

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE 1975 PARSELDE YER ALAN MELİSİA KONUTLARI PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510101
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE 1975 PARSELDE YER ALAN 106 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MELİSİA PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	EYÜPSULTAN MAH. GURBET SOK. NO:13 MELİSİA KONUTLARI SANCAKTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İNA Tablosu
Ek 4 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 5 - Tapu Belgesi
Ek 6 - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu 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 parsel üzerindeki projenin mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / 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 değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselde kain projenin mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor RYGYO-2510101 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU değerleme uzmanı, Buket BOZACI değerleme uzman yardımcısı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirilmiştir.

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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310099	RYGYO-2410141	
Rapor Tarihi	30.12.2023	6.01.2025	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE 1975 PARSELDE YER ALAN MELİSİA PROJESİ	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE 1975 PARSELDE YER ALAN MELİSİA PROJESİ	
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	308.472.000,00	955.000.000,00	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

0 ADA 1975 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KAYALAR
Pafta No : 242Ed2b
Ada No : 0
Parsel No : 1975
Alanı (m²) : 6.965,62
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EKTEDİR
Bağımsız Bölüm : EKTEDİR
Blok No : EKTEDİR
Kat No : EKTEDİR
Arsa Payı : EKTEDİR
Yevmiye No : EKTEDİR
Cilt No : EKTEDİR
Sayfa No : EKTEDİR
Tapu Tarihi : EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 05.11.2025 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (152,29 m2 lik kısmında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı olarak) (19.04.2017-9826)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 krş bedelle kira sözleşmesi vardır) Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 02.10.2025 tarih 35401 yevmiye)
- Yönetim Planı : 30/10/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (15.11.2024-36620)
- Eklenti: Daire nitelikli tüm bağımsız bölümlere 15.11.2024 tarih ve 36620 yevmiye numarası ile depo eklentileri tescil edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Aynı zamanda 15.11.2024 tarih ve 36620 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Tapu tarih ve yevmiyeleri kat irtifakı tesis tarihi olarak değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan imar durum bilgisine göre taşınmazın bulunduğu parsel; 12.07.2013 tasdik tarihli Paşaköy Deresi ile Kolları ve Yakın Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks:0.40, Kaks:1.30 H:Avan proje ile belirlenecek "Konut" alanında yer almaktadır. Parsel net parsel niteliğindedir. Herhangi bir terki bulunmamaktadır. Bazı plan notları aşağıda sunulmuştur:

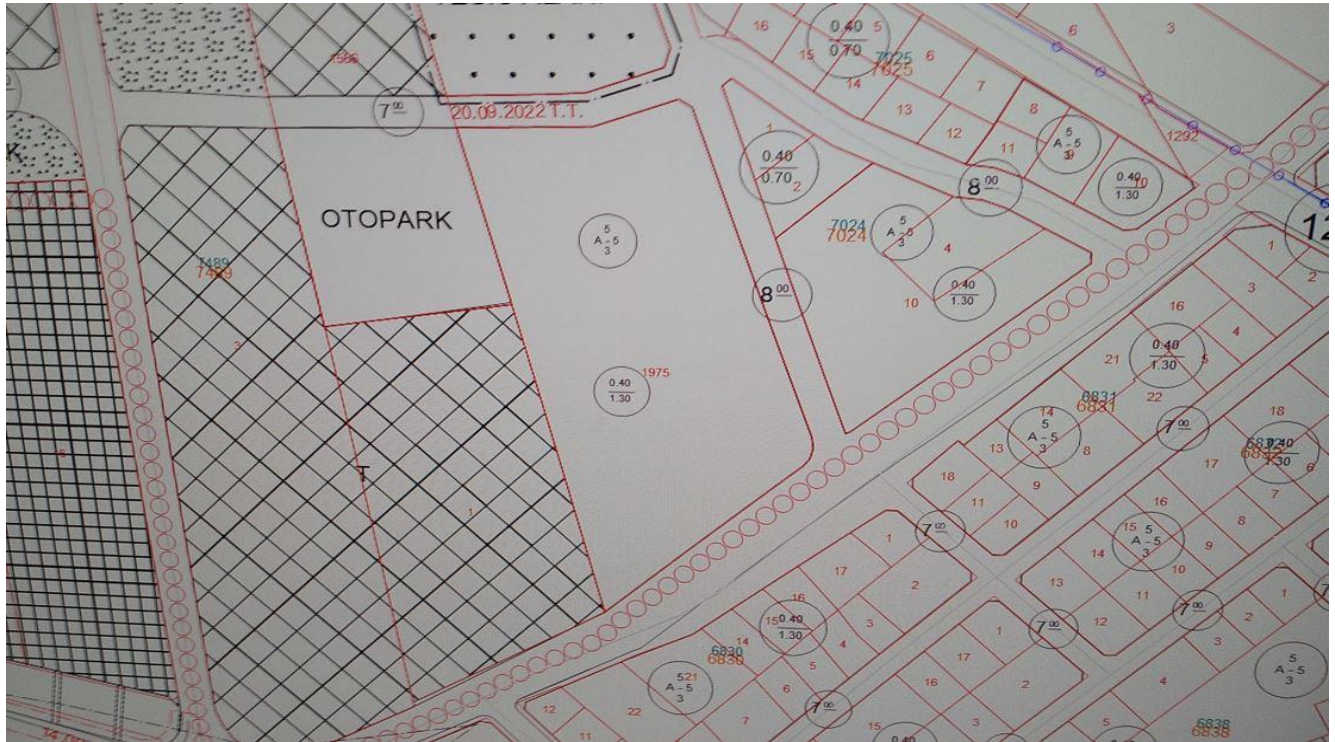
* 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

* Plan kapsamında 'Mania Planı Kriterlerine' uyulacaktır.

* Bu plan kapsamında tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.

* Parsel büyüklüğü 5.000 m² DEN BÜYÜK Konut ve Konut + Ticaret alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılabilir.

* Açıklanmayan hususlarda 15.02.2010 tasdikli Sancaktepe Uygulama İmar planı ve Mer'i İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



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

Taşınmazların son üç yılda imar planındaki değişiklikler incelendiğinde son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Sancaktepe Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur. Müteahhit firma ve şantiye şefi değişikliğinden dolayı isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Yeni yapı ve isim değişikliği ruhsatları ile yapı denetim değişikliği nedeni ile verilmiş ruhsatlar aşağıda sunulmuştur.

