hakan Murat SOYSAL, Gizem Geregül EVLEK ve Eren KURT 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-1910085	SNP-2310007	SNP-2410080
Rapor Tarihi	27.12.2019	5.01.2024	9.01.2025
Rapor Konusu	11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT	Buket BOZACI Çiğdem HATACIKOĞLU Onur Fuat TINAZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	8.320.000	10.135.800	14.000.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SULTANBEYLİ
Bucağı :
Mahallesi : ADİL
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 7224
Parsel No : 9
Alanı : 52.006,87 m²
Vasfı : SOSYAL TESİSLİ 18 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
N	1	2. BODRUM	MESKEN	48 / 20000	08.03.2018	2227	9	858	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.12.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

BEYANLAR HANESİ:

** KM'ye çevrilmiştir. 07.09.2015/7474 yevmiye

**Yönetim Planı : 15/04/2014 (21.04.2014 tarih, 4381 yevmiye)

ŞERH:

** -1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR.) (06.10.2011 tarih, 2553 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki takyidatların taşınmazın portföye alınmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

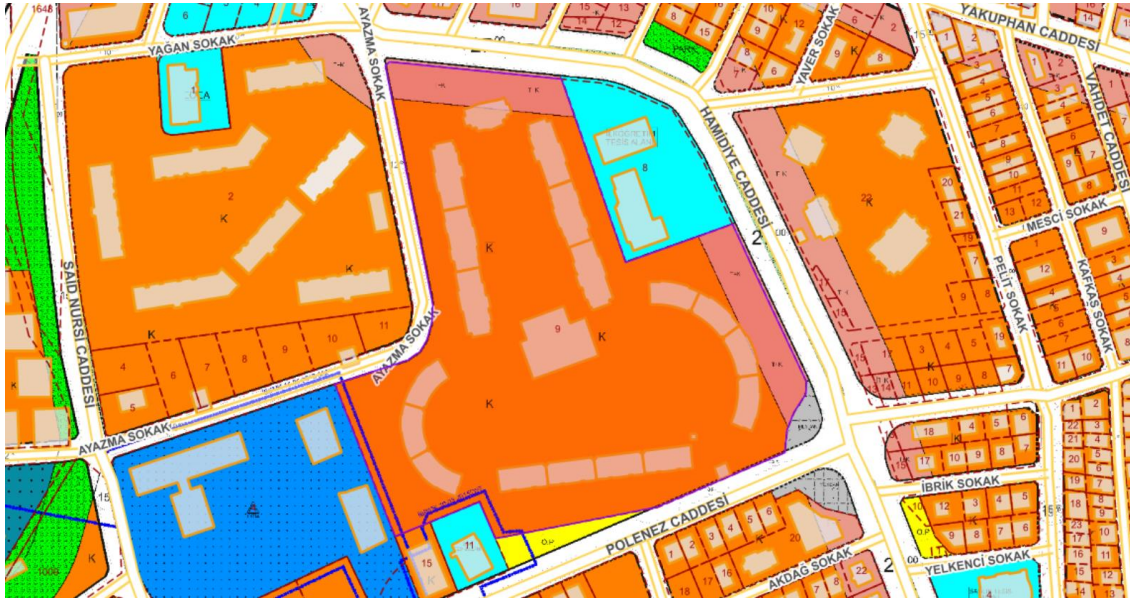
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın 07.09.2015 tarih ve 7474 yevmiye ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği nedeni ile tescil edilmiş durumda iken tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği nedeni ile 08.03.2018 tarih ve 2227 yevmiye numarası ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sultanbeyli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Adil Mahallesi, 7224 ada, 9 parsel; 20.11.2013 tasdik tarihli Sultanbeyli İlçesi K3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda TAKS=0.50, KAKS=1.05, Ayrık nizam, H:24.50 kat yapılaşma şartları ile kısmen " Konut Alanı" nda kısmen ise " Konut + Ticaret " alanında kalmaktadır.



PLAN NOTLARI

K-3 BÖLGESİ U.İ.P PLAN NOTLARI

I. GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu imar planı, plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama notları ile bir bütündür ve plan notları ile getirilen hükümler planın yürütülmesinde düzenleyici işlemlerdendir.
- 2) Bu imar planı ile yürürlükteki yönetmeliklerdeki hükümler arasında uygulamada farklılık olan konularda bu imar planındaki hükümlerin önceliği vardır.
- 3) Planlama alanı Ömerli Barajı su toplama havza sınırı uzun mesafe koruma alanında kalmaktadır.
- 4) Bu plan kapsamında Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir. Bu plan ve Plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır.
- 5) Plan kapsamında 2981-3290 sayılı kanunla getirilen Ek-1 maddesi hükümleri uygulanabilir.
- 6) Planlama alanında imar kanununun 23'üncü maddesi uygulanacaktır.
- 7) Planda kamu gereksinimi için ayrılan alanlarda kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 8) Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.
- 9) Bu imar planında açıklanmamış ve yönetmelikte de yer almamış konularda ihtiyaca ve çevrenin karakterine göre uygulama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- 10) Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında (2000 m. – Havza sınırı arası); Tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibarıyla kirletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır.

- 11) 19.01.2010 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Anadolu yakasına ait Mikro Bölgeleme Projesi kapsamındaki, imar planlarına esas yerleşime uygunluk haritalarına ve raporuna göre uygulama yapılacak olup, planlama alanında her türlü yapılaşma için parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve/veya jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır.
- 12) Enerji Nakil Hatlarının geçtiği irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan(TEİAŞ) görüş alınarak, en yüksek $E=0.30$ olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
- 13) Planda, yeşil alan ve park olarak ayrılan yerlerde İlçe Belediyesince uygun görülmesi halinde ağırlıklı olarak yeşil fonksiyonunu korumak şartıyla açık spor alanları, mini futbol vb. sahaları yapılabilir.
- 14) Planlama alanında proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 15) Ana arterlerdeki kavşakların gösterimi şematik olup, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 16) Kamu kuruluşlarının (İSKİ, DSİ, Telekom, İGDAŞ, AYEDAŞ vb...) mülkiyetinde olup da imar planlarında parsel ile yol arasında kalan bu tip alanlardan ilgili kurumun muvafakati aranmaksızın mahreç verilebilir.
- 17) Ticaret alanlarında ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. yüksekliğinde duvar yapılabilir.
- 18) İmar planı sonucunda yapı kısıtlaması getirilen alanlarda faaliyet gösteren ve işletme ruhsatı bulunan imalathane, fabrika, akaryakıt istasyonu vb. işletmeler ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda faaliyetlerini devam ettireceklerdir
- 19) KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dâhil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir.
- 20) Planlama alanında 35cm.'yi geçmeyen döşeme yükseklikleri planda verilen bina yüksekliği hesabına dahil edilmez.
- 21) KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.

22) Planlama alanında bulunan mevcut yapıların minimum 3mt. ön bahçe, 1.5m. arka bahçe mesafesini sağlaması ve planda belirlenen fonksiyona ve emsal değerine uygun olması şartıyla 4708 sayılı kanun hükümleri yerine getirilerek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Üzerinde mevcut yapıların bulunduğu ikiz ve ayık yapı nizamında kalan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için minimum 2m. yan bahçe mesafesi şartı aranacaktır.

23) Kamu eline geçmiş yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark gibi) olarak ayrılan yerlerin bitişik parsellerindeki yapılar bu alanlara en fazla 2,00 m. yaklaşabilir. Bu mesafede çıkma yapılamaz. Pencere açılabilir. Binanın bu cephesi donatı alanıyla uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.

24) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapılp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan, uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez. Planda gösterilen arka imar hatları şematiktir. İfraz hattı yola cephesi olan ilk parsel sınırındır.

25) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafelerini belirlemede meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

26) Planda sosyal donatı ve park alanlarında İlçe Belediyesinin uygun görüşü doğrultusunda altyapı tesisleri (Trafo, Vana odası, Regulator vb.) yapılabilir.

