

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ
SAMANDIRA MAHALLESİ,
6372 ADA 25 PARSEL VE 6373 ADA 21 PARSELDE
YER ALAN METROLİFE PREMIUM PROJESİNDEKİ
175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

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-2510201
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA MAHALLESİ, 6372 ADA 25 PARSEL VE 6373 ADA 21 PARSELDEKİ 164 ADET KONUT VE 11 ADET TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ, ULUS CADDESİ, 6372 ADA 25 PARSEL VE 6373 ADA 21 PARSEL, METROLİFE PREMIUM PROJESİ, SANCAKTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 926667) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek -1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek -2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler**
- Ek -3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek -4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek -5 - Değer Listesi**
- Ek -6 - Tapu Sureti**
- Ek -7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe 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 Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerleme tarihindeki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerleme tarihindeki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2510201 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI, Çiğdem HATACIKOĞLU, Gizem GEREGÜL EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2411044		
Rapor Tarihi	9.01.2025		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA MAHALLESİ, 6372 ADA 25 PARSEL VE 6373 ADA 21 PARSELDE YER ALAN PROJENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	718.627.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6372 ADA 25 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇUKURALÇAĞI
Pafta No	:	G22a05b1c
Ada No	:	6372
Parsel No	:	25
Alanı (m ²)	:	3.151,81 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

6373 ADA 21 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : ÇUKURALÇAĞI
Pafta No : G22a05b1c
Ada No : 6373
Parsel No : 21
Alanı (m²) : 4.139,63 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi :
Yevmiye No :
Cilt No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.12.2025-05.12.2025 tarihli takbis belgeleri Sinpaş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

6372 Ada 25 Parsel üzerinde

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyan:

-Yönetim Planı : 07/03/2024 (15.03.2024 tarih, 9181 yevmiye)

6373 Ada 21 Parsel üzerinde

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyan:

-Yönetim Planı : 07/03/2024 (05.04.2024 tarih, 11940 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

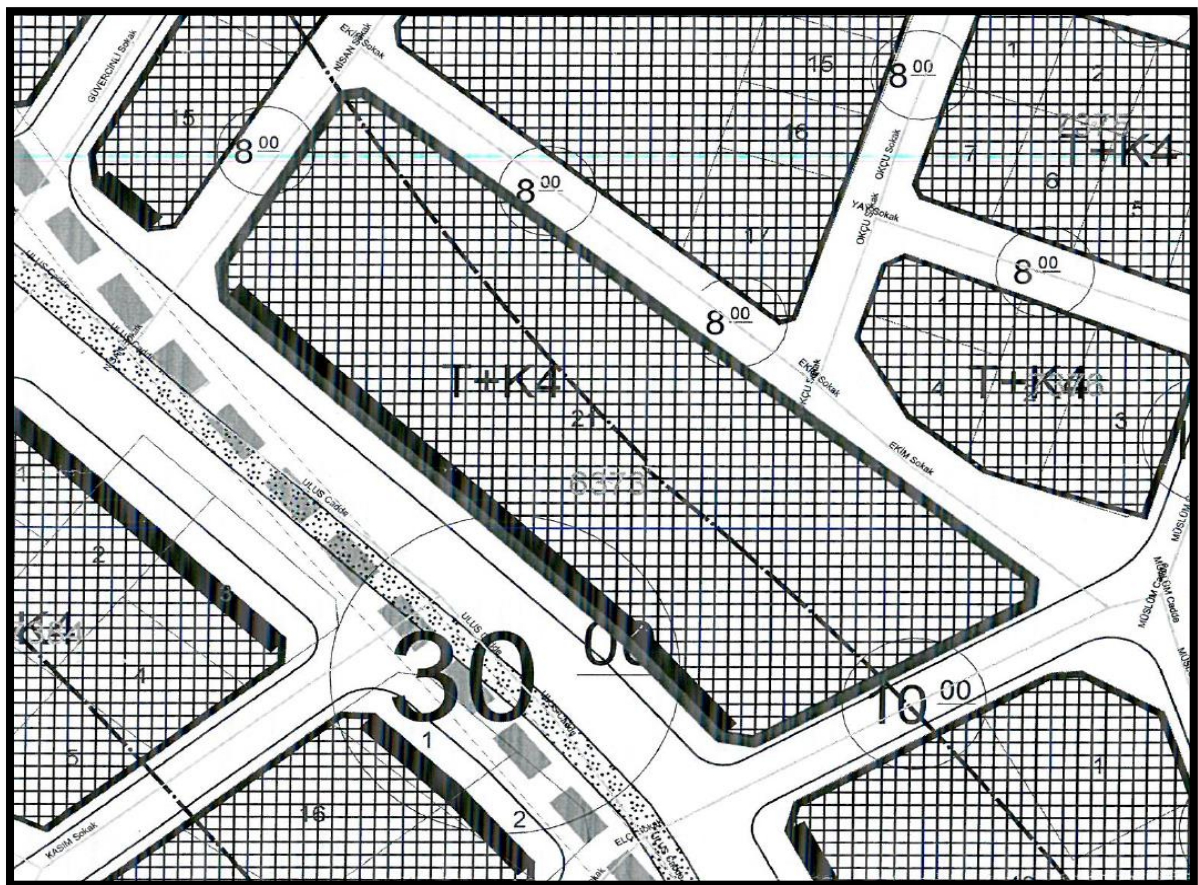
15.03.2024 tarih ve 9181 yevmiye no ile kat irtifak tesisi işleminden ARİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

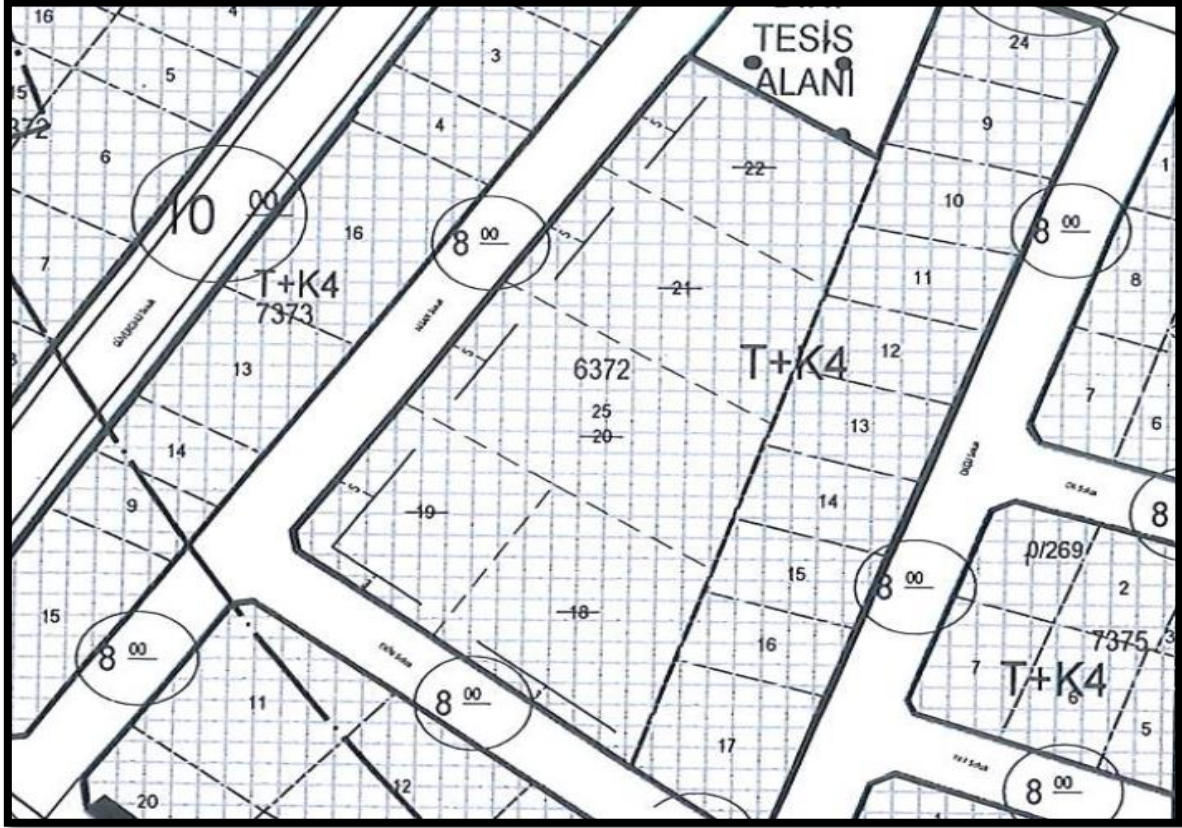
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar durumu yazılarına göre;

Değerleme konusu parseller 15.02.2010 tarih onanlı 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret + Konut (T+K4) alanında kalmaktadır. TAKS: 0,50, KAKS: 1,65, 6 Kat yapılaşma hakkında sahiptir.