30.06.2017 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
0	1975	A	30.06.2017	1430041-6248	YENİ YAPI	MESKEN	5	3B	2		5	903,33	-	98,29	1.001,62
0	1975	B	30.06.2017	1430070-6275	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	2	4	6	1.177,27	-	134,71	1.311,98
0	1975	C	30.06.2017	1430071-6276	YENİ YAPI	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.322,79	-	140,53	1.463,32
0	1975	D	30.06.2017	1430073-6278	YENİ YAPI	MESKEN+TİCARİ	47	3B	2	5	7	2.990,59	1.259,32	1.013,55	5.263,46
0	1975	E	30.06.2017	1430074-6279	YENİ YAPI	MESKEN	12	3B	2	5	7	836,06	-	385,56	1.221,62
0	1975	F	30.06.2017	1430076-6280	YENİ YAPI	MESKEN	8	3B	2	4	6	853,55	-	139,51	993,06
0	1975	G	30.06.2017	1430078-6282	YENİ YAPI	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.176,46	-	138,90	1.315,36
0	1975	H	30.06.2017	1430079-6283	YENİ YAPI	MESKEN	5	3B	2	3	5	652,17	-	104,52	756,69
0	1975	I	30.06.2017	1430080-6284	YENİ YAPI	MESKEN	5	3B	2	3	5	800,69	-	103,35	904,04
0	1975	J	Bila	Bila	YENİ YAPI	MESKEN		3A	0	2	2		-	7.084,23	7.084,23

18.08.2022 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
0	1975	A	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	903,33	-	98,29	1.001,62
0	1975	B	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	7	3B	2	4	6	1.177,27	-	134,71	1.311,98
0	1975	C	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.322,79	-	140,53	1.463,32
0	1975	D	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+TİCARİ	47	3B	2	5	7	2.990,59	1.259,32	1.013,55	5.263,46
0	1975	E	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	3B	2	5	7	836,06	-	385,56	1.221,62
0	1975	F	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	2	4	6	853,55	-	139,51	993,06
0	1975	G	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.176,46	-	138,90	1.315,36
0	1975	H	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	652,17	-	104,52	756,69
0	1975	I	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	800,69	-	103,35	904,04
0	1975	J	Bila	Bila	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN		3A	0	2	2		-	7.084,23	7.084,23

19.04.2024 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
0	1975	A	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	903,33	-	98,29	1.001,62
0	1975	B	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.177,27	-	134,71	1.311,98
0	1975	C	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	1	4	5	1.322,79	-	140,53	1.463,32
0	1975	D	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ TİCARİ	47	3B	1	5	6	2.990,59	1.259,32	1.013,55	5.263,46
0	1975	E	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	3B	1	5	6	836,06	-	385,56	1.221,62
0	1975	F	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	1	4	5	853,55	-	139,51	993,06
0	1975	G	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	1	4	5	1.176,46	-	138,90	1.315,36
0	1975	H	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	6	3B	1	3	4	652,17	-	104,52	756,69
0	1975	I	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	1	3	4	800,69	-	103,35	904,04
0	1975	J	Bila	Bila	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN		3A	2	0	2		-	7.084,23	7.084,23

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

0 ada 1975 parsel için projeler hazırlanılmış ruhsatlar onaylanmış olup, inşaat seviyesi %90 mertebesindedir. Ruhsat süresi devam etmekte olup inşaat faaliyeti devam etmektedir.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkulün dosyasında "A" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3493B8B84BBF enerji kimlik belgesi, "B" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S345EA0648D51, "C" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3482976C07F9, "D" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S342661677B6B, "E" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3482815E78DF, "F" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S34AA062BB34F, "G" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3452A9ABB47B, "H" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3415BEB8E3A1, "I" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S346A4B72EECF enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Projenin yapı denetim işleri Zuhuratbaba Mahallesi Rüzgarlıbahçe Sokak No:4 İç Kapı: 10 Bakırköy/İstanbul adresinde kayıtlı olan Megatek Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.

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

0 ada 1975 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Eyüpsultan Mahallesi 0 ada 1975 parsel üzerinde yer alan 6.965,62 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış "Melisia Konutları" projesidir. Projede 106 bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Yakın çevresi konut ve kısmen depolama amaçlı kullanılan binalardan oluşmaktadır. TEM çevreyolu bağlantısı ve TEM çevreyolu erişimi oldukça iyi durumdadır. Bölge karma fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede konut yerleşim birimleri, kısmen ticari birimler, sanayi ve depolama amaçlı yapılar, Askeri Havalimanı yerleşkesi bulunmaktadır. Konut projeleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarına hitap etmekte olup apartman tipi konut yerleşimlerinin orta gelir grubuna hitap ettiği düşünülmektedir. Bölgenin önümüzdeki dönemde de konut fonksiyonlu gelişimini sürdüreceği düşünülmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Tem çevreyoluna çok rahat erişim sağlanabilmektedir. Sancaktepe İlçe merkezi yaklaşık 6-7 dakika araç mesafesindedir. Sancaktepe metro bağlantısına ise yaklaşık 2-3 dakikla araç mesafesinde bulunmaktadır. Proje 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 24 km., FSM Köprüsüne yaklaşık 27 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 19 km., E-5 Çevreyolu Kartal sapağına ise yaklaşık 11 km. mesafede yer almaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 1975 parsel 6.965,62 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış "Melisia Konutları" projesidir.

Parsel üzerinde yeni yapı ve isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Parsel üzerinde 10 adet Blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) tanımlanmıştır. J blok sosyal tesis bloğu olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. D Blok Mesken + Ticari birimlerden oluşmaktadır. Bloklarda 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5+1, 5+2 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 7 adet ticari, 98 adet konut birimi olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanı 21.315,38 m² dir. Bu alanın 10.712,91 m² si konut, 1.259,32 m² ticari alan, 9.343,15 m² si ortak alan kullanımından oluşmaktadır. Parsel üzerinde halihazırda 106 bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Bu bağımsız bölümlerin 99 tanesi daire nitelikli, 7 tanesi dükkan niteliklidir.

A Blok: Parselin kuzeyinde sağdaki ilk blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark, sığınak, wc'ler, blok giriş holü; 1. bodrum katta otopark, depolar, elektrik odası, blok giriş holü; zemin katta giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2 adet daire; 1. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 2 adet daire; 2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 903,33 m² konut alanı ve 98,29 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.001,62 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

B Blok: Parselin doğusunda, ortada yer alan (sağdan ikinci) blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ve elektrik odası; zemin kat, 1 ve 2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire; 3. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 7 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 1.177,27 m² konut alanı ve 134,71 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.311,78 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

C Blok: Parselin doğusunda, sağda yer alan ilk blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark, sığınak, wc'ler, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ile elektrik, telekom ve zayıf akım odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, C Blok; 1.322,79 m² konut alanı ve 140,53 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.463,32 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

D Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. 2. Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 7 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta zemin kattaki dükkanların wc + depoları (~ 462 m²), kazan dairesi, blok giriş ve yangın güvenlik holü ve üst katlardaki dairelerin depoları; zemin katta 7 adet dükkan; 1 – 4. normal katlarda 10'ar adet daire olmak üzere, toplam 47 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.990,59 m² konut alanı (satılabilir alan), 1.259,32 m² ofis ve işyeri ve 1.013,55 m² ortak alan olmak üzere, toplam 5.263,46 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

E Blok: Parselin batısında, solda yer alan ilk blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 7 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta depolar, blok giriş holü, jeneratör, elektrik ve bay-bayan soyunma odası ve yemekhane; zemin katta kapıcı daire ve 1 daire; 1. normal katta kat holü ve 2 adet daire, 2 – 4. normal katta kat holü ve 3'şer adet daire olmak üzere, toplam 12 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, E Blok; 836,06 m² konut alanı (satılabilir alan) ve 385,56 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.221,62 m² yapı inşaat alanı olacaktır.

F Blok: Parselin batısında, solda yer alan ikinci blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 853,55 m² konut alanı ve 139,51 m² ortak alan olmak üzere, toplam 993,06 m² yapı inşaat alanı olacaktır.