27) İGDAŞ altyapı hatlarına minimum 1.00m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.

28) İmar uygulaması yapılacak alanlarda, uygulama sırasında yönetmelikteki minimum cephe, derinlik, parsel büyüklüğü vb. şartları aranmaz. İmar uygulaması sonrasında oluşan parsellerde ifraz yapılmak istenmesi halinde minimum ifraz koşulu 500m² ' dir. Sınır düzeltmesi şeklinde yapılan ifrazlar minimum parsel büyüklüğü şartlarına tabi değildir.

29) Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

30) Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla plan notlarının uyuşmaması durumunda plan notlarındaki yapılama hükümleri geçerlidir.

- 31)Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.
- 32) Yol şeritleri değiştirilmeden, yaya kaldırımlarının genişlemesi, daralması, cep otoparkı, yeşil bant vb. oluşturulması suretiyle yol istikameti genişleyip daralabilir. Bu alanlardan mahreç alınabilir.
- 33)Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır. Uygulama sırasında Planlama biriminden görüş alınacaktır.
- 34) Meydanlar, yeşil alanlar, parklar ve dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, spor alanları, pazar alanları, kavşaklar ve yollar gibi kamuya açık alanların doğal zemin kotu altında kalan kısımlarında, imar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabi zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde, olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere zemin altı katlı otopark yapılabilir.
- 35)Yapı alanlarında her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki İSKİ basınçlı hat güzergahı, yeşil alan, açık otopark, park alanları, karayolları kamulaştırma alanı, yeşil bantlardan vb. parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.
- 36) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda uygulama röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 37)İlçe Belediyesi uygun gördüğü alanlarda yapıların estetiği ile ilgili kararları almaya yetkilidir.
- 38) Plan genelinde avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 39) Planlama alanında; merkezi özellik gösteren çevresinde özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, sosyal donatı alanları vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki özel mülkiyete konu alanlar, açık alan, meydan, yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve helikopter yönetmeliğine uymak ve ilçe belediyesinin onayı ile helikopter iniş-kalkış pisti yapılabilir.
- 40)Bina oturumu dışında kalan alanın her 25m2'si için 1 adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskan verilemez. Parsel bünyesinde belirlenen miktarda ağaç dikimi sağlanamıyorsa Belediyesinin göstereceği alanlar üzerinde dikim yapılacaktır. Parsel üzerinde varsa korunan nitelikli ağaçlar bu hesaba dâhil edilir.

41)1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde parsel veya parsellerin planda verilen emsal değerleri bu planlama alanında bulunan parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar hakkı transferi yapılan parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz, konut ve konut+ticaret alanlarından ticaret alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı başka parsellere transfer edilen parseller planda bölgenin ihtiyacı ve ilgili kurumların görüşleri dikkate alınarak ilköğretim,ortaöğretim tesis alanı,sağlık alanı,dini tesis alanı,yeşil alan,belediye hizmet alanı vb. alanlar olarak düzenlenecektir.İmar hakkı başka parselde transfer edilen parsel kamu eline geçmeden ve imar transferine konu parseller için 1/5000 ölçekli planda düzenleme yapılmadan imar hakkı transferi işlemi yapılamaz.

42) Plan paftalarında ve notlarında aksine bir hüküm bulunsu dahi planlama alanında kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı alanları hariç özel kentsel ve sosyal alt yapı alanları ile özel konut dışı yapılaşmalarda KAKS:0.25 değeri aşılamaz.

43) Planda ilave inşaat hakkı getirilen parsellerde planda verilen bahçe mesafelerine uymak ve statik açıdan kat ilavesinin sakıncalı olmadığına projelendirilmesi kaydı ile ilave kat yapılabilir. Ancak üzerinde bu planın onayı tarihinden önce ruhsat alarak ruhsatına uygun olarak yapılmış bina bulunan parsellerde 1 katı geçmeyecek şekilde yapılacak kat ilavelerinde bahçe mesafeleri şartı aranmaz.

44) Plan genelinde yapılacak yapılarda deprem yönetmeliğinin ilgili şartlarına uymak kaydı ile çıkma yapılabilir. Çekme mesafesi plan kararı ile belirlenmiş alanlarda parsel sınırını geçmemek ve çevre yapılaşma şartlarını aşmamak kaydı ile ön bahçe 1.5m. van bahçe 1.00 m olarak uygulama yapılır.

45) Kamulaştırma maliyetini azaltmak amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde donatı alanlarına ayrılmış fakat özel mülkiyete haiz olan alanlarda Emsal:1.00 değerini aşmamak koşuluyla bu planlama alanına imar hakkı transferi uygulanabilir. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir.

46)Sosyal donatı alanlarında kalmayan halihazırda fabrika, imalathane, vb. faaliyetlerin bulunduğu parsellerde mevcut tesisler tevsi yapılmaması kaydıyla ekonomik ömürlerini dolduruncaya kadar faaliyetlerini sürdürebilirler. Binaların yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi

47) Konut, ticaret + konut alanlarında planda verilen emsal değerinin aşılması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.

48) Konut alanlarında, ticaret teşekkül etmiş yollardan cephe alan parsellerde, belediyesince uygun görülmesi halinde, zemin katlarda mahalli ölçekte hizmet verecek ticaret kullanımı verilebilir.

49)Dere taşkın alanlarında İSKİ'nin kamulaştırma zorunluluğu bulunmayıp İmar kanununun 18.madde uygulaması yapılarak müstakil parsel oluşturulabilir. İmar parselinin taşkın alanda kalması veya taşkın alanında imar uygulaması ile imar parseli üretilmesi durumunda, taşkın sınırı yapı yaklaşma sınırı olarak alınacak ve imar parselinin taşkın alanda kalan kısmının imar hakkı Emsal: 0.25 olarak kendi parseline veya diğer parsel/parsellere transfer edilerek kullanıldığı takdirde bu alanlar kamuya bedelsiz olarak terk edilir.

50) Planlama alanında bulunan mevcut yapılara planda verilen emsal değerlerini aşmaması, planda verilen fonksiyona uygun olması ve 4708 sayılı kanun hükümlerinin yerine getirilmesi kaydıyla yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir.

51) Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

52) İlçe sınırları içerisinde, Havza Sınırları dikkate alınarak, parsel veya parsellerin tamamı Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, İlköğretim Tesisleri Alanları, Ortaöğretim Tesisleri Alanları, Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanları, Özel Eğitim Alanları, Sağlık Tesisleri Alanları, Özel Sağlık Tesisleri Alanları, Dini Tesis Alanları, Sosyal-Kültürel Tesisler Alanları, Özel Sosyal-Kültürel Tesisler Alanları, İdari Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Spor Alanları, Yeşil Alanlar, Otoparklar, Park Alanları, Dere Koruma Alanları, Dere Taşkın Alanları, İSKİ Hizmet Alanları, Pazar Alanları, Enerji Nakil Hatları vb. sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan veya kısmen bu alanlarda kalıpta yapı yapılması mümkün olmayan parseller, parselin kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla bu planlama alanında bulunan başka parselde veya parsellerde kullanılmak üzere transfer edilerek kullanılabilir. İmar transferine konu parsel veya parsellerin emsal değeri bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşullarına göre ya da bulunduğu bölgenin yakın çevresindeki yapılaşma koşullarına göre belirlenecektir. Özel donatı alanlarında kalan parsellerde, hak sahiplerinin tamamının muvafakatı alınarak bölgenin ihtiyaçlarına göre belirlenecek kamusal donatı alanına çevrilmeden bu plan notuna göre uygulama yapılamaz. Ticaret Alanları'na imar hakkı transferi yapılamaz. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla % 50 artırılabilir. kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı başka parselde veya parsellere transfer edilen parsel veya parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

II. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maks. KAKS: 0.25'i geçmeyecektir.
- Planlama alanında blok, ikiz, üçüz, bitişik ve sıra ev düzeninde çözümlere gidilebilir. Cephe ve derinliği 6m'nin altına düşen parsellerde, TAKS değeri dikkate alınmaksızın, KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya belediyesi yetkilidir.
- İmar adasının en az %50'sinde korunabilir yapı bulunması halinde 3mt.'den az olmamak üzere teşekküle göre ön bahçe mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Korunabilir yapı en az zemin kat+ normal kat veya bodrum kat+ zemin kat+1 normal kat şartlarını sağlayacak yapı olarak dikkate alınacaktır.