15.02.2010 T.T. 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Uygulama Hükümleri

Genel Hükümler

- 1- 1/1000 Ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan uygulama alanı, plan onama sınırındır.
- 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 özürölüler 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- Plan kapsamındaki yapı yaklaşma sınırı koruma alanları içinde mevcut veya yapılacak olan fezeyan kontrolü, kolektör, dere ıslah ve tüm altyapı arıtma ve uzaklaştırma tesisleri, atıksu ve yağmursuyu tesisleri için uygulama şeklini belirlemeye İSKİ yetkilidir. 21.01.2013 T.T.

9- Göl ve yapı yaklaşma sınırı Koruma Alanları, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez. 21.01.2013 T.T.

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

11- 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.

12- 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.

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

14- 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.

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

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

17- 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.

18- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 2.00 m²'lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.

22- Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)

23- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.

24- Hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde ve ya tapu tescil tarihi plan onay tarihinden önce olan hisseli imar parsellerinde hissedarın parselinin ayrılması için yapılan düzeltme ve ifraz, tevhidden ifraz işlemlerinde asgari ifraz şartı aranmaz. 22.08.2010 T.T.

25- Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

26- 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.

27- 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.

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

B. Ticaret + Konut Alanları

T+K1 TAKS: 0,50 KAKS: 1,10 4 KAT

T+K2 TAKS: 0,50 KAKS: 1,25 4 KAT

T+K3 TAKS: 0,50 KAKS: 1,50 5 KAT

T+K4 TAKS: 0,50 KAKS: 1,65 6 KAT

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

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Ruhsat belgelerinin tüm listesi Sinpaş GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

6373 ADA 21 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)	TİCARİ ALAN (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	2.02.2023	11907	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS İŞYERİ	65	3	8	11	IV-C	4.620,85	712,29	4.797,52	10.130,66
B	2.02.2023	11907	YENİ YAPI	OFİS İŞYERİ	3	3	2	5	III-B	0,00	577,34	1.225,48	1.802,82
C	2.02.2023	11907	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS İŞYERİ	80	3	8	11	IV-C	5.028,22	979,75	4.931,26	10.939,23
TOPLAM					148					9.649,07	2.269,38	10.954,26	22.872,71

6373 ADA 21 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ 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)	TİCARİ ALAN (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	9.10.2025	74179	DEĞİŞİKLİK	MESKEN + OFİS İŞYERİ	65	3	8	11	IV-C	4.620,85	712,29	4.797,52	10.130,66
B	9.10.2025	74179	DEĞİŞİKLİK	OFİS İŞYERİ	3	3	2	5	III-B	0,00	577,34	1.225,48	1.802,82
C	9.10.2025	74179	DEĞİŞİKLİK	MESKEN + OFİS İŞYERİ	80	3	8	11	IV-C	5.028,22	979,75	4.931,26	10.939,23

6372 ADA 25 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)	TİCARİ ALAN (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	24.02.2023	10472	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS İŞYERİ	16	2	5	7	IV-A	1.373,08	242,00	1.289,29	2.904,37
B	24.02.2023	10472	YENİ YAPI	MESKEN	86	3	8	11	IV-C	7.003,56	0,00	5.333,56	12.337,12
TOPLAM					102					8.376,64	242,00	6.622,85	15.241,49

6372 ADA 25 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ 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)	TİCARİ ALAN (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	20.10.2023	66473	DEĞİŞİKLİK	MESKEN + OFİS İŞYERİ	16	2	5	7	IV-A	1.373,08	242,00	1.289,29	2.904,37
B	20.10.2023	66473	DEĞİŞİKLİK	MESKEN	86	3	8	11	IV-C	7.003,56	0,00	5.333,56	12.337,12
TOPLAM					102					8.376,64	242,00	6.622,85	15.241,49

6372 ADA 25 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ 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)	TİCARİ ALAN (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	9.10.2025	76669	DEĞİŞİKLİK	KULLANIM AMACI	16	2	5	7	IV-A	1.373,08	242,00	1.289,29	2.904,37
B	9.10.2025	76669	DEĞİŞİKLİK	MESKEN	86	3	8	11	IV-C	7.003,56	0,00	5.333,56	12.337,12
TOPLAM					102					8.376,64	242,00	6.622,85	15.241,49

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

6372 ada 25 parsel ve 6373 ada 21 parsellerde inşaat devam etmektedir. Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

6372 Ada 25 Parsel:

Ayce Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Çakmak Mahallesi, Özduru Sk., No:63/2 Ümraniye/İSTANBUL

6373 Ada 21 Parsel:

Ortadoğu Atak Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: İncirtepe Mahallesi, 232. Sk., No:48-50/7 Esenyurt/İSTANBUL

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

6372 ada 25 parselde yer alan A ve B blokları için düzenlenen Enerji Kimlik Belgeleri BEP-TR yönetmeliği kapsamında A sınıfı olarak tanzim edilmiş ve 24.05.2023 tarihinde düzenlenmiştir. A Blok'a ait Enerji Kimlik Belgesi Y22347FD78C5D numarasıyla, B Blok'a ait Enerji Kimlik Belgesi Y2234994B6B83 numarasıyla düzenlenmiştir.