G Blok: Parselin batısında, solda yer alan üçüncü blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 1.176,46 m² konut alanı ve 138,90 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.315,36 m² yapı inşaat alanı olacaktır.

H Blok: Parselin batısında, solda yer alan dördüncü blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 6 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, H Blok; 652,17 m² konut alanı ve 104,52 m² ortak alan olmak üzere, toplam 756,69 m² yapı inşaat alanı olacaktır.

I Blok: Parselin kuzeyinde, solda yer alan blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ve 1. normal katta kat holü ve 2'şer adet daire, 2. normal katta 1 daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, I Blok; 800,69 m² konut alanı ve 103,35 m² ortak alan olmak üzere, toplam 904,04 m² yapı inşaat alanı olacaktır.

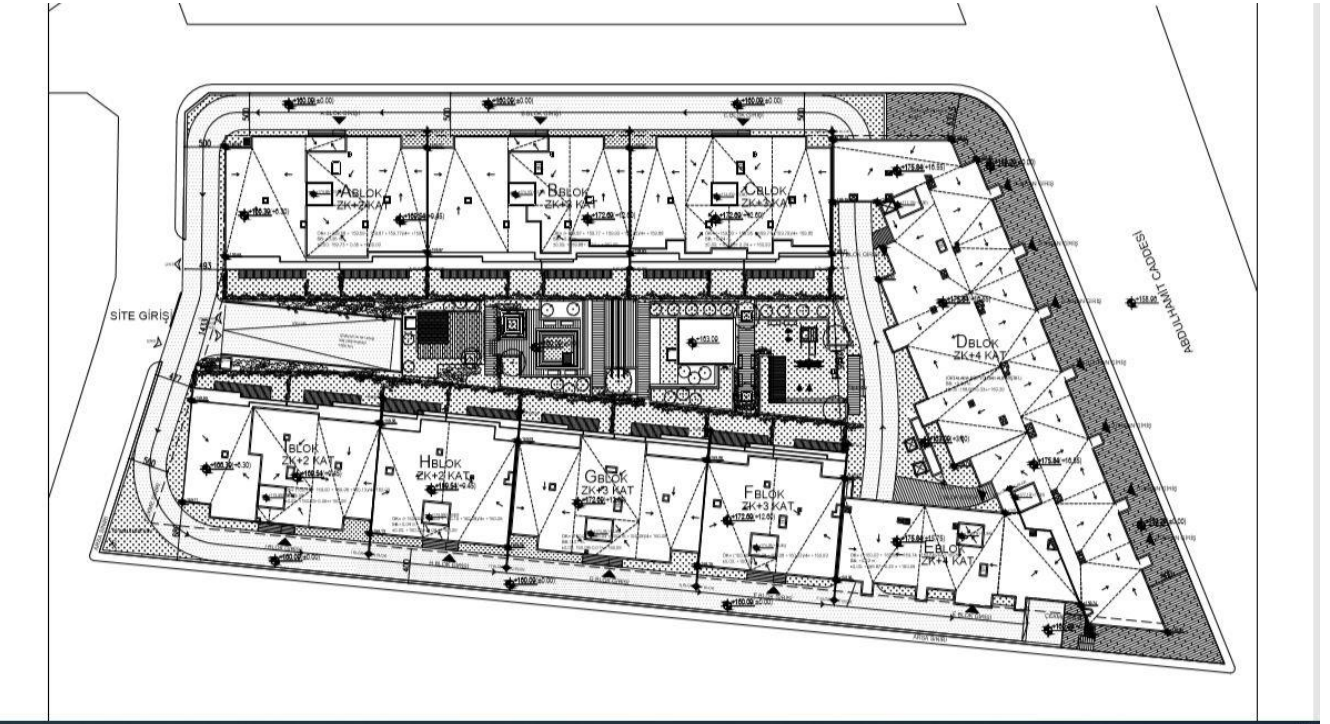
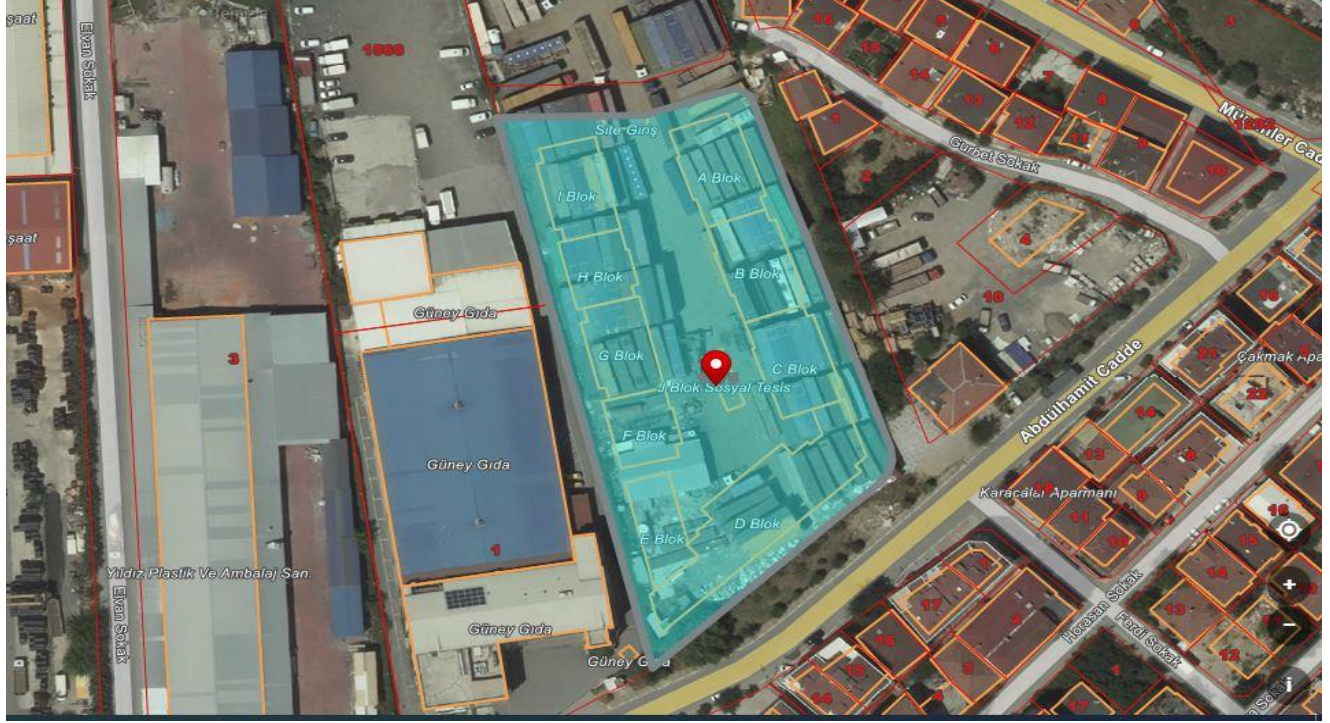
J Blok: A Blok'un 2. bodrum katı ile peyzaj alanı altında yer alan 1. bodrum katı olacaktır. Sosyal tesis (buhar odaları, saunalar, havuz, erkek ve kadın soyunma odaları, duş alanları, wc, yangın güvenlik ve kat holü, depo, nem alma santrali), fitness (fitness alanı, stüdyo ve hol), otopark, yangın ve kullanım suyu depoları, hidrofor, elektrik odası, giriş holü bölümlerinden oluşacaktır. J Blok; 537,92 m² spor ve eğlence alanı ile 6.546,31 m² ortak alan olmak üzere, toplam 7.084,23 m² yapı inşaat alanı olacaktır.