- ç) Parsel büyüklüğü 1000 m2 ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak ve bağımsız bölüm başına bir araçlık otoparkı parsel bünyesinde sağlamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.
- d) Parsel büyüklüğü 1000 m2 ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir.
- e) Yapılaşma düzeni, blok, sıra ev, ikiz ve da bitişik düzende seçilebilir. Yapı nizamının belirlenmesinde belediyesi yetkilidir. Blok ebatları serbesttir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri meri yönetmelik hükümlerine göre uygulanacaktır.
- f) Planlama alanında Ticaret+Konut lejantlı alanların %50'si konut alanı olarak belirlenmiştir.
- g) Parsel büyüklüğü 350 m2 ve altında kalan Konut ve Ticaret+Konut alanlarında yönetmelikte belirtilen yapı çekme mesafelerine uymak ve maks TAKS:0.40 olmak kaydıyla kat adedi 4 kat olacak şekilde uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Parsel derinliği 20m ve altında olan parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3m olacak şekilde uygulama yapılır. Bu alanlarda yapı nizamı belediyesince belirlenecektir. Bu maddeye göre uygulama yapılacak parsellerde teşekkül oluşsa dahi ön bahçe mesafesi 5m'den az olamaz.
- ğ) İlçe Beledivesince kent estetiği açısından uygun görülen konut ve konut+ticaret adalarında geçici ruhsat alarak açık spor kompleksi, halı saha ve spor eğitim tesisleri yer alabilir.
- h) İmar Planında yapı yaklaşma mesafesi çizilmiş alanlarda plan üzerinde bulunan yapı yaklaşma çizgisine göre uygulama yapılır.
- ı) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 750-1500 m2 arasında parsel büyüklüğünün sağlanması halinde Emsal:1.25 olarak hesaplanacaktır.
- î) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 1501-3000 m2 arasında parsel büyüklüğünün sağlanması halinde E=1.35 olarak hesaplanacaktır.
- î) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 3001-5000 m2 arasında parsel büyüklüğünün sağlanması halinde E=1.50 olarak hesaplanacaktır.
- k) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 5001 m2 ve üstü parsel büyüklüğünün sağlanması halinde E=1.85 olarak hesaplanacaktır.
- l) Yapı adalarında bulunan eski binaların yıkılması kaydıyla dönüşüm sağlanması için bulunduğu imar adasının tamamında mülkiyetin birleştirilmesiyle oluşacak ada parsellerde Emsal:1.75 olarak hesaplanacaktır.

m) Toplaştırılarak uygulama yapılacak parsellerde İstanbul otopark Yönetmeliğine göre hesaplanarak bulunacak olan otopark adedinden az olmamak kaydıyla her bağımsız bölüm için 1 adet otopark parsel bünyesinde karşılanacak olup, avan projede belirlenecektir.

n) Toplu uygulama yapmak için birleşen parseller sonradan hiçbir şekilde ifraz edilemez.

o) Planda verilen emsal değerlerini aşmamak ve hava mania kriterlerine uymak koşulu ile kat adedi 8 katı geçemez.

ö) Aynı yapı adası içerisinde yer alan birbirine komşu parsellerde, yapılaşma değerlerini aşmamak kaydı ile yapılacak olan binaların bodrum katları ortak otopark alanı olarak, tabi zemin altında birbirleri ile irtibatlı yapılabilir.

p) Uygulama imar planı sınırları içerisinde, parsellerin tevhid edilerek 1000 m2 ve üzeri parsel oluşturulması veya ada bazında tevhid olması halinde: parsellerin tevhid öncesi zemin ve üstü katlarda toplam yapı inşaat alanı hesabına göre uygulama yapılır. Tevhid sonrası yönetmelik gereği emsale konu edilmeyen alanlar tevhid öncesinden az olamaz. Bu uygulamaya göre tevhid sonrası her bir mesken (daire) için 1 adet otopark yeri ayrılır.

r) Konut veya Ticaret+Konut Alanlarında yapılaşma şartlarını sağlamayan, bina cephe veya derinliği 5 metrenin altına düşen parsellerde: ön bahçe mesafesi 3 metreye, arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar düşürülebilir.

s) Uygulama imar planı sınırları içerisinde, Konut veya Ticaret+Konut Alanlarında yapılaşma şartlarını sağlamayan, bina cephe veya derinliği 5 metrenin altına düşen parsellerde, Yeşil Alan sınırı yapı yaklaşma sınırı olarak kabul edilebilir. Donatı alanlarında çekme mesafesi ilçe belediyesi tarafından belirlenir.

ş) Uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alan parsellerde (mak. TAKS: 0,50) ancak 20 metre ve daha geniş yollarda (mak. TAKS: 0,60) olarak uygulama yapılabilir.

1) KONUT ALANLARI

a) K alanlarında TAKS:0.40, E:1.05

b) K1 alanlarında E:0.30

2) TİCARET + KONUT ALANLARI

a) T + K alanlarında TAKS:0,40 E:1.05

b) Ticaret + Konut fonksiyonlu bir parselin, bitişigindeki bir parselle tevhit olması halinde, oluşan parselin tamamında Ticaret+Konut uygulaması yapılabilir.

c) Ticaret+Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu ver alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da ver alabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maks. Kaks: 0.25'i geçmeyecektir. Ticaret + Konut alanlarında Zemin üstü katlar ofis ve hizmet fonksiyonunda kullanılabilir. Bu alanlarda, özel yurt, konaklama, özel eğitim, vakıf veya devlet üniversitesi, özel sosyal ve kültürel tesisler, özel sağlık tesisi, idari tesis, belediye hizmet binaları vb. yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında bulunduğu yapı adasının yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3) TİCARET ALANLARI

a) Ticaret alanlarında E:0.25'dir.

b) Ticaret alanlarında plan ve yönetmeliklere uygun şekilde avan proje ile özel yurt, özel eğitim, vakıf veya devlet üniversitesi, açık ve kapalı otoparklar, özel sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık tesisi, belediye hizmet binaları, idari tesis binaları vb. yapılabilir. İskan edilen bodrum katlar Emsale dahildir.

4) SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI

a) İmar planında Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda, Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek lisesi vb. lejantlar arasında Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşuluyla değişim yapılabilir.

b) Kamu hizmetlerinin yürütüleceği donatı alanlarında E:3.00 değerini aşmamak koşuluyla uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

4.1. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları

Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.

4.2. İlk Öğretim Tesisleri Alanları (Temel Eğitim)

Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.

4.3. Özel Eğitim Tesis Alanları

Özel Eğitim Tesisleri, içerisinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile ticaret ve ticaret+konut alanları içerisinde yapılabilir. Uygulama avan projesine göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanları ile sosyal tesisler yapılabilir. Konut ve ticaret+konut alanı dışında kalan alanlarda yapılacak olan özel eğitim tesis alanlarında hiçbir şekilde E:0.25 değeri aşılamaz.

4.4. Ortaöğretim Tesisleri Alanları

Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.

4.5. Sağlık Tesisleri Alanları

Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.6. Dini Tesis Alanları

Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.7. Sosyal-Kültürel Tesisler Alanları

Bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları v.b. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları v.b kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, kadın sığınma evi, güçsüzler evi, v.b. gibi tesisler yer alabilecektir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

4.8. Özel Sosyal-Kültürel Tesisler Alanları

Bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları v.b. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları v.b kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri v.b. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi, v.b. gibi tesisler yer alabilecektir. Uygulama avan projesine göre yapılacaktır. Konut ve ticaret+konut alanı dışında kalan alanlarda yapılacak olan özel sosyal kültürel tesis amaçlı binalarda hiçbir şekilde E:0.25 değeri aşılamaz.