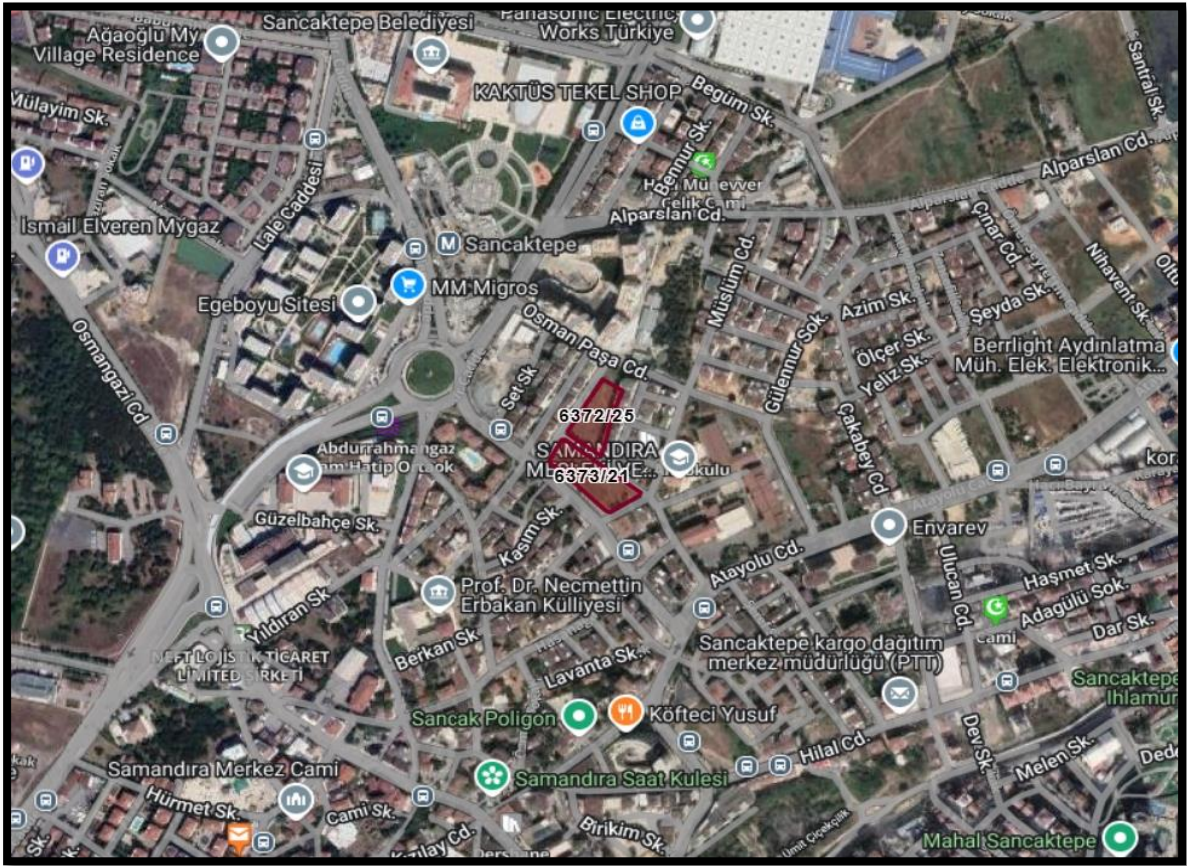
6373 ada 21 parselde yer alan A, B ve C blokları için düzenlenen Enerji Kimlik Belgeleri BEP-TR yönetmeliği kapsamında A sınıfı olarak tanzim edilmiş ve 24.05.2023 tarihinde düzenlenmiştir. A Blok'a ait Enerji Kimlik Belgesi Y2234A264C069 numarasıyla, B Blok'a ait Enerji Kimlik Belgesi Y223403AEA69D numarasıyla, C Blok'a ait Enerji Kimlik Belgesi Y22345202EEAF numarasıyla düzenlenmiştir.

Enerji kimlik belgeleri rapor eklerinde yer almaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6372 ada 25 parsel 3.151,81 m² yüz ölçümüne sahip olup, "ARSA" niteliklidir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, toplam 102 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 6373 ada 21 parsel 4.139,63 m² yüz ölçümüne sahip olup, "ARSA" niteliklidir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, toplam 148 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parseller üzerinde inşaatı devam eden, kat irtifakı kurulmuş "Sinpaş Metrolife Premium" projesi bulunmaktadır. Değerleme işlemi tarafımıza iletilmiş olan stok listelerindeki bağımsız bölümler dikkate alınarak yapılmıştır.

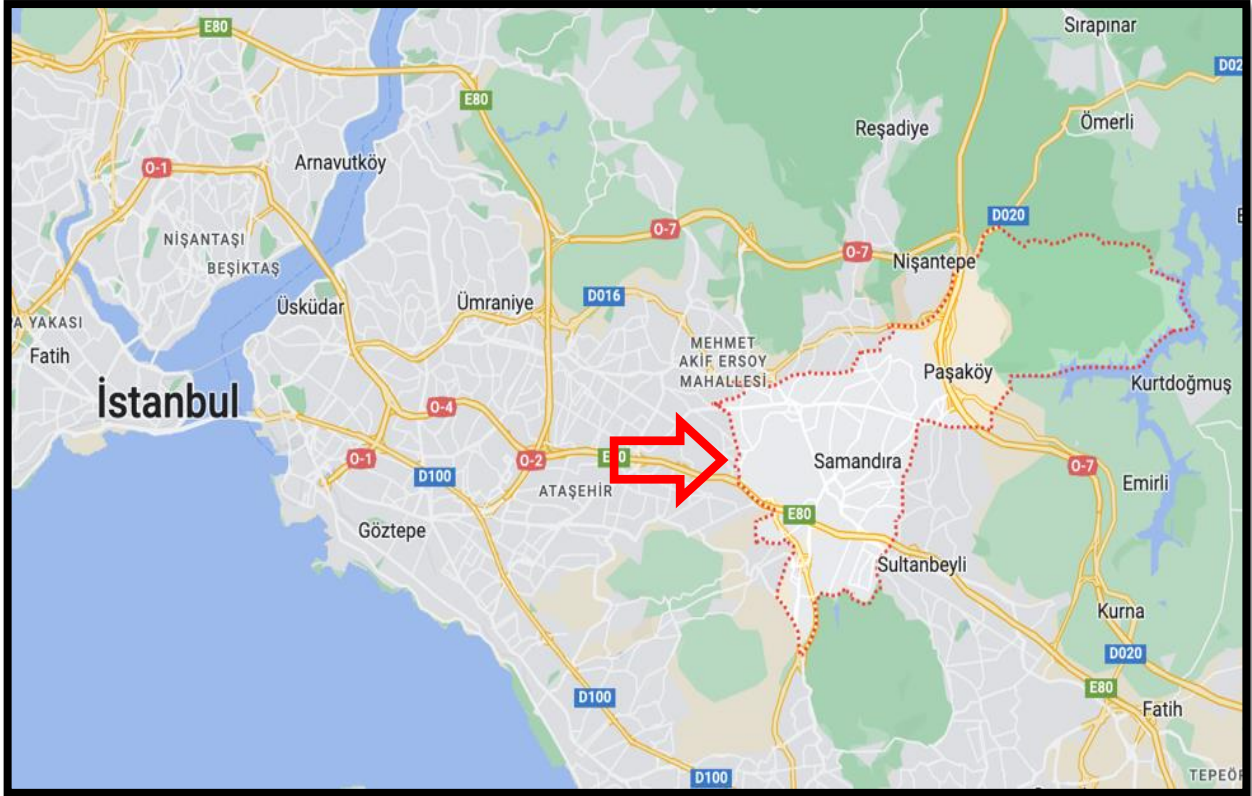


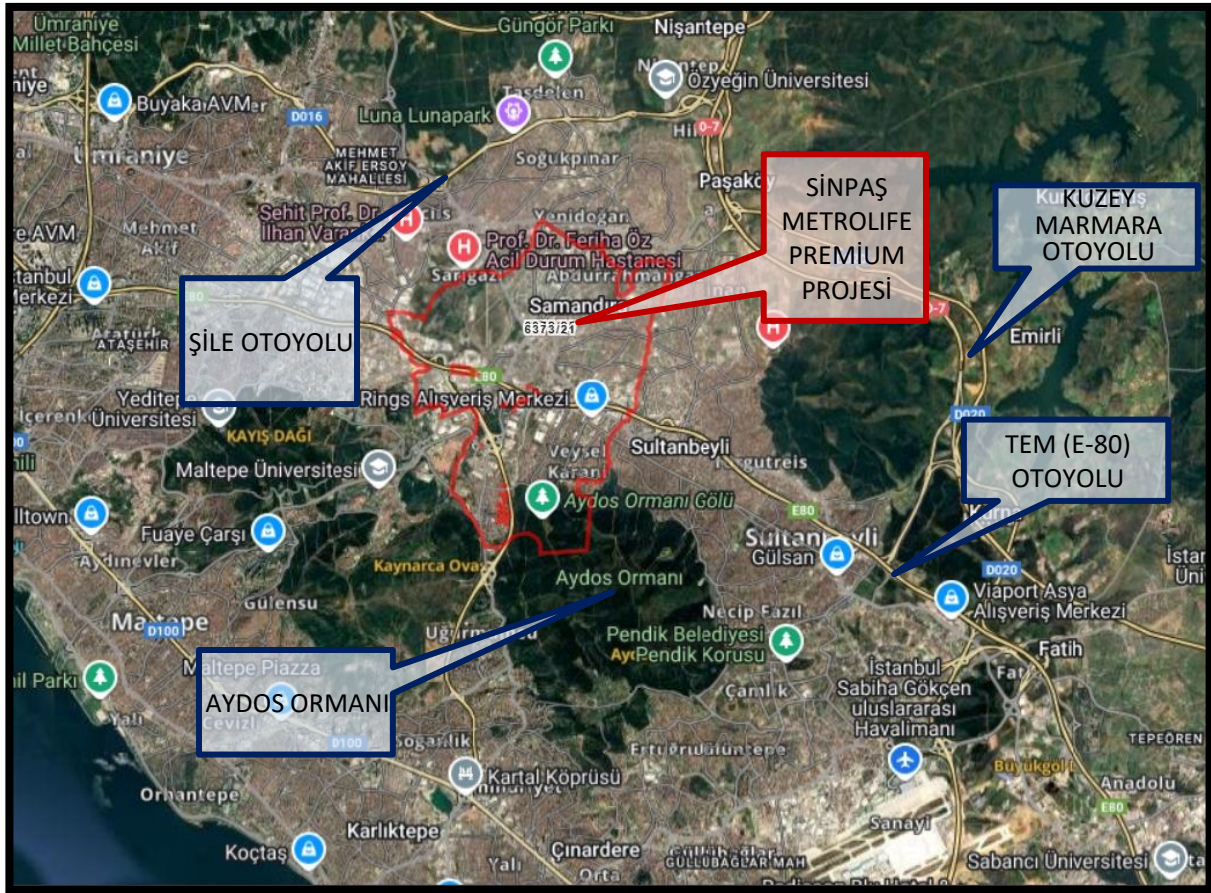
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Sancaktepe İlçesi Abdurrahmangazi Mahallesi, 6372 ada 25 parsel ve 6373 ada 21 parselde yer almaktadır. Parsellere ana ulaşım aksı Ebubekir Caddesi ve Ulus Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar ve sanayi merkezleri yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Egeboyu projesi, Sinpaş Kelebekia projesi bulunmaktadır. Sancaktepe Belediye Başkanlığı binası en önemli nirengi noktasıdır. Bölge genel itibarıyla siteler dışında orta ve üst gelir gruplarına hitap etmekte olup bölgedeki site yerleşimleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarını barındırmaktadır. Bölge civarında son yıllarda çok sayıda projenin tamamlanması ve devam ediyor olması bölgeyi hareketlendirmiştir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