Reysaş GYO A.Ş.'den enilen bilgiye ve yerinde yapılan tespitlere göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %90 olarak belirlenmiştir.

Projede kaba inşaat tamamlanmış olup tüm bloklarda ince işçilikler devam etmektedir.

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

0 ada 1975 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.



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

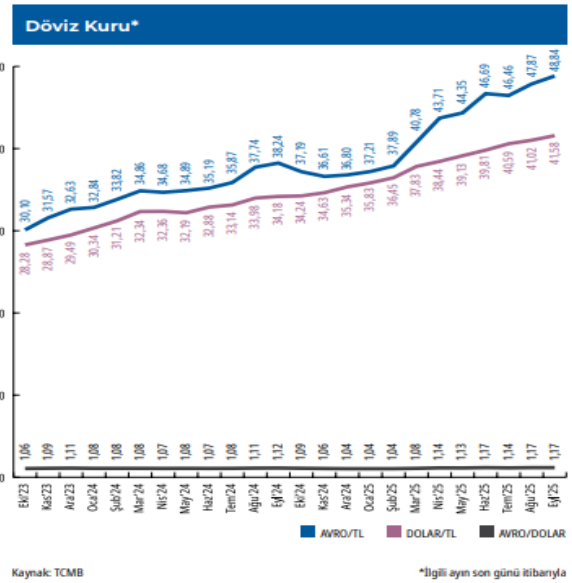
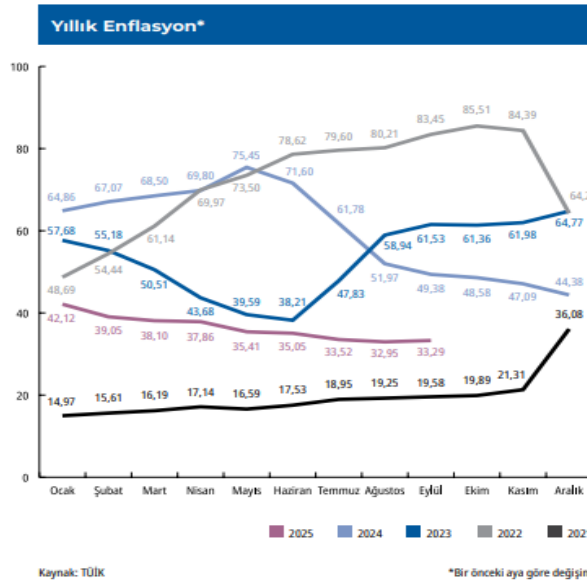
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

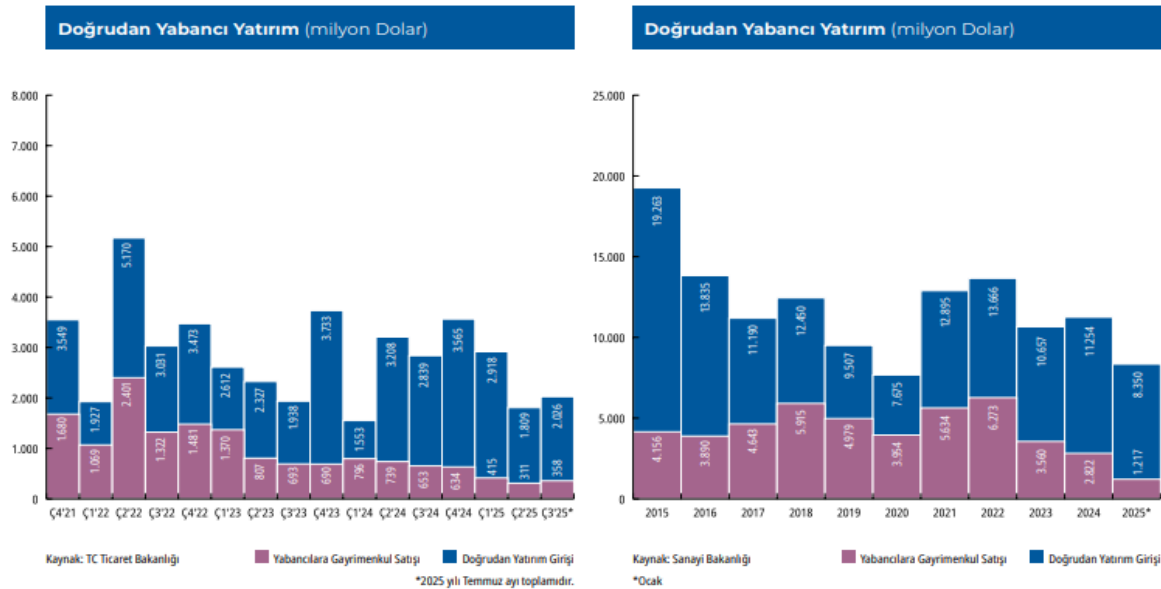
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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 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 momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