4.9.İdari Tesis Alanları

İdari Tesis Alanları içinde; Valilikle ilgili birimler, Kaymakamlık, Bakanlık İl Müdürlükleri, Adliye, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, Emniyet birimlerine ait tesis alanları (Polis Okulu ve ilgili kurumca bu alanda bulunması gerektiği ifade edilen birimler), kamu kurum ve kuruluşlarına ait idari birimler ve idari birimlere ait eğitim ve sosyal tesisler lojman hizmet binaları, kadın konuk evi, itfaiye vb. yer alacaktır. Bu alanlarda yer alacak idari kurum ayrımı avan projesinde belirlenecektir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

4.10.Belediye Hizmet Alanları

Belediye hizmet alanlarında, Belediyeler Kanunu'nda belirtilen, belediyelerin görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesine olanak sağlayabilecek tesisler (sağlık, eğitim, dini ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler, kadın konuk evi, kütüphane, müze, hayvan barınakları, spor, dinlence ve eğlence tesisleri, mezarlıklar, kapalı ve açık otoparklar, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesinde belirtilen projeleri uygulamak amacıyla rezerv konut, ticaret, semt pazarları vb.) yer alabilir. Bu alanlar kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş ya da edilecek alanlardır. Bu alanlarda yönetim merkezleri, teknik altyapı alanları (İSKİ, İGDAŞ, TEDAŞ vb.), PTT alanı, Emniyet Hizmet Alanı, İtfaiye, Karakol vb. kamu hizmet alanları yapılabilir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.11.Otoparklar

- a) Belediyesince belirlenecek herhangi bir yapı adasında parsellerin arka bahçelerinin birleştirilmesi ve doğal zemin altında olmak, üzerinde yeşil ağırlıklı bahçe düzenlemesi yapılmak şartıyla, ulaşım ve ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda arsa veya bina sahiplerinin muvafakatiyle, ada bütününde veya bir kısmında kamuya ait veya özel, katlı otopark yapılabilir. Bu otopark alanlarının özel olması durumunda zemin üzeri $E=0.25$ değerini geçemez.
- b) Planlama alanındaki konut, konut+ticaret,ticaret fonksiyonlu parseller, plan üzerinde belirlenen fonksiyonuna uygun düzenleninceye ya da tesis yapıncaya kadar, geçici olarak açık otopark alanı olarak kullanılmasına Belediyesi yetkilidir.
- c) Planda otopark fonksiyonuna ayrılmış alanlar için parsellerin her cephesinden çekme mesafesi 5.00m olup bulunduğu adanın yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla Ukome görüşü doğrultusunda mülkiyet sahibi tarafından uygulama yapılabilir. Bu yapılarda çıkma yapılamaz.
- c) Bina otoparkların tamamının parsel bünyesinde sağlanması esas olup, uygulamada karar vermeye belediyesi yetkilidir. Parseldeki otopark ihtiyacını karşılamak ve ayrı girişi olmak şartıyla bodrum katlarda ticari otopark yapılabilir.
- d) Açık ve kapalı otoparklarda konut alanları ile arasında izole amaçlı gürültü kesici ses perdesi, bitkilendirme veya ağaçlandırma yapılmadan işletme ruhsatı alınamaz.

4.12.Spor Alanları

Bu alanlar aktif yeşil alan olabileceği gibi kapalı ve açık spor tesisleri, rehabilitasyon merkezleri, spor eğitim tesisleri bulunduran spor kompleksleri olarak düzenlenebilecektir. Açık spor alanlarında duş kabinleri, soyunma odaları ve bekleme salonu gibi yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak yapıların avan projesi belediyesince onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Açık ve kapalı spor alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

4.13.Park Ve Dinlenme Alanları

- a) Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.
- b) Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararları ile belirlenmiş gününbirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, piknik alanları, kamp alanları, oyun ve eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları, zemin altı katlı otoparklar gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaktır. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
- c) Bu alanlarda sabit olmamak kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.14.Akaryakıt İstasyonları

- a) Planda "Akaryakıt İstasyonu" olarak gösterilen alanlar Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi olup, uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri (İski, İtfaiye Daire Başkanlığı, Ukome vb.) alındıktan ve Avan proje onayları meri İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır. Havza içi alanlarda $E:0.25$ 'dir.
- b) Bu planda yer alan Akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli Akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren Akaryakıt, Lpg vb. depolama alanları kurulamaz. Akaryakıt istasyonu olarak ayrılan alanlarda içme suyu isale ve şebeke borularının eksenini ile Akaryakıt tankı arasında yönetmeliklerde belirtilen en az yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
- c) Planda "Akaryakıt İstasyonu" lejantı ile gösterilen alanlarda LPG ve CNG satışı ile elektrikli araç dolum istasyonu yapılabilir.

4.15. Teknik Altyapı Alanları

Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

4.16. İSKİ Hizmet Alanı

Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

4.17. Dere Islah Alanları

İmar planında dere işletme bandı içerisinde kalan alanlardır. Bu alanlar ile ilgili olarak İSKİ Genel Müdürlüğü İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği 6. Madde (g) bendi gereği "... derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi maksadıyla imar planlarında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ve dere işletme bandları idarece kamulaştırılır."

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 20.11.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli K3 Bölgesi Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Sultanbeyli Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur.

Blok	Yeni Yapı Ruhsatı Tarihi ve Sayısı	Tadilat Ruhsatı Tarihi ve Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi ve Sayısı	Yapı Sınıfı	B.B. Sayısı	Kat Adedi	Alanı (m2)
N	05.03.2010/8	05.09.2011/2011-24	06.01.2013/29	4A	48	11	6.551,70

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Hırka-i Şerif Mahallesi, Akşemsettin Cad. No: 62/1 adresinde faaliyet gösteren Fatih Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

N blok için düzenlenmiş 08.01.2013 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup ilgili belgeler ekte yer almaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