6372 Ada 25 Parsel; 3.151,81 m² yüzölçümlüdür. Parsel yamuk formundadır. Topoğrafik açıdan hafif eğimlidir. Ekim Sokak ve Nisan Sokağa cephesi bulunmaktadır. Mevcutta parsel üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır. Yapı ruhsatı ve projesine göre 2 adet blokta, 101 adet konut ve 1 adet ofis/işyeri nitelikli olmak üzere toplam 102 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 15.241,49 m² alanlıdır.

A Blok: Genel olarak konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 1 adet ticari ünite ve 15 adet konut niteliği olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 7 kat olarak projelendirilmiştir.

B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 86 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok 3 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere 11 kat olarak projelendirilmiştir.

6373 Ada 21 Parsel; 4.139,63 m² yüzölçümlüdür. Parsel yamuk formundadır. Topoğrafik açıdan hafif eğimlidir. Ulus Caddesine, Ekim Sokağa, Elçi Sokağa ve Nisan Sokağa cephesi bulunmaktadır. Mevcutta parsel üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır. Yapı ruhsatı ve projesine göre 3 adet blokta, 131 adet konut ve 17 adet ofis/işyeri nitelikli olmak üzere toplam 148 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 22.872,71 m² alanlıdır.

A Blok: Ticaret ve Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 7 adet ticari ünite ve 58 adet konut niteliği olmak üzere toplam 65 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok 3 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere 11 kat olarak projelendirilmiştir.

B Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 3 adet Ticari nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok 3 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 5 kat olarak projelendirilmiştir.

C Blok: Ticaret ve Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 7 adet ticari ünite ve 73 adet konut niteliği olmak üzere toplam 80 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok 3 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere 11 kat olarak projelendirilmiştir.

Taşınmazların inşaatı devam etmektedir. Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemeye göre ilerleme seviyesi yaklaşık olarak %35,00 olarak kabul edilmiştir.

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

6372 ada 25 parsel ve 6373 ada 21 parsel üzerinde inşaat devam etmektedir. Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, 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, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

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

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2024 verilerine göre 502.077 nüfusa sahiptir.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

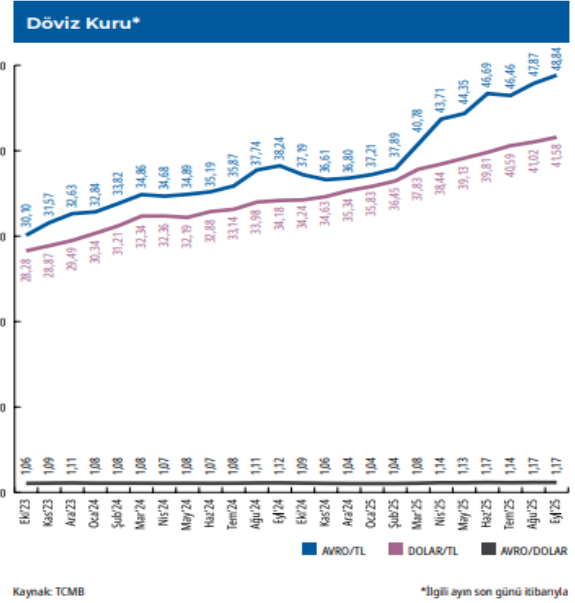
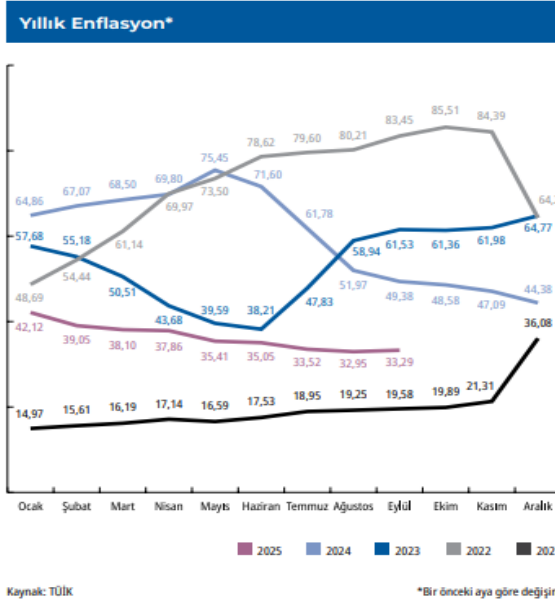
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine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

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

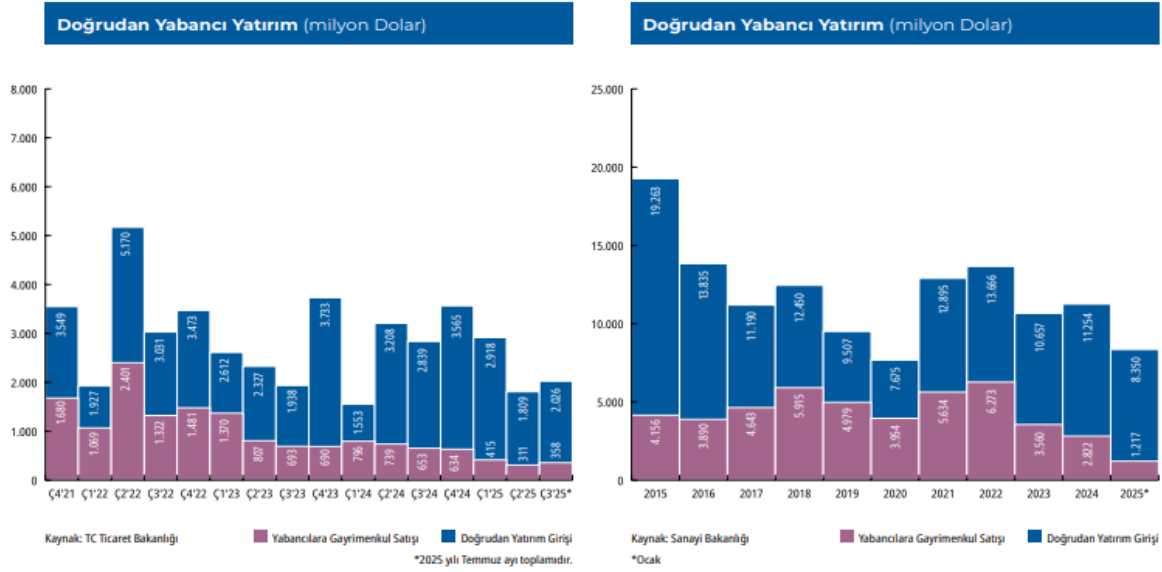
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