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

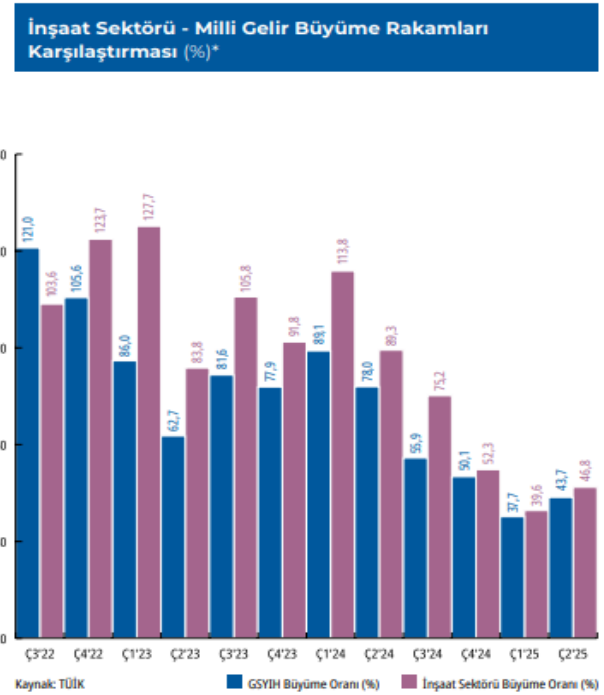
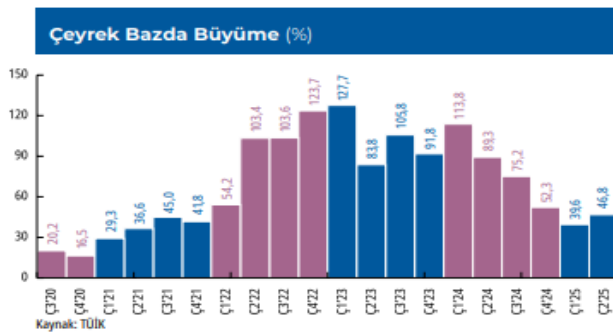
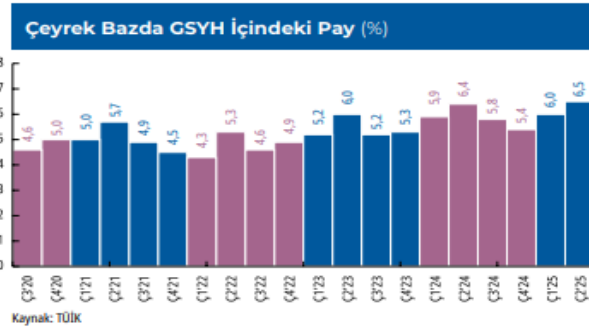
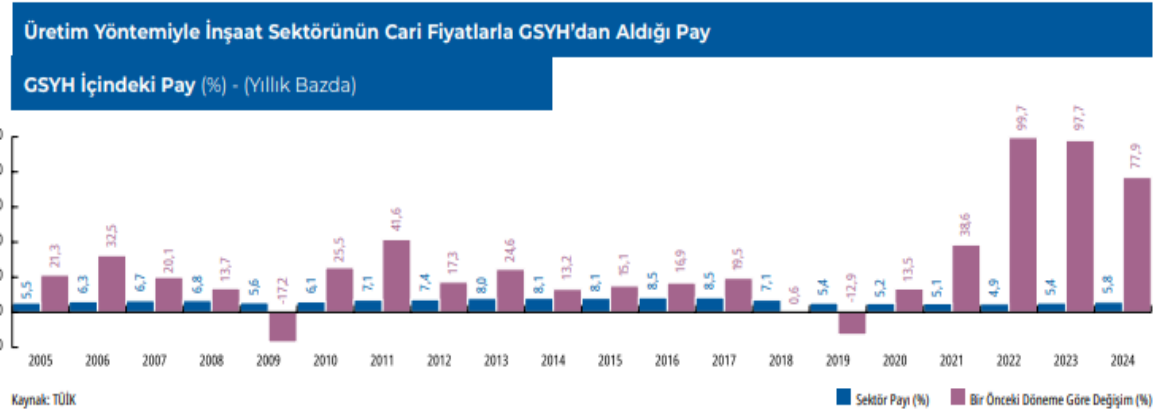
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması be

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



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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

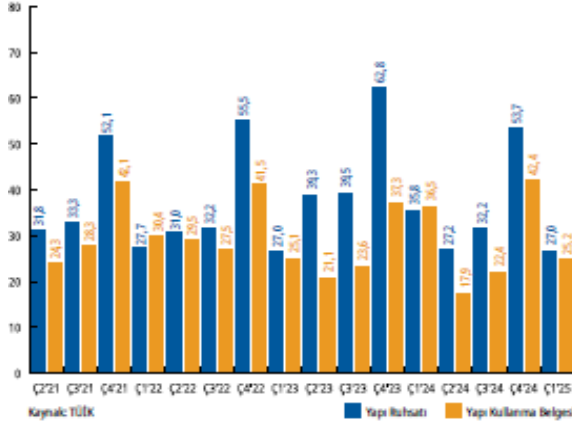
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe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

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

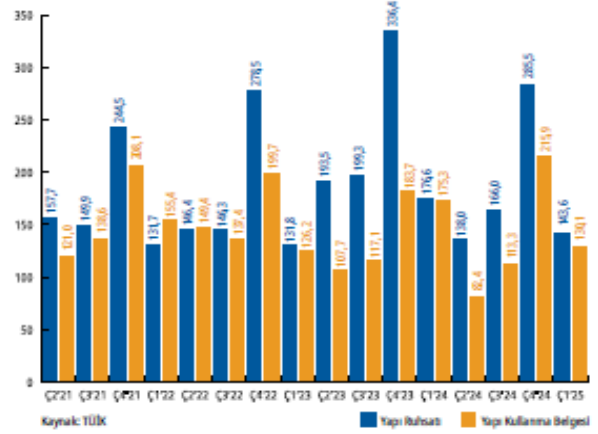
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

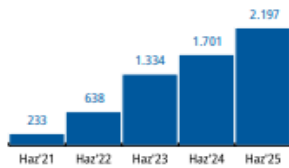
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



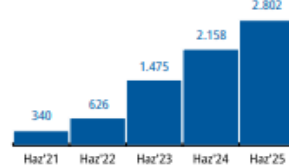
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

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)



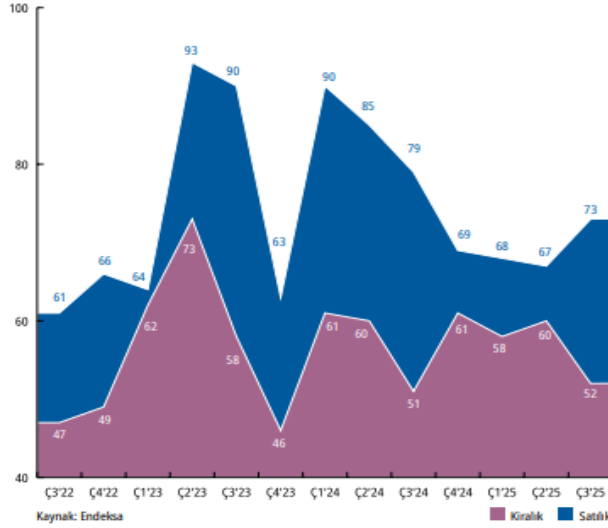
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

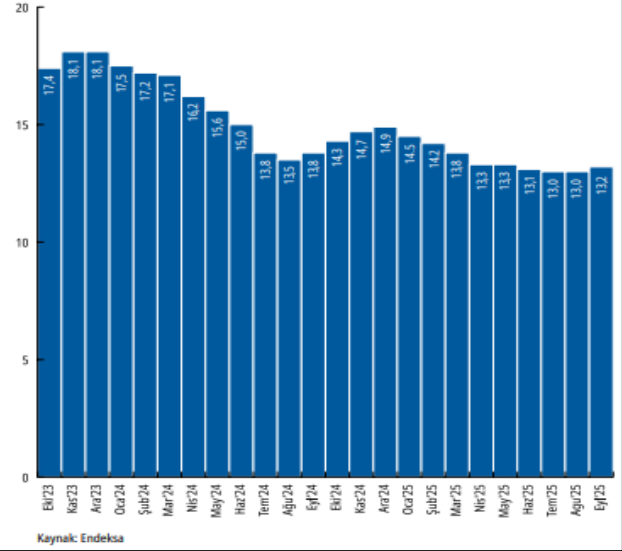
Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

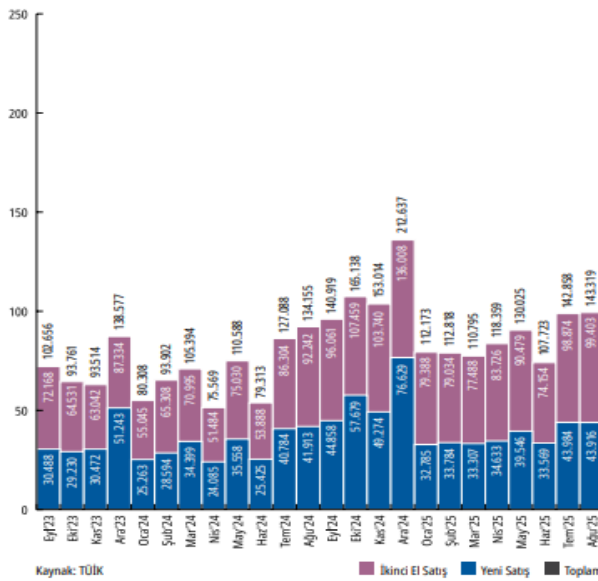
	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	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