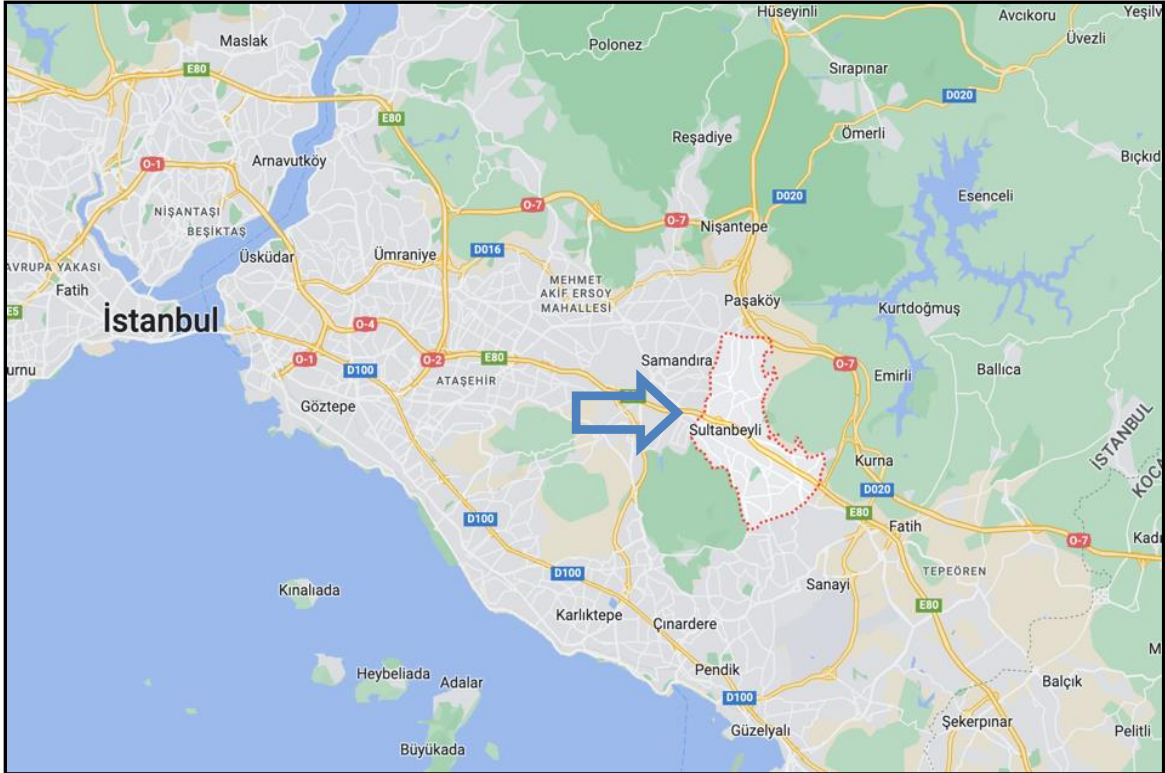
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Adil Mahallesi, Polonez Caddesi, No:11 dış kapı numarasını alan 52.006,87 m² alana sahip 7224 ada 9 parselde inşa edilmiş olan Liva Projesi kapsamında yer alan 1 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölüm mesken niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Sultanbeyli İlçesi Adil Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsеле ana ulaşım aksı Bosna Bulvarı, Hamidiye Caddesi ve Polonez Caddesi vasıtası ile sağlanmaktadır. Proje Polonez Caddesi'nden 11 dış kapı numarasını almaktadır. Yakın çevrede Sur Yapı İdilia Projesi, Huzur Sitesi, orta ölçekte sanayi tesisleri ve apartman tipinde konut yerleşim birimleri yer almaktadır. Site içerisinde bulunmayan yerleşimler orta gelir grubuna hitap etmektedir. Site yerleşimleri orta üst gelir grubuna hitap etmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu noktada gerek TEM otoyolu gerekse Şile otoyolu erişimi oldukça rahat durumdadır. Sultanbeyli otoban bağlantısı ile otobana ulaşmak mümkün durumda olup Sancaktepe ilçe merkezi üzerinden Ankara Caddesi vasıtası ile Şile otoyoluna erişim mümkün durumdadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 7224 ada 9 parsel sayılı "Sosyal tesisli 18 bloklu betonarme bina ve arsası" vasıflı taşınmaz 52.006,87 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir.

Parsel üzerinde 18 adet blok apartman bloğu yer almaktadır. Projede toplam 125.036 m² inşaat alanı bulunmaktadır. A, B, C ve D blok panorama blok; E, F ve G Blok Alya Blok, H, I ve J Blok sırası ile Şelale, Kamelaya ve Gardenya Blok, K blok lilyum blok, L, M ve N Bloklar sırası ile Gardenya, Kamelya ve Şelale Blok; O, P, R ve S bloklar ise Flora bloklar olarak isimlendirilmiştir. Açık ve kapalı otopark alanları, kapalı havuz, güvenlik, spor alanları gibi donatıları bulunmaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IIIB - IVA
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümün kullanım alanı ve tipi ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda duşakabin vb. ürünler bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Sultanbeyli İlçesi

Sultanbeyli; 1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 3 Haziran 1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur. İstanbul'un Anadolu yakasında yer alır. Yüz ölçümü 35 km²' dir. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferrüç Dağı arasındaki alanı doldurmakta olup Tem Karayolu ilçenin ortasından geçmektedir. İlçe kuzeyde, güneyde ve batıda Kartal İlçesi'ne bağlı Paşaköy, Sancaktepe ilçesine bağlı Samandıra ile doğuda Pendik İlçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 130 metredir. 1985 yılında 3600 nüfuslu bir köy iken, 1990 yılı genel nüfus sayımına göre ilçemizin nüfusu 82.289 olan nüfusu, yeni yerleşim bölgesi olduğundan hızlı bir göç ve nüfus artışı nedeniyle 1997 yılı genel nüfus sayımına göre 144.869, 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 175.771 en son 2012 yılı nüfusu 302.388, 2015 yılı ilk 6 ay için nüfusu (321.730), 2024 tarihi itibarıyla TÜİK verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 369.193 dir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

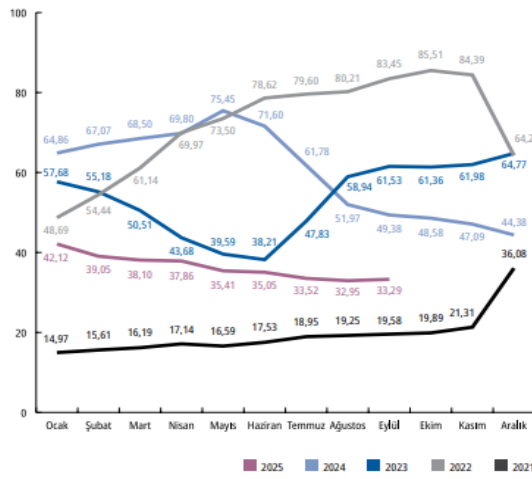
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

Kaynak: TÜİK

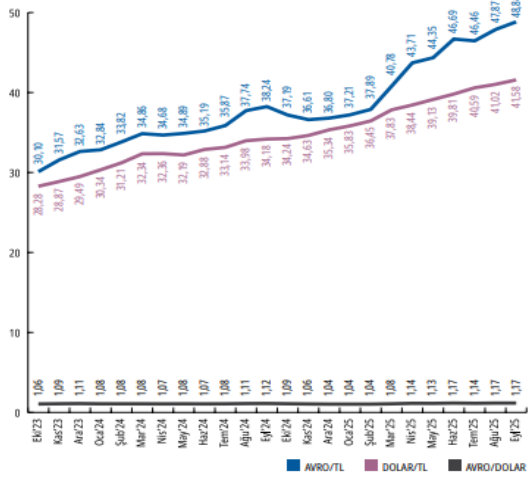
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

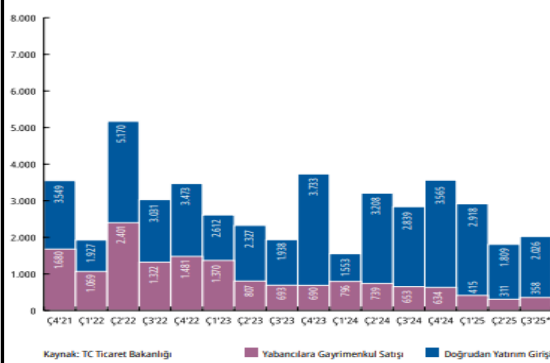
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

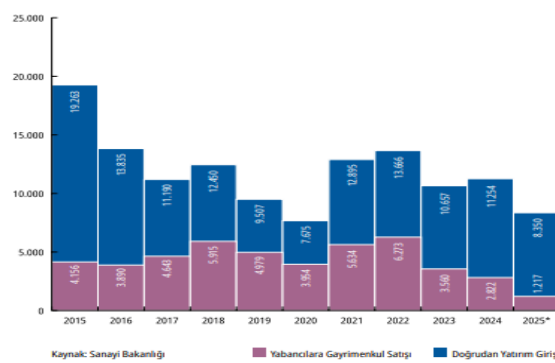
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(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 değişimlerle 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 satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla 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.