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

Kaynak: TÜİK



*İlgili ayın son günü itibarıyla



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

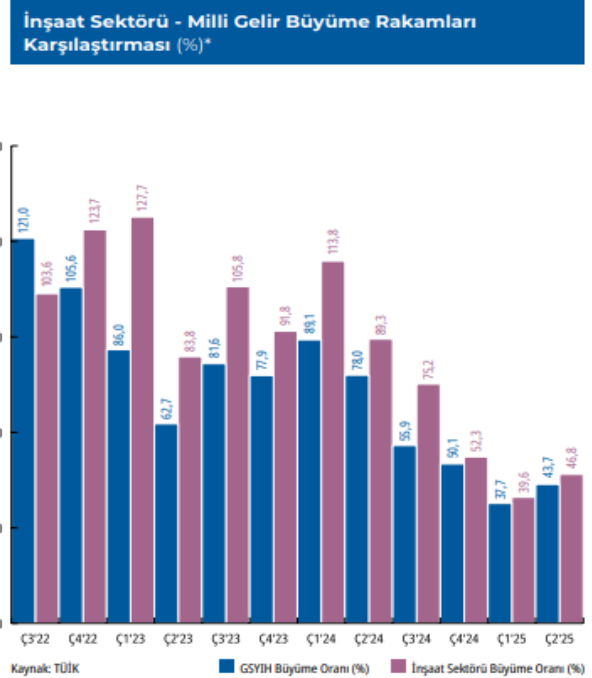
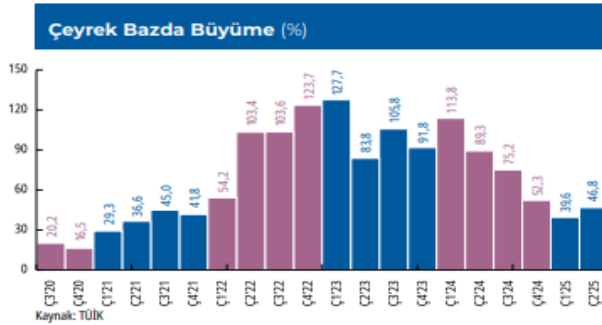
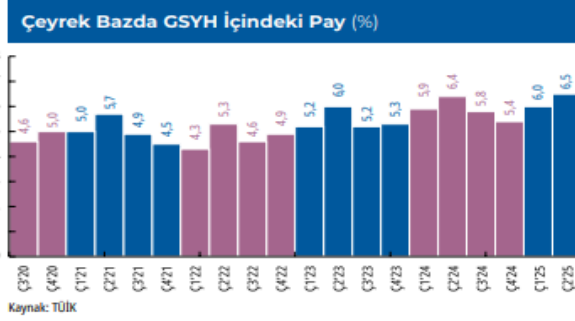
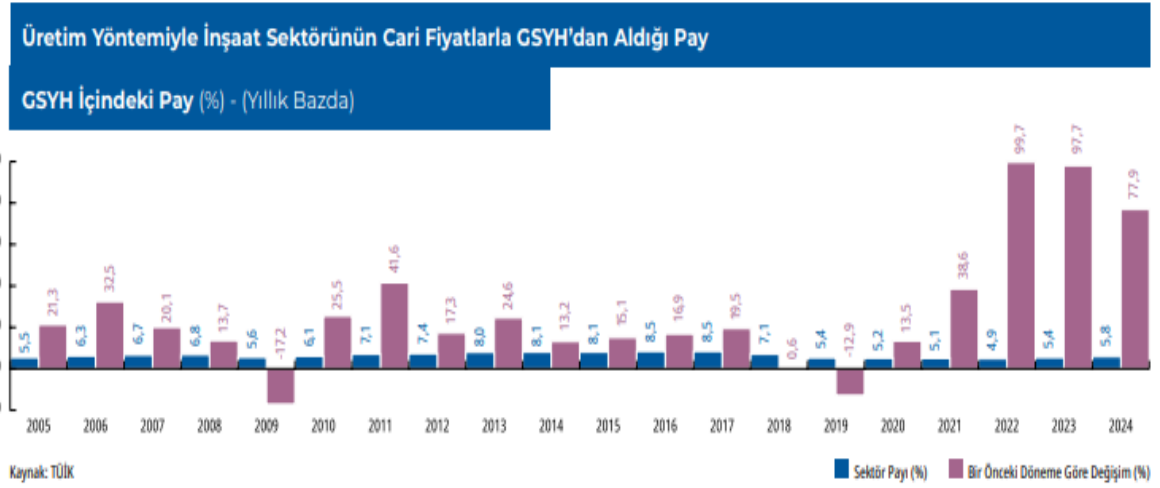
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

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



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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

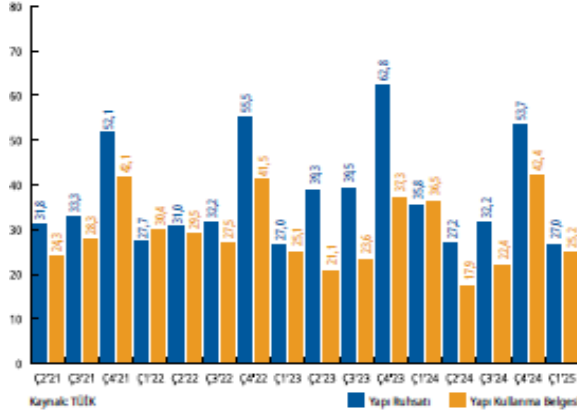
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe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

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

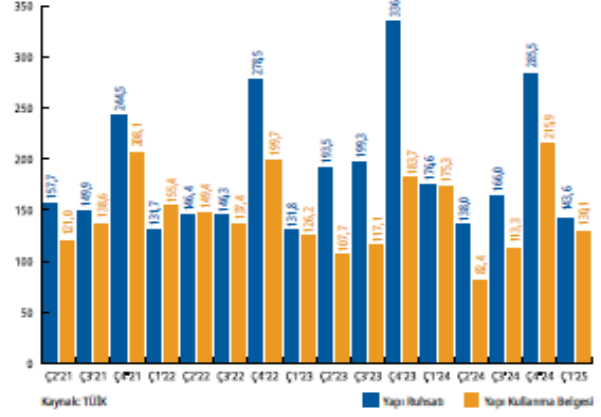
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

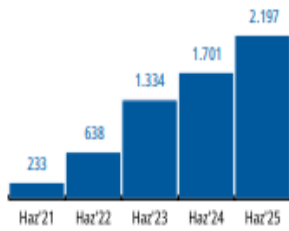
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: Endeksa

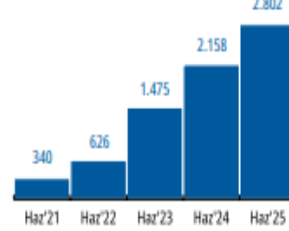
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.097