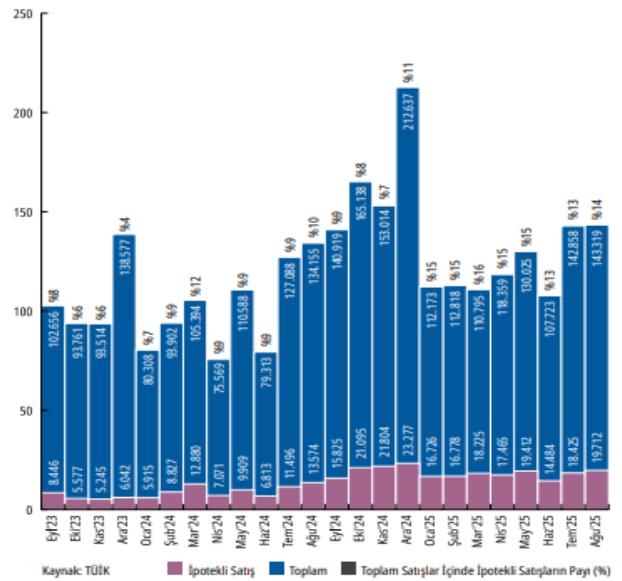
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi, Reysaş GYO A.Ş. den alınan belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Nitelikli proje geliştirilmektedir.
- * Projede ruhsat süresi devam etmekte olup inşaat faaliyeti aktif olarak devam etmektedir.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede konut arzı fazladır.
- * Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 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 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 brüt yüz ölçümüne sahip arsa 375.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,50, KAKS: 1,25, 5 kat, T+K2 rumuzlu ticaret+konut alanında kalmaktadır.

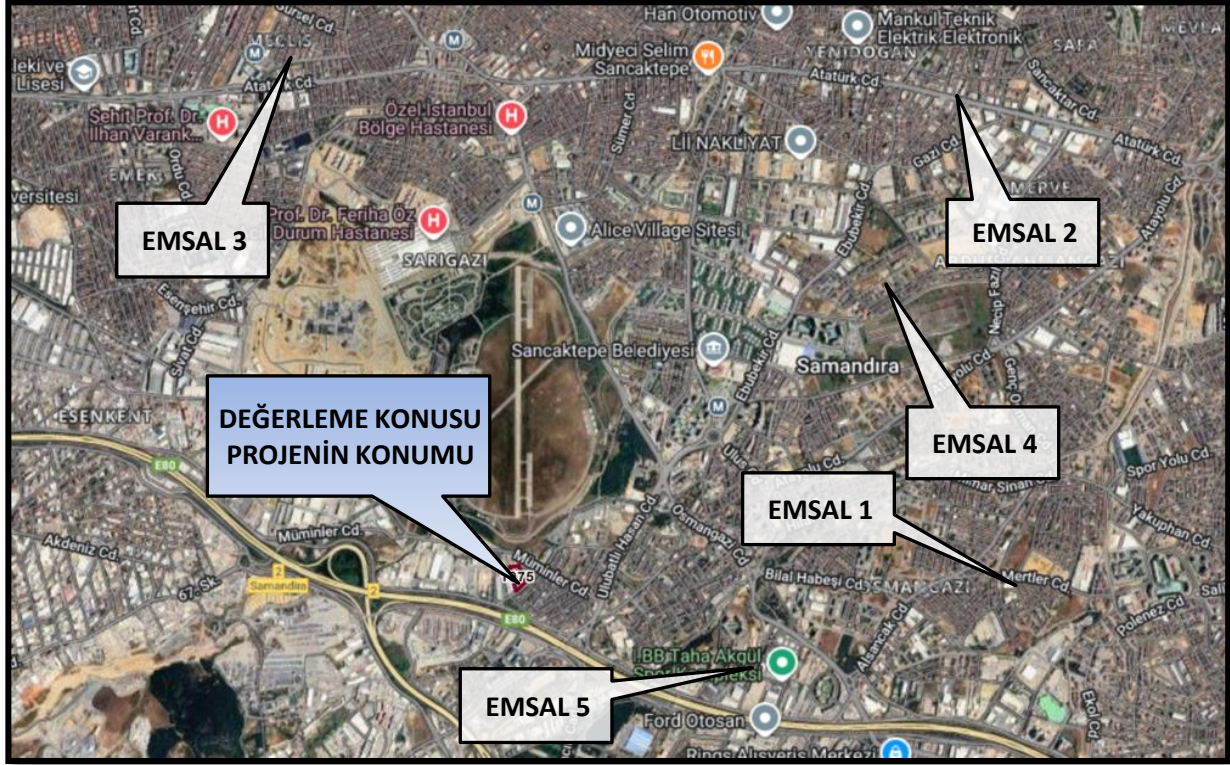
SATILIK	8750 .-M ²	375.000.000 .-TL	42.857 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Leto Invest

Tel 0530 824 76 86

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 4.810 m² brüt 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	4810 .-M ²	412.000.000 .-TL	85.655 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------



Konut Emsalleri (Satılık)

1- Ege Boyu



Ege'nin en güzel yerlerini İstanbul Sancaktepe'ye taşıyan Ege Boyu projesi konsepti ve mimarisiyle diğer site yaşamından farklı özelliklere sahip. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Çarşı bloğu ve market, restoran donatıları bulunmaktadır. Tüm site sosyal donatı alanlarına sahiptir. Yaşam başlamış olup yaklaşık 10 yaşında projedir.

Satılık	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/m ²

2- Metrolife



Sinpaş Metrolife projesinde 544 konut ve 10 bin metrekare çarşı alanları yer alıyor. Metrolife projesinde 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut seçenekleri yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de 1+1 daireler 59 ile 78 metrekare, 2+1 daireler 85 ile 145 metrekare, 3+1 daireler 120 ile 205 metrekare arasında değişmektedir. Proje yenidir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Kent 0 (533) 463 92 96	2+1 5. kat	97m ²	9.750.000 TL	100.515 TL/m ²
Mülk Gayrimenkul 0 (534) 954 80 76	3+1 Bahçe Katı	136m ²	16.150.000 TL	118.750 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 6. kat	118m ²	9.500.000 TL	80.508 TL/m ²
Ortalama				99.925 TL/m ²

3- Sinpaş Köyceğiz



Sinpaş Yapı'nın Sancaktepe'de hayata geçirdiği yeni projesi Sinpaş Köyceğiz projesi 5 ila 15 katlı 13 bloktan oluşuyor. 291 dairenin bulunduğu Sinpaş Köyceğiz projesinin arsa alanı 26 bin metrekare olarak belirlendi. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 1+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunuyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	3.5+1 6.kat	169m ²	17.000.000 TL	100.592 TL/m ²
Evsell Sancaktepe 0 (532) 065 50 11	2+1 Bahçe Katı	130m ²	15.850.000 TL	121.923 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 255 55 15	1+1 Zemin Kat	74m ²	6.650.000 TL	89.865 TL/m ²
Ortalama				104.127 TL/m ²