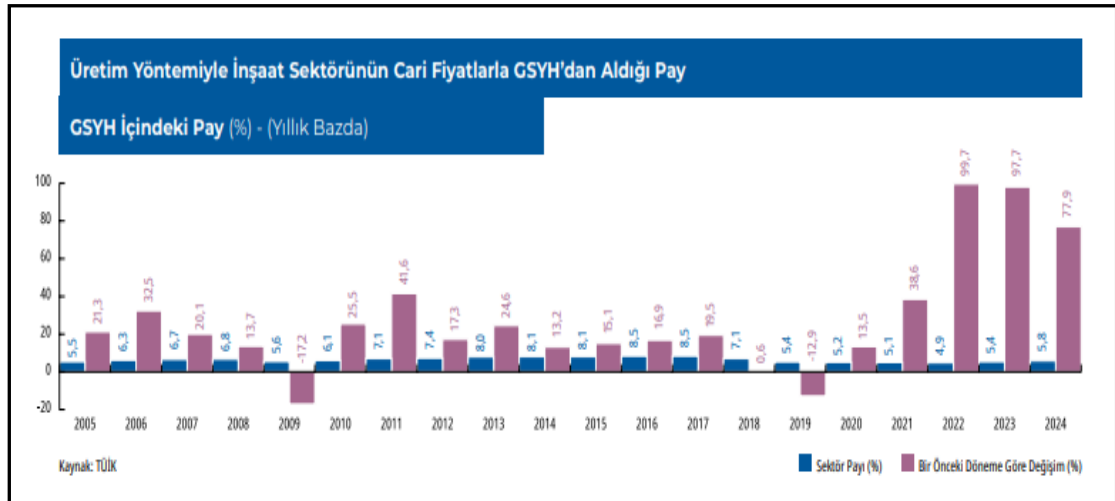
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

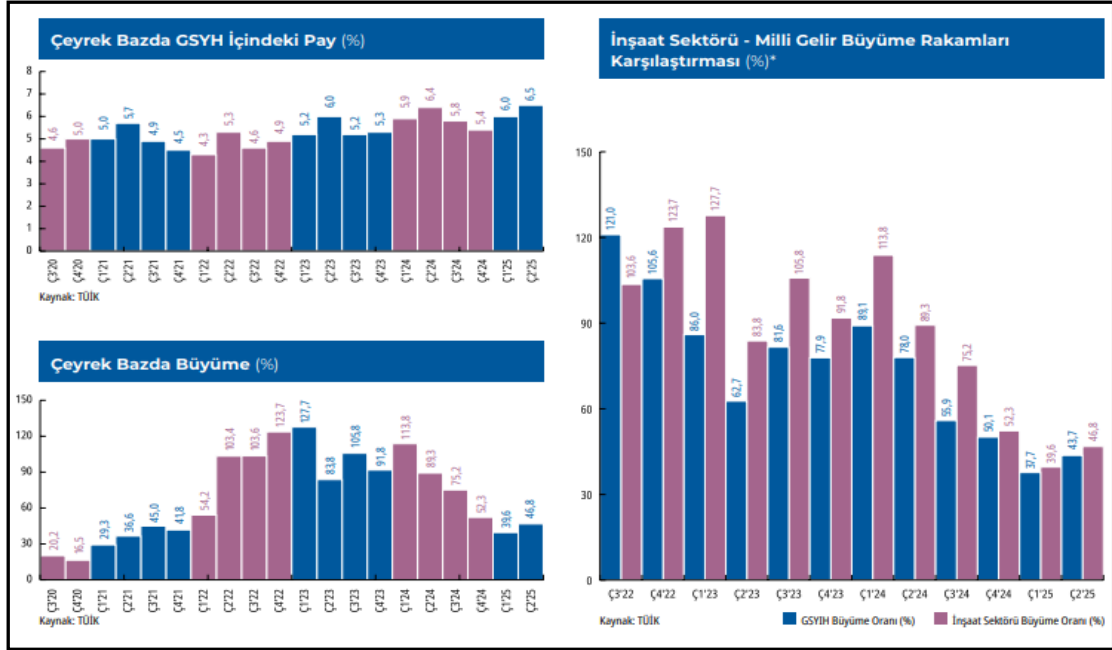
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda 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)





Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

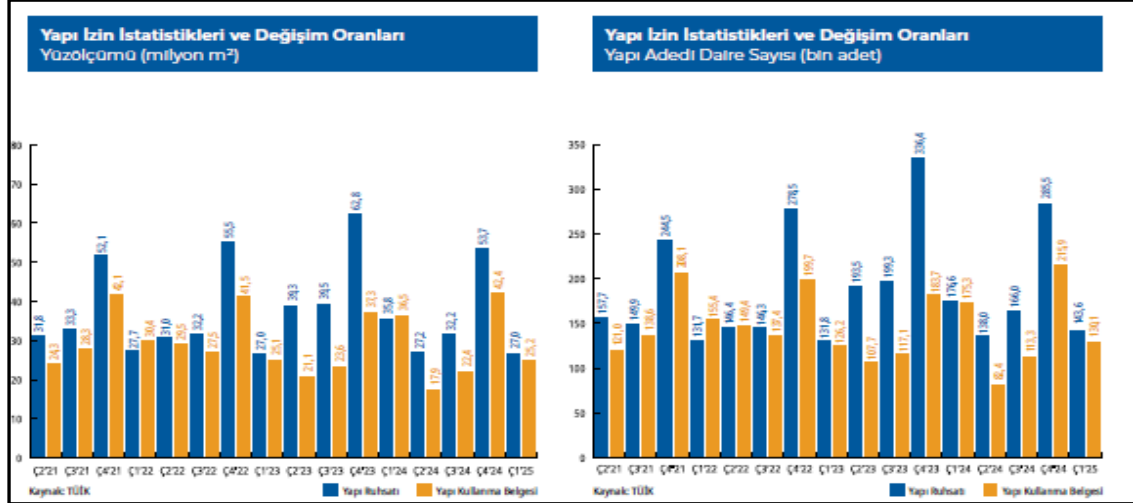
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