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



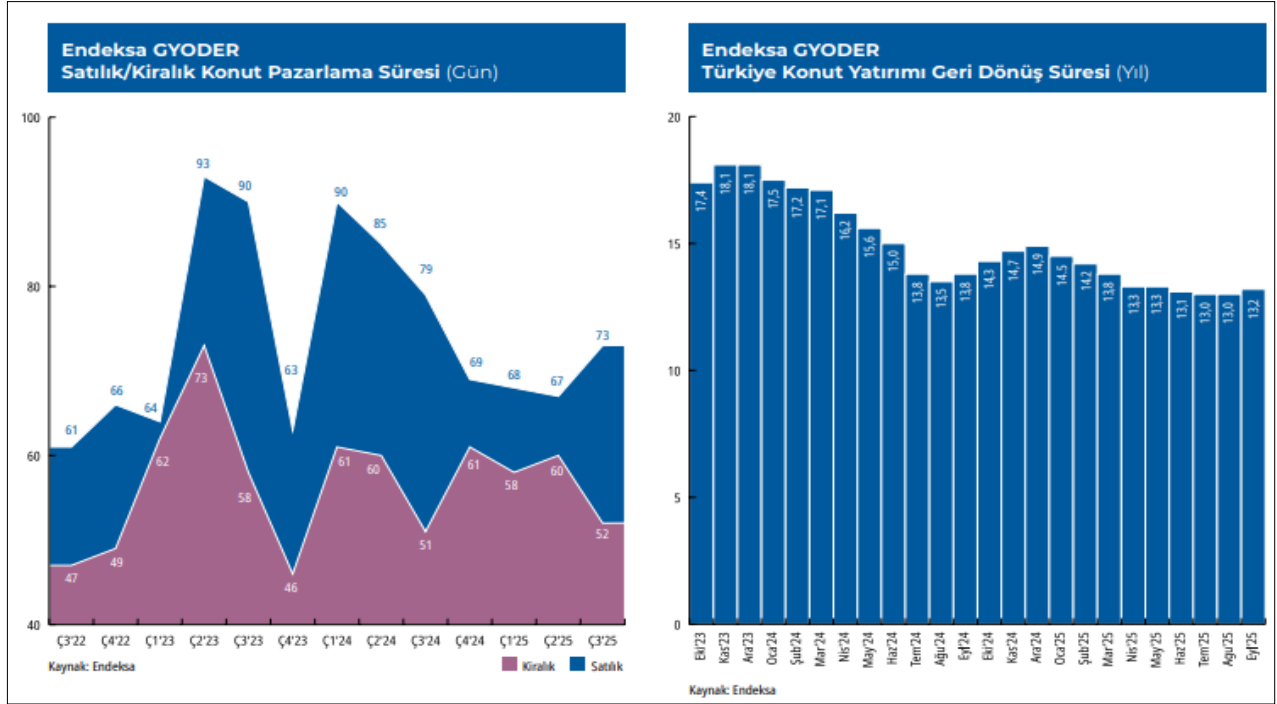
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

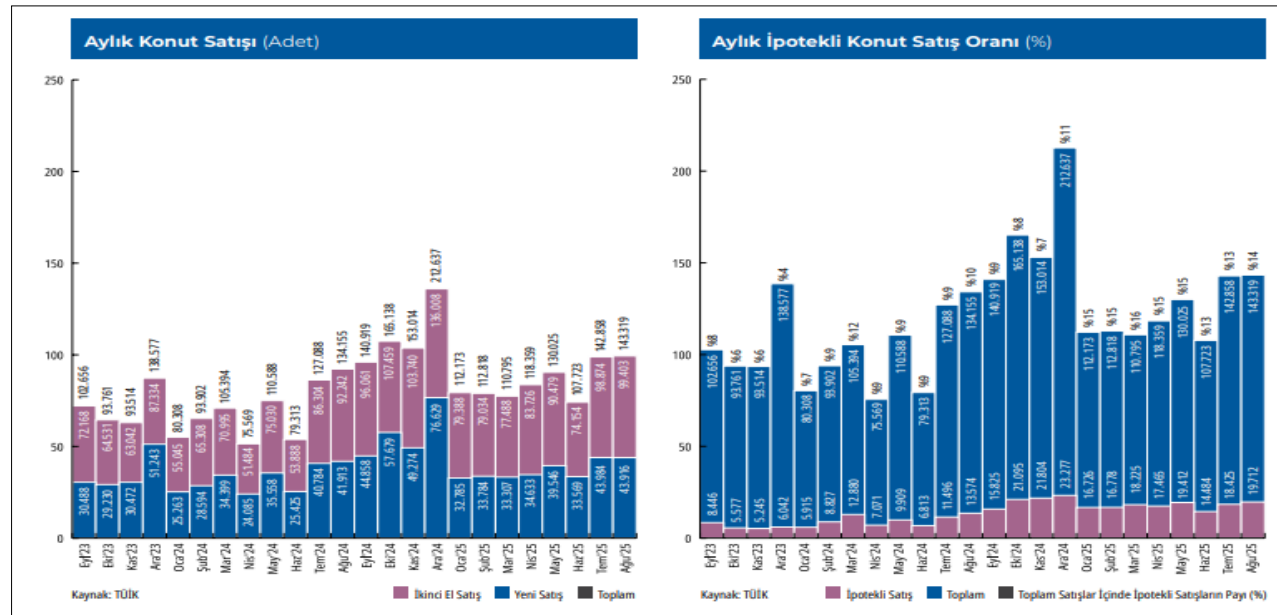
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	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 üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

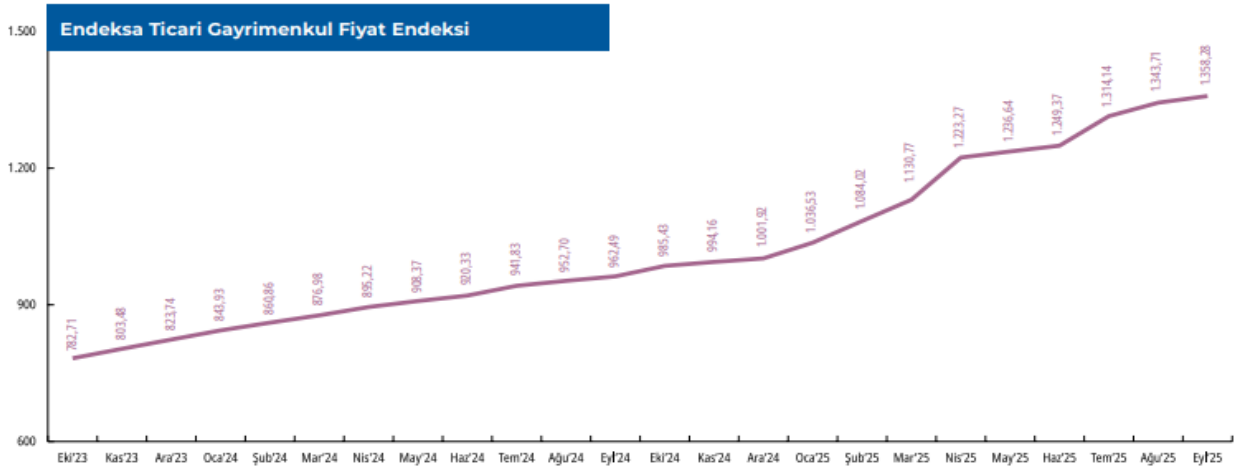
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli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

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

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

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

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

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tesvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

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

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

Kiralama İşlemleri

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludurlar.
- * Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * İstanbul Finans Merkezine çok yakın konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * İnşaat seviyesi düşüktür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Arsa değerinin tespitinde ve bağımsız bölümlerin bugünkü değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Efe Gayrimenkul

Tel 0532 697 11 29

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 8959 ada 10 parsel numaralı 707 m² yüzölçümlü arsa 39.000.000.-TL bedelle satılık durumdadır. Emsal parsel yerleşik konut alanında kalmakta olup TAKS:0.40, KAKS:1.00 ve 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	707 .-M ²	39.000.000 .-TL	55.163 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Coldwell Banker Akın

Tel 0505 227 04 62

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 780 ada 5 parsel numaralı 1.653 m² yüzölçümlü arsa 145.000.000.-TL bedelle satılık durumdadır. Emsal parsel T+K3 alanında kalmakta olup TAKS:0.50, KAKS:1.50 ve 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	1.653 .-M ²	145.000.000 .-TL	87.719 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

3 Kalender Emlak

Tel 0534 248 34 31

Taşınmaza yakın konumda Baraj Yolu Caddesi üzerinde yer almakta olan 254 ada 11 parsel 810 m² brüt yüz ölçümüne sahip arsa 95.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal parsel, T+K3 Alan, Taks:0.50, Kaks:1,50, Kat: 5 kat, net parsel olarak beyan edilmiştir.