4- Aydos Country



Sinpaş GYO'nun hayata geçirdiği projesi Aydos Country, 914 daireden meydana geliyor. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer alıyor. 50 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilen Aydos Country'de daireler deniz ve orman manzarası görüyor. Projeye birkaç dakikalık yürüme mesafesindeki Aydos Ormanı'nda yer alan doğal spor imkanları bulunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	1+1 2.kat	74m ²	5.650.000 TL	76.351 TL/m ²
Sahibinden 0533 208 11 55	2+1 6.kat	109m ²	10.500.000 TL	96.330 TL/m ²
Remax Akarat 0507 723 93 18	3+1 2.kat	160m ²	14.850.000 TL	92.813 TL/m ²
Ortalama				88.498 TL/m ²

5- Rings İstanbul



Rings İstanbul projesi Sultanbeyli çıkışı ile TEM'e 800 metre mesafede bulunuyor. Kapsamlı sosyal tesisi 40 bin metrekare olan Rings İstanbul projesinde 1+0'dan 5+2'ye kadar farklı daire seçenekleri bulunuyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century 21 Sahra 0532 420 25 26	3+1 7. Kat	170m ²	13.000.000 TL	76.471 TL/m ²
Remax Arge & Nefes 0533 206 74 76	2+1 1. kat	110m ²	8.250.000 TL	75.000 TL/m ²
Realty World Ege 0532 514 58 59	2+1 1. kat	80m ²	6.500.000 TL	81.250 TL/m ²
Ortalama				77.574 TL/m ²

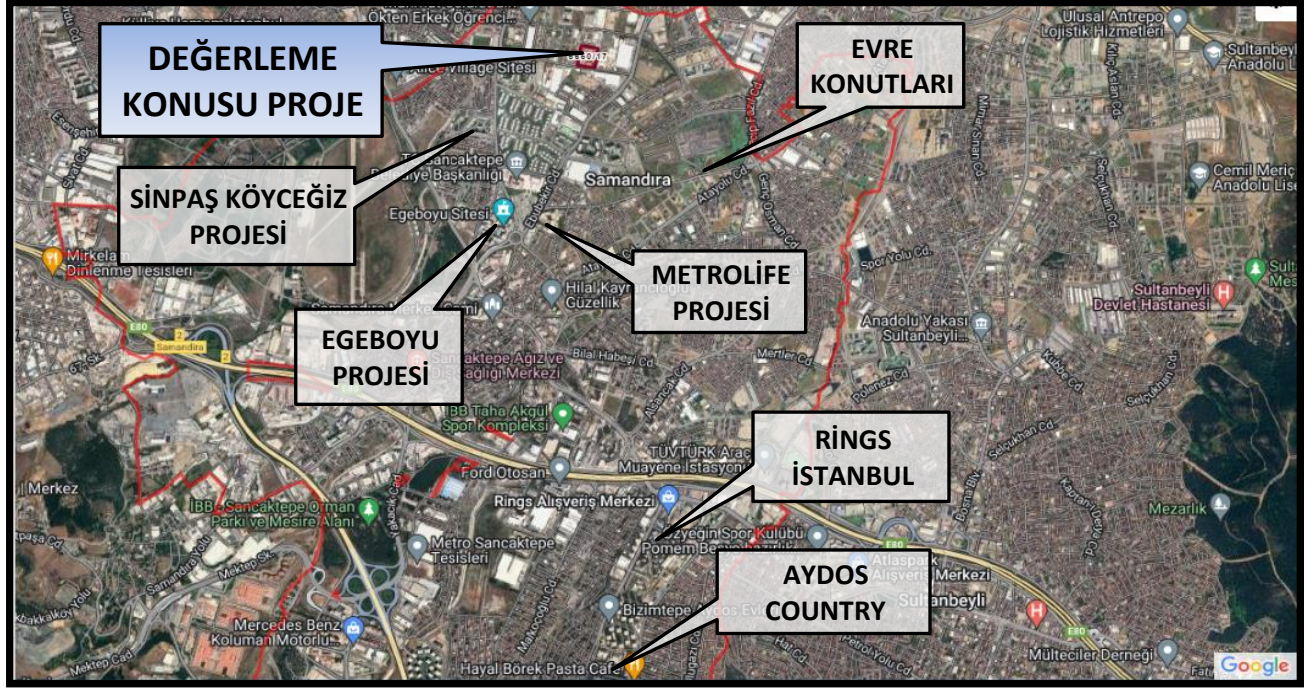
6- Evre Konutları



Gedizler Yapı tarafından İstanbul Sancaktepe'de 55.000 metrekare alan üzerine inşa edilen Evre Geziler projesinde, 4 blokta büyüklükleri 45 metrekare ile 198 metrekare arasında değişen 1+0 / 1+1 / 2+1 / 3+1 ve 4+1 seçeneklerinde 443 konut bulunmaktadır. Projenin sosyal olanakları arasında tenis kortları, basketbol sahası, voleybol sahası, mini futbol sahası, yürüyüş parkuru, bisiklet ve paten yolu, pilates alanı, fitness salonu, sauna, vitamin bar, yüzme havuzu, çocuk havuzu mevcut.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	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



Ticari Emsaller (Satılık)

1 Era Mesken Gayrimenkul

Tel 0 (532) 574 77 99

Konu taşınmaza yakın konumda, Sevenler Caddesi ve Ulubatlı Hasan Caddesi kesişiminde bulunan kavşak üzerinde ana cadde üstünde konumlu 125 m² alana sahip dükkan 35.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Giriş kat 75 m², asma kat 50 m² alana sahip olduğu beyan edilmiştir. Tahsisli 10 m² teras alanı bulunmaktadır.

SATILIK	125 .-M ²	35.000.000 .-TL	280.000	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	---------	---------------------

2 Pusula Gayrimenkul

Tel 0 (530) 070 44 15

Konu taşınmaza yakın konumda, Metrolife Çarşı projesinde avm içinde zemin katta konumlu dükkan 45 m² alana sahip dükkan 11.800.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. 45 m² asma kat yapılabileceği beyan edilmiş olup 90 m² olarak pazarlanmaktadır. Avm içinde cephe olması ve dar cephe olması nedeniyle şerefyesi düşüktür. Alanı küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

SATILIK	45 .-M ²	11.800.000 .-TL	262.222	.-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	---------	---------------------

3 Blue in Gayrimenkul

Tel 0 (507) 186 44 09

Konu taşınmaza yakın konumda, Sur Yapı Lavender projesinde zemin katta yer alan 287 m² alana sahip depolu dükkan 33.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Ön kullanım alanı bulunmaktadır. Giriş kat 144 m², depo 143 m² alana sahip olduğu beyan edilmiştir. Ön kullanım alanı bulunmaktadır.