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

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

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

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

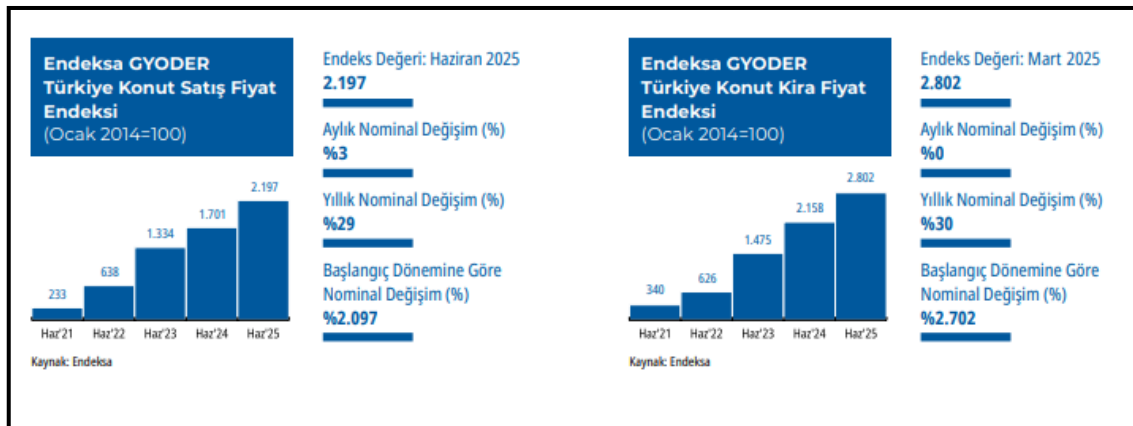


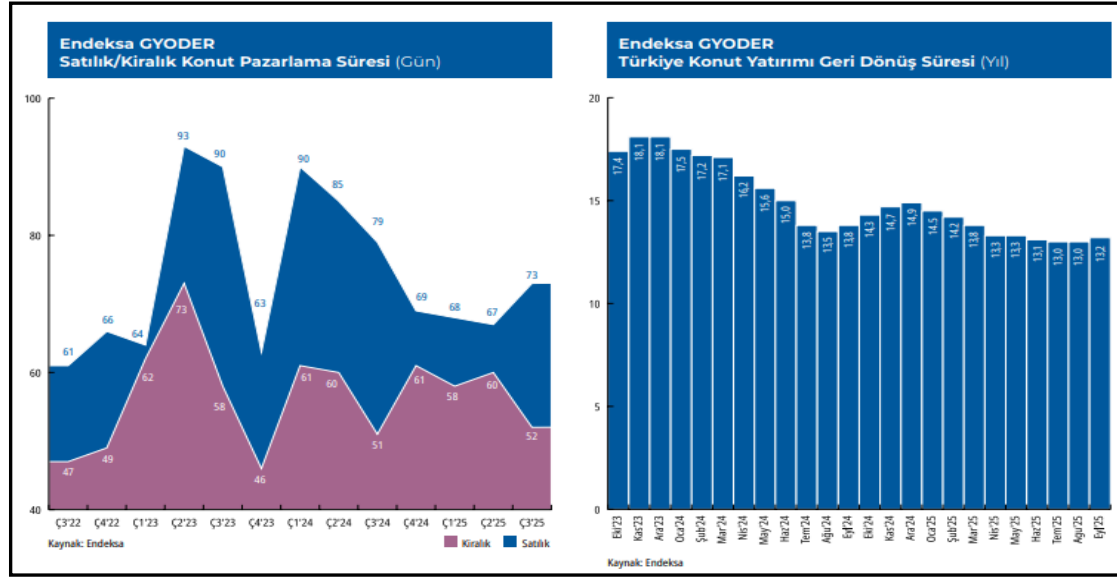
İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

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



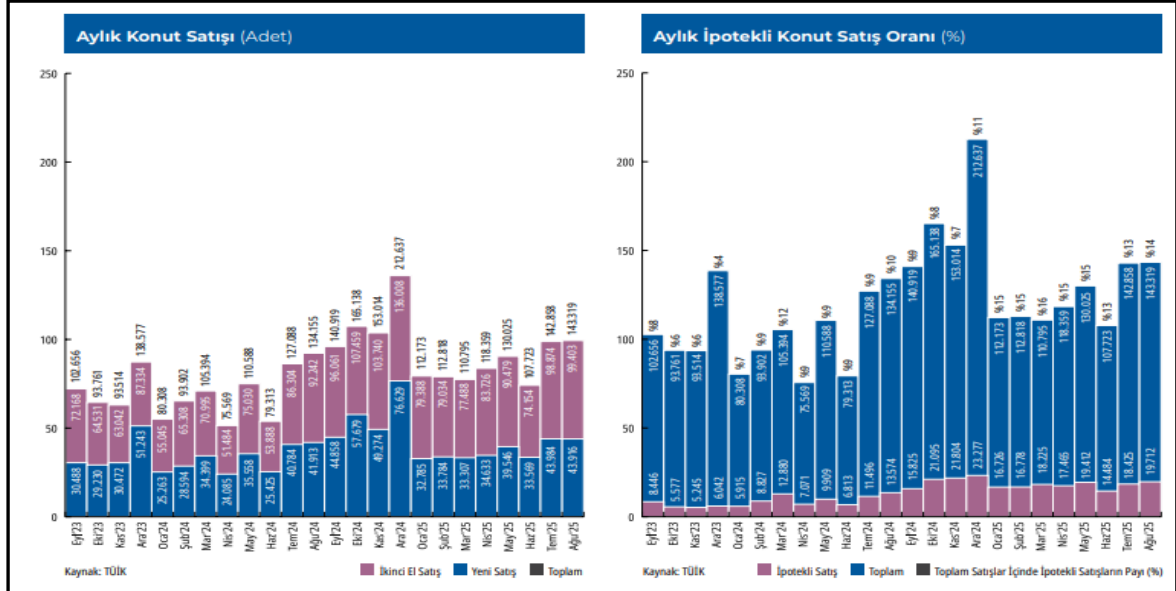


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

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



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem Otoyoluna, Sancaktepe ilçe merkezine ve Şile otoyoluna yakın konumdadır.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- * Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş Liva bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* SURYAPI LAVENDER				
 Sur Yapı Lavender Sancaktepe projesi 535 konuttan meydana geliyor. 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tiplerinin yer aldığı projede dairelerin alanları 45 ile 195 metrekare arasında değişiyor. Yürüyüş parkurları, kapalı otopark, yüzme havuzları, sauna, göl/gölet, fitness merkezi, güvenlik, avm gibi donatıları mevcuttur.				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İmtlak İnvest 0552 900 09 99	1+1 6. kat	65m²	5.750.000 TL	88.462 TL/m²
Projes Gayrimenkul 0 507 107 33 10	3+1 6. kat	143m²	13.800.000 TL	96.503 TL/m²
Coldwell Banker Gayrimenkul 0507 419 57 27	2+1 8. kat	98m²	7.850.000 TL	80.102 TL/m²
Turyap Premium 0555 603 00 75	1+1 7.kat	65m²	5.575.000 TL	85.769 TL/m²
Ortalama				87.709 TL/m²

* **SİNPAŞ METROLİFE**

Metrolife projesi 544 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanından meydana geliyor. Projede 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 58 ila 76 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 139 metrekare, 3+1 daireler 120 ila 206 metrekare, 4+1 daireler 180 ila 268 metrekare büyüklüğe sahip. Yürüyüş parkurları, açık-kapalı otopark, yüzme havuzları, çocuk oyun alanları, güvenlik gibi donatı alanları mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Rexart Hermes 0531 664 9625	3+1 1. kat	139m ²	12.990.000 TL	93.453 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0543 828 41 95	2+1 6. kat	145m ²	9.550.000 TL	65.862 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	2+1 6. kat	145m ²	9.499.000 TL	65.510 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0537 548 6695	1+1 bahçe kat	80m ²	8.500.000 TL	106.250 TL/m ²
Ortalama				82.769 TL/m²

* **NEF SANCAKTEPE**

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

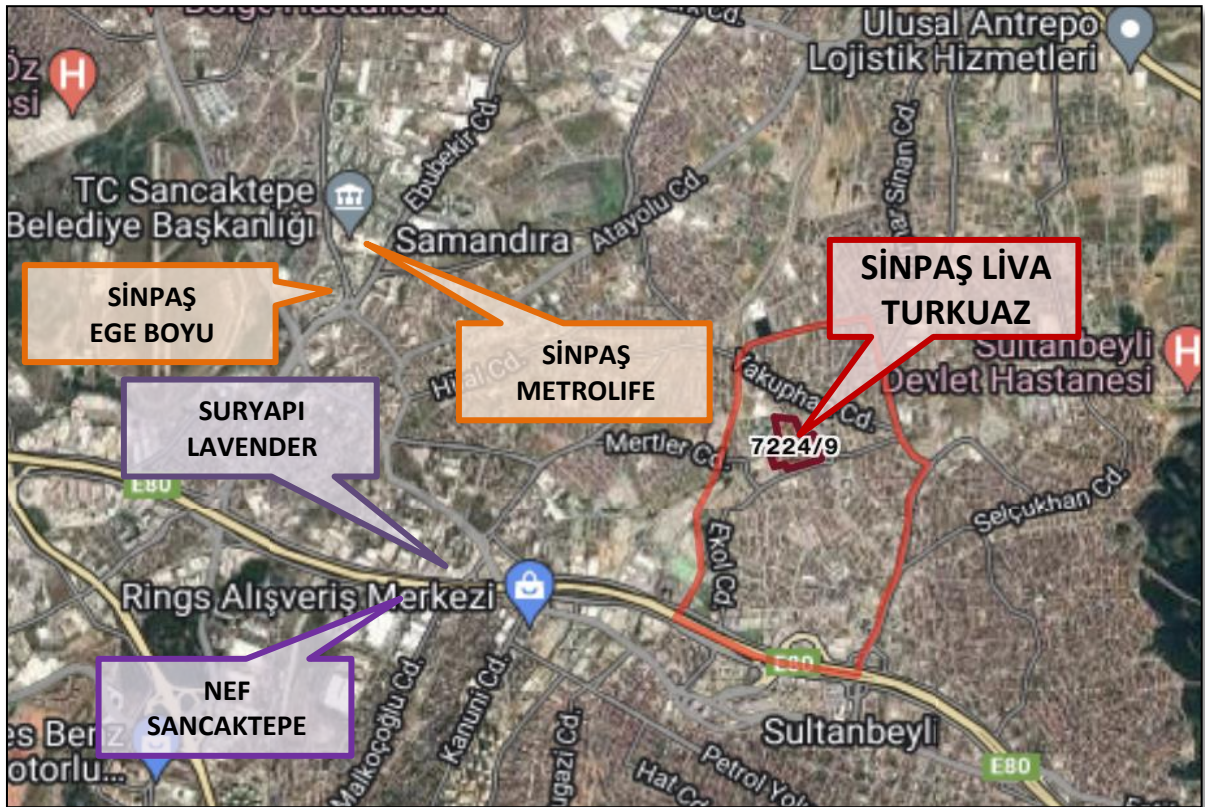
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Arena 0507 0221030	2+1 bahçe kat	117m ²	7.980.000 TL	68.205 TL/m ²
Remax Arena 0507 0221030	2+1 9. kat	95m ²	7.250.000 TL	76.316 TL/m ²
Keller Williams Gayrimenkul 0544 480 24 63	2+1 1. kat	90m ²	5.200.000 TL	57.778 TL/m ²
Keller Williams Gayrimenkul 0544 480 24 63	3+1 7.kat	160m ²	12.500.000 TL	78.125 TL/m ²
Ortalama				70.106 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)
Hatice Erçin Emlak 0538 547 15 15	3+1 10. kat	149m ²	14.500.000 TL	97.315 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0216 529 00 49	3+1 1. kat	169m ²	13.600.000 TL	80.473 TL/m ²
Evcil Sancaktepe 0532 065 5011	2+1 9. kat	118m ²	10.500.000 TL	88.983 TL/m ²
Akasya Acıbadem Sancaktepe 0535 348 53 45	1+1 5.kat	77m ²	6.500.000 TL	84.416 TL/m ²
Ortalama				87.797 TL/m²