SATILIK	810 .-M ²	95.000.000 .-TL	117.284 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 VİP İnşaat Emlak

Tel 0532 712 28 03

Taşınmaza ve Ebubekir Caddesine yakın konumda yer almakta olan 8.750 m² 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.

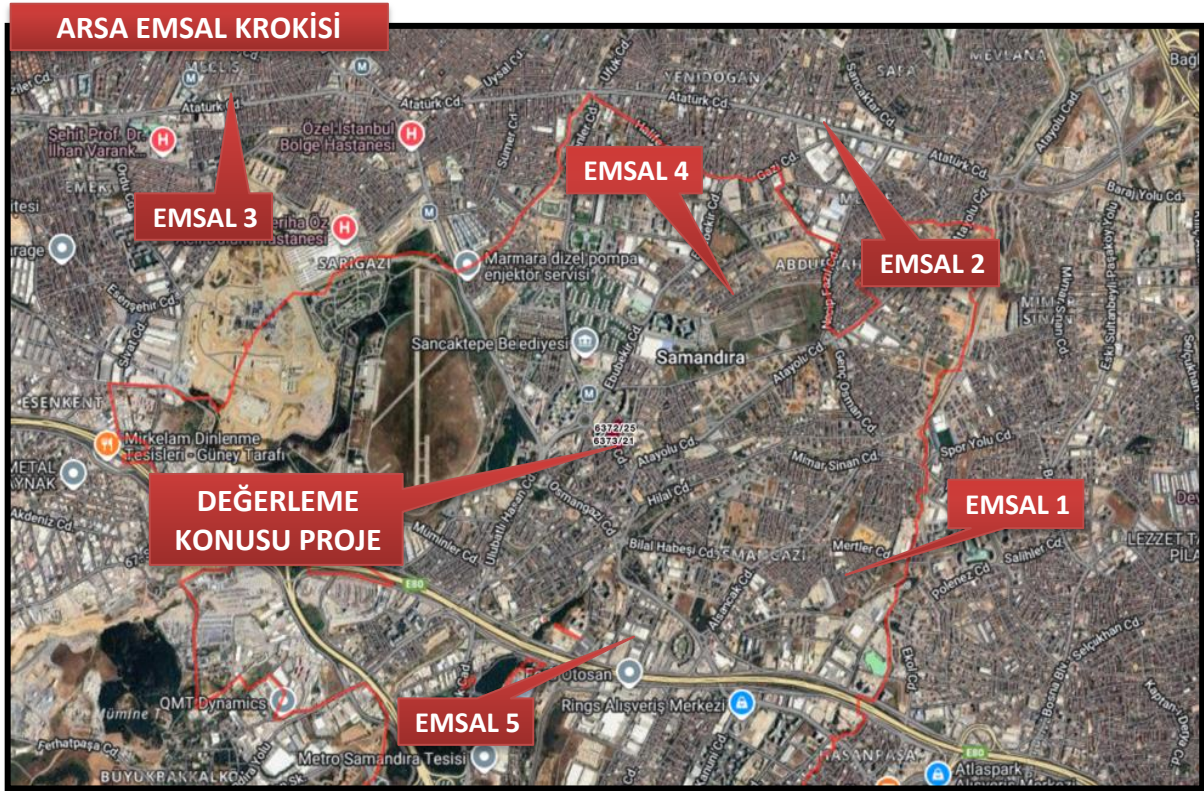
SATILIK	8750 .-M ²	375.000.000 .-TL	42.857 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Leto Invest

Tel 0530 824 76 86

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 4.810 m² yüz ölçümüne sahip 1176 parsel 412.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,50, KAKS: 1,25, 5 kat, T+K2 rumuzlu ticaret+konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	218 .-M ²	15.500.000 .-TL	71.101 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------



Satılık Konut Proje Emsalleri

* SURYAPI LAVENDER



Sur Yapı Lavender Sancaktepe projesi 535 konuttan meydana geliyor. 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tiplerinin yer aldığı projede dairelerin alanları 45 ile 195 metrekare arasında değişiyor. Yürüyüş parkurları, kapalı otopark, yüzme havuzları, sauna, göl/gölet, fitness merkezi, güvenlik, avm gibi donatıları mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tem İstanbul 0 (532) 612 82 86	3+1 5. kat	169m ²	18.500.000 TL	109.467 TL/m ²
SeeWorld Sancaktepe 0 (532) 160 39 49	1+1 3. kat	65m ²	6.100.000 TL	93.846 TL/m ²
Coldwell Banker Akın 0 (507) 419 57 27	2+1 8. kat	98m ²	8.000.000 TL	81.633 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (532) 683 45 58	4+1 Bahçe Katı	226m ²	23.000.000 TL	101.770 TL/m ²
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/m ²)
Premar Exen Gayrimenkul 0 (546) 975 76 05	2+1 6. kat	96m ²	7.000.000 TL	72.917 TL/m ²
Evsell Sancaktepe 0 (532) 637 74 75	1+1 4. kat	65m ²	5.200.000 TL	80.000 TL/m ²
Remax Arge & Nefes 0 (533) 206 74 76	2+1 2. kat	96m ²	8.250.000 TL	85.938 TL/m ²
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
Zenpa Grup 0 (532) 745 31 55	3.5+1 1.kat	162m ²	15.750.000 TL	97.222 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				95.893 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.

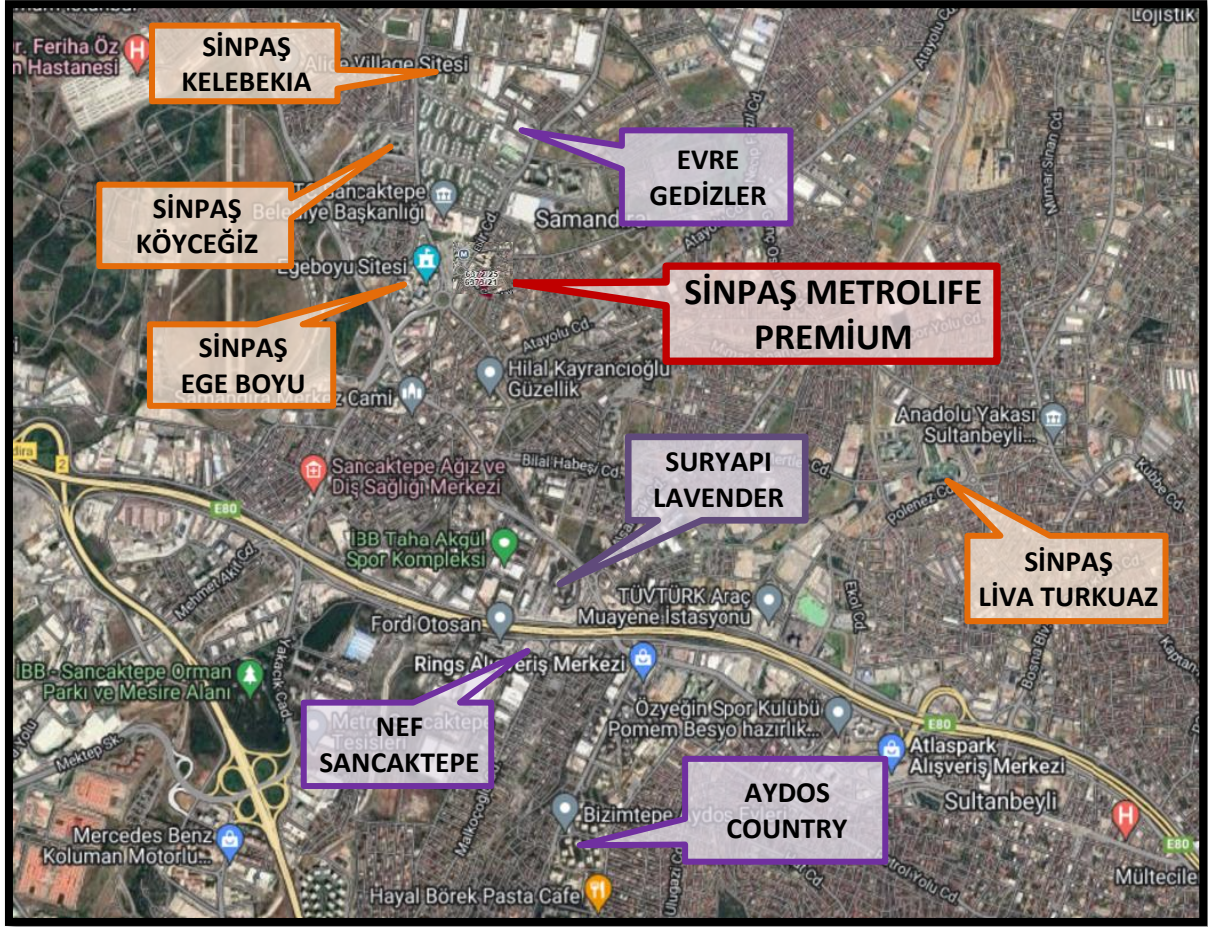
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Arge & Nefes 0 (554) 829 10 82	1+1 6.kat	71m²	6.350.000 TL	89.437 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (533) 205 90 96	2+1 1.kat	120m²	10.900.000 TL	90.833 TL/m²
Turyap Premium 0 (505) 994 13 36	3+1 4.kat	123m²	15.400.000 TL	125.203 TL/m²
Ortalama				101.824 TL/m²

* **SİNPAŞ LİVA TURKUAZ**



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

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



Satılık Ticari Emsaller

1 Evsell Sancaktepe

Tel 0 (532) 523 52 58

Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda Metrolife Projesinde yer alan 140 m² olarak pazarlanan dükkan 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz için 140.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

SATILIK	140	.-M ²	25.000.000	.-TL	178.571	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

2 Era Mesken Gayrimenkul

Tel 0 (542) 202 77 08

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

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

3 Göksu Demir Gayrimenkul

Tel 0 (542) 898 85 32

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

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

4 Deniz Gayrimenkul

Tel 0 (532) 377 69 83

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

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

5 Nowex Gayrimenkul

Tel 0 (535) 594 71 95

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

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

6 Remax Forza

Tel 0 (534) 084 16 43

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

SATILIK	460	.-M ²	29.750.000	.-TL	64.674	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

7 Altın Anahtar Gayrimenkul

Tel 0 (542) 541 61 55

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

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek konu parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgedeki konut ve dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

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 KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (ARSA) (6372 ADA 25 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
SATIŞ FİYATI		39.000.000	145.000.000	95.000.000	133.000.000	15.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	3.151,81	707	1653	810	2054	218
BİRİM M ² DEĞERİ		55.163	87.719	117.284	64.752	71.101
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:1,65	KAKS: 1,00 TAKS: 0,40 Hmax:12.50m	KAKS: 1,50 TAKS: 0,50 Hmax:15.50m	KAKS: 1,50 TAKS: 0,50 Hmax:15.50m	KAKS: 1,00 4 Kat Ayrık Nizam	Hmax:9.50m
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 15%
FONKSİYON	Ticaret + Konut	Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
CEPHE		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE GELİŞTİRMEYE UYGUN					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		36%	-8%	-10%	25%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	86.800	74.745	80.789	105.556	80.940	92.083

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında talep gören ve fiyat endeksi hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 45.000-120.000 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. 6372 ada 25 parsel için karşılaştırma tablosu yapılmış olup, 6373 ada 21 parselin nitelikleri düşünülerek birim değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
6372	25	3.151,81	86.800	273.577.000,00
6373	21	4.139,63	91.140	377.286.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				650.860.000,00

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (A Blok 8 Nolu B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Suryapı Lavender	Aydos Country	Sinpaş Kelebekia	Evre Gedizler	Sinpaş Köyceğiz
SATIŞ FİYATI		6.100.000	10.900.000	7.600.000	16.500.000	15.750.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	113,4	65	120	72	186	162
BİRİM M ² DEĞERİ		93.846	90.833	105.556	88.710	97.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2.Kat	3.Kat	1.Kat	2.Kat	2.Kat	1.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	0%	-5%
DİĞER BİLGİLER	Proje Niteliği					
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%	-5%	-20%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	90.908	84.931	86.301	84.123	97.581	101.607

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

164 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.499.759.000 TL
164 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	639.326.000 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ) (A2 BLOK 30 NOLU B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 6	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI		25.000.000	27.000.000	62.000.000	75.300.000	20.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	116,83	140	200	396	460	160
BİRİM M² DEĞERİ		178.571	135.000	156.566	163.696	125.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 15%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	3 KATLI DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-5%	-5%	0%	10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-10%	-10%	10%
DİĞER BİLGİLER	Proje Özelliği	Metrolife			Boulevard	İlgın Konakları
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 12%	ORTA KÖTÜ 12%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-1%	16%	16%	0%	24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	166.663	177.179	156.600	181.632	162.894	155.013

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak A2 Blok 28 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

11 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	211.660.000 TL
11 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	74.082.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde projenin inşaatı devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 14.10.2025 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre bağımsız bölümler için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olup taşınmazların mevcut durum değeri tespitinde maliyet kalemleri dikkate alınmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının proje fonksiyonlarına uygun olarak kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

164 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.499.759.000 TL
164 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	639.326.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

11 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	211.660.000 TL
11 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	74.082.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

175 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.711.419.000 TL
175 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	713.408.000 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." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların inşa halinde olmaları nedeni ile mevcut durum değerlerini takdir edilirken arsa payı değeri ve inşaat maliyetleri dikkate alınarak takdir edilmiştir. Arsa birim m² değeri takdir edilirken yine pazar yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı müşteri tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

23.03.2023 tarihinde ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Ve SİNPAŞ GYO A.Ş. Arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa sahibi (ARI) İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Çukuralçağı mevkiinde kain tapunun, 6372 ada 25 parsel ve 6373 ada 21 parsellerini teşkil eden, arsanın tapuca sahibidir. Arsa sahibi mezkur arsaları üzerine mer'i imar durumuna göre bir kısım yapılar yaptırmak, yapılar karşılığında da bu sözleşmede yazılı arsaların %68'ini SİNPAŞ'a devrini istemektedirler. Sözleşme konusu arsaya SİNPAŞ tarafından, onaylı ruhsat projesine uygun olarak yaptırılacak yapılar, yapılarda tarafların payları, SİNPAŞ'a ferağ edilecek arsa payı, tarafların hak ve mülkiyetleri bu sözleşmenin konusudur.

27.03.2023 tarihinde SİNPAŞ GYO A.Ş. İle Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamında arsa sahibine verilecek bağımsız birimler ayrılmış olup arsa sahibi birimleri stok listelerinden çıkarılmıştır. Değerleme güncel stok listeleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

6.5.3 - 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

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 6372 ada 25 parsel ve 6373 ada 21 parseldeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

6372 ada 25 parsel üzerinde 102 adet, 6373 ada 21 parsel üzerinde 148 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan 14.10.2025 tarihli stok listesinde yer alan taşınmazlar değerlendirilerek dikkate alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için kira değer analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 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.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

713.408.000

.-TL

(Yedi Yüz On Üç Milyon Dört Yüz Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

758.203.120 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE İLÇESİ 6372 ADA 25 PARSEL VE 6373 ADA 21 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ TOPLAM 175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
713.408.000	758.203.120
SANCAKTEPE İLÇESİ 6372 ADA 25 PARSEL VE 6373 ADA 21 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.711.419.000	1.768.748.590

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL 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 yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.