Satılık Emsaller

1 Remax Pusula

Tel 0 (532) 414 45 39

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede bahçe katında bulunan 1+1 planlı 80 m² olarak pazarlanan daire için 5.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	77	.-M ²	5.500.000	.-TL	71.429	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

2 See World Ataşehir

Tel 0532 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 10.katta bulunan 3+1 planlı 148 m² olarak pazarlanan daire için 11.390.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	148	.-M ²	11.390.000	.-TL	76.959	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

3 Remax Prof

Tel 0535 561 20 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede bahçe katında bulunan 3+1 planlı 170 m² olarak pazarlanan daire için 12.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	170	.-M ²	12.500.000	.-TL	73.529	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

4 Red Partners

Tel 0530 290 01 65

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 1.katta bulunan 3,5+1 planlı 175 m² olarak pazarlanan daire için 11.950.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	175	.-M ²	11.950.000	.-TL	68.286	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 Remax Prof

Tel 0535 561 20 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 5.katta bulunan 3+1 planlı 151 m² olarak pazarlanan daire için 10.700.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	151	.-M ²	10.700.000	.-TL	70.861	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

6 Seeworld Ataşehir

Tel 0532 160 39 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 8.katta bulunan 3+1 planlı 148 m² olarak pazarlanan daire için 11.890.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	148	.-M ²	11.890.000	.-TL	80.338	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

7 Remax Prof

Tel 0535 561 20 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 9.katta bulunan 3+1 planlı 140 m2 olarak pazarlanan daire için 9.950.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	140	.-M ²	9.950.000	.-TL	71.071	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

8 SRL Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0535 950 57 14

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 1.katta bulunan 3+1 planlı 165 m2 olarak pazarlanan daire için 11.690.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	165	.-M ²	11.690.000	.-TL	70.848	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

9 Cengiz Emlak

Tel 0532 217 38 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede bahçe katında bulunan 3,5+1 planlı 165 m2 olarak pazarlanan daire için 15.700.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	165	.-M ²	15.700.000	.-TL	95.152	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

Kiralık Emsaller

10 Remax Prof

Tel 0535 561 20 66

Taşınmaz ile aynı projede 7.katta yer alan 3+1 planlı daire 140 m2 olarak pazarlanmakta ve 57.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	140	.-M ²	57.000	.-TL	407	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

11 Golden Homes Gayrimenkul

Tel 0532 159 73 84

Taşınmaz ile aynı projede 6.katta yer alan 3,5+1 planlı daire 155 m2 olarak pazarlanmakta ve 58.000 TL kira bedeli istenmektedir. Gölet manzaralı olduğu beyan edilmektedir.

KİRALIK	155	.-M ²	58.000	.-TL	374	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

12 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0532 683 45 58

Taşınmaz ile aynı projede 1.katta yer alan 3,5+1 planlı daire 165 m2 olarak pazarlanmakta ve 65.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	165	.-M ²	65.000	.-TL	394	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 92.000.-TL/m² ile 110.000.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Bu baz değerler esas alınarak daire birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri yapılmıştır.

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

Net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Sinpaş tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır. M² değerleri satışa esas brüt alanlar üzerinden oluşturulmuştur.

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Liva Emsal 2	Sinpaş Liva Emsal 9	Sinpaş Metrolife İstanbul	Suryapı Lavender	Sinpaş Ege Boyu
SATIŞ FİYATI		11.390.000	15.700.000	8.500.000	13.800.000	14.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	168,93	148	165	80	143	149
BİRİM M ² DEĞERİ		76.959	95.152	106.250	96.503	97.315
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -2%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -2%	ORTA KÜÇÜK -2%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
KAT	Bahçe Katı	10.kat	Bahçe Katı	Bahçe Katı	6.Kat	10.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	Bahçe	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KİRACILI ORTA KÖTÜ 12%	KİRACILI ORTA KÖTÜ 12%	BENZER 0%	KİRACILI ORTA KÖTÜ 12%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	7%	-3%	30%	23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	110.089	100.047	101.812	103.063	125.455	120.068

Karşılaştırma tablosu için taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Emsallerin satışa esas alanlar üzerinden pazarlanıyor olması dikkate alınarak birim m² değeri satışa esas alan üzerinden belirtilmiştir.

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Liva Emsal 10	Sinpaş Liva Emsal 11	Sinpaş Liva Emsal 12	Suryapı Lavender Emsal 13	Suryapı İdilia Emsal 14
SATIŞ FİYATI		57.000	58.000	65.000	58.000	69.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	168,93	140	155	165	150	196
BİRİM M ² DEĞERİ		407	374	394	387	352
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
KAT	Bahçe Katı	7.Kat	6.Kat	1.Kat	Yüksek Giriş	1.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	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		-13%	-9%	1%	-5%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	367	356	341	396	369	371

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER LİSTESİ

Kat İrtifak Listesi Blok	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	DAİRE TİPİ	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m ² 'si	Konut - Brüt Kapaklı m ² Alan (Teras - Balkon Hariç)	Konut-Net m ² Alanı	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)	Birim M ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
N	1	BAHÇE KATI (2.BD)	3+1	168,93	141,90	113,70	110.089	18.597.000	18.782.970	367	62.000	744.000
								18.597.000	18.782.970	367	62.000	744.000

Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu bağımsız bölümün KDV hariç değeri 18.597.000.-TL takdir edilmiştir, aylık kira değeri 62.000.-TL ve yıllık kira değeri 744.000.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	18.597.000 TL
---------------------------------	----------------------

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlün bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Taşınmazın Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
1 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	62.000 TL	744.000 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

18.597.000 .-TL

(On Sekiz Milyon Beş Yüz Doksan Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

18.782.970 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Hakan Murat SOYSAL
SPK Lisans No: 411135

Değerleme Uzmanı



Gizem Geregül EVLEK
SPK Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT
SPK Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.