SATILIK	287 .-M ²	33.500.000 .-TL	116.725	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	---------	---------------------

4 Turyap Premium

Tel 0 (532) 100 08 21

Konu taşınmaza yakın konumda, Sur Yapı Lavender projesinde ana girişin yanında 3.dükkan konumunda zemin katta yer alan 160 m² alana sahip asma katlı ve depolu dükkan 14.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Giriş kat 65 m², depo 65 m², asma kat 30 m² alana sahip olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	160 .-M ²	14.500.000 .-TL	90.625	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

5 Eva Jet HKM&YGD Gayrimenkul

Tel 0 (538) 013 31 04

Konu taşınmaza yakın konumda, Denge Towers sitesinde çarşı içinde zemin katta konumlu 300 m² alana sahip dükkan 31.950.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	31.950.000 .-TL	106.500	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	---------	---------------------

6 Ceylin Gayrimenkul

Tel 0 (501) 150 34 34

Konu taşınmaza yakın konumda, Denge Towers sitesinde çarşı içinde zemin katta konumlu 260 m² alana sahip dükkan 21.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	260 .-M ²	21.000.000 .-TL	80.769	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörü vb. özelliklerine göre 70.000.-TL/m² ila 120.000.-TL/m² geniş skalada satışta olduğu görülmüştür.

Projede konutlar için başlangıç anahtar teslim m² değerinin 134.700 TL/m² olacağı öngörülmektedir.

Değerleme konusu proje işlek bir cadde yapısına sahip durumda değildir. Emsal karşılaştırma sonucu, konu taşınmazların proje içerisinde site sakinleri ve ofis binası çalışanları ihtiyaçlarına hitap edeceği kanaati oluşmuş olup ilk dönemde dükkan birim m² değerinin ortalama konut birim m² değerlerinden % 15-20 fazla olacağı öngörülmüştür. Dükkan ilk dönem satış m² değeri 175.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		39.000.000 SATILIK 0%	145.000.000 SATILIK 0%	95.000.000 SATILIK 0%	133.000.000 SATILIK 0%	15.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	6.965,62	707 55.163 -15%	1653 87.719 -5%	810 117.284 -15%	2054 64.752 -5%	218 71.101 -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI PROJE	15%	15%	15%	15%	15%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut Kaks:1.30 H:Avan Proje	KAKS: 1,00 TAKS: 0,40 Hmax:12.50m 10%	KAKS: 1,50 TAKS: 0,50 Hmax:15.50m -3%	KAKS: 1,50 TAKS: 0,50 Hmax:15.50m -3%	KAKS: 1,00 4 Kat Ayrık Nizam 10%	Hmax:9.50m 20%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut 0%	Ticaret+Konut -5%	Ticaret+Konut -5%	Ticaret+Konut -5%	Ticaret+Konut -5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	0%	0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli proje geliştirmeye uygun	20%	10%	20%	5%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	-8%	-8%	15%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	85.600	68.953	80.702	107.901	74.464	95.986

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ					
Ada	Parsel	Niteliği	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
0	1975	ARSA	6.965,62	85.600	596.300.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Ege Boyu	Sinpaş Metrolife	Sinpaş Köyceğiz	Aydos Country	Rings İstanbul
SATIŞ FİYATI		14.500.000	16.150.000	15.000.000	14.850.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		149	136	130	160	80
BİRİM M² DEĞERİ		97.315	118.750	115.385	92.813	81.250
ALANA İLİŞKİN		0%	0%	0%	5%	0%
DÜZELTME		0%	0%	0%	5%	0%
NİTELİĞİ	PROJE					
NİTELİĞİNE	ŞEREFİYESİ					
İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		0%	15%	15%	10%	10%
MANZARAYA		0%	15%	15%	10%	10%
İLİŞKİN		0%	15%	15%	10%	10%
DÜZELTME		0%	15%	15%	10%	10%
KONUM		0%	0%	0%	10%	10%
KONUMA İLİŞKİN		0%	0%	0%	10%	10%
DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	YENİ PROJE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE
DİĞER BİLGİLERE		25%	25%	25%	25%	25%
İLİŞKİN		25%	25%	25%	25%	25%
DÜZELTME		25%	25%	25%	25%	25%
PAZARLAMA		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
PAYINA İLİŞKİN		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM		20%	35%	35%	46%	41%
DÜZELTME		20%	35%	35%	46%	41%
DÜZELTİLMİŞ	136.500	116.779	160.313	155.769	135.321	114.400
DEĞER		116.779	160.313	155.769	135.321	114.400

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		35.000.000	11.800.000	33.500.000	14.500.000	31.950.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	20%
ALAN	100	125	45	287	160	260
BİRİM M ² DEĞERİ		280.000	262.222	116.725	90.625	122.885
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	25%	12%	25%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	5%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	15%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%	0%	3%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-25%	40%	27%	43%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	175.000	224.000	196.667	163.415	115.094	175.725

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerleme konusu 0 ada 1975 parsel için 80.730.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %90 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 0 ada 1975 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3A yapı sınıfına ait birim maliyet 17.100.-TL/m², 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200.-TL/m², ' 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.

0 ada 1975 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları ve lüks proje olacağı göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (0 Ada 1975 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
0 ada 1975 parsel									
A BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	1.001,62	M ²	=	33.554.270	.-TL	
B BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	1.311,98	M ²	=	43.951.330	.-TL	
C BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	1.463,32	M ²	=	49.021.220	.-TL	
D BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	5.263,46	M ²	=	176.325.910	.-TL	
E BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	1.221,62	M ²	=	40.924.270	.-TL	
F BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	993,06	M ²	=	33.267.510	.-TL	
G BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	1.315,36	M ²	=	44.064.560	.-TL	
H BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	756,69	M ²	=	25.349.115	.-TL	
I BLOK	33.500	.-TL/M ²	X	904,04	M ²	=	30.285.340	.-TL	
J BLOK	27.500	.-TL/M ²	X	7.084,23	M ²	=	194.816.325	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	671.559.850	.-TL	

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 671.559.850
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 33.577.993
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 705.137.843
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 21.154.135
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 726.291.978
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%15) (C)	= 105.770.676
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	= 832.062.654
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 90,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 653.662.780

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
0 ada 1975 parsel Arsa Değeri	=	596.300.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	726.291.978 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	=	105.770.676
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	198.388.797 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	1.626.751.451 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	1.626.750.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	726.291.978 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	90,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	653.662.780 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 90,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 85,38%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 198.388.797 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 85,38%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	169.387.324 .-TL
---	---	-------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 105.770.676 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 85,38%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	=	90.308.587 .-TL
--	---	------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	596.300.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	653.662.780 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	90.308.587 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	169.387.324 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.509.658.691 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.510.000.000 .-TL

- 0 Ada 1975 Parseldeki Referans Göktürk Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.626.750.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.510.000.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

0 ada 1975 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası 10 yıllık devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

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

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

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

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

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Melisia Konutları Projesi kapsamında 0 ada 1975 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Proje ruhsat ve mimari projesi incelendiğinde toplam inşaat alanı 21.315,38 m² dir. Bu alanın 10.712,91 m² si konut, 1.259,32 m² ticari alan, 9.343,15 m² si ortak alan kullanımından oluşmaktadır. Müşteri tarafından iletilen icmal listelere göre toplam satılabilir alan 11.971,55m²'dir. 1.259,32m² satılabilir dükkan alanı, 10.712,23m² satılabilir konut alanı bulunmaktadır.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 136.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 175.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~3.004.180.280.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %28,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.446.050.000.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	3.004.180.280
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (.-TL)	1.446.049.993
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)	1.446.050.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

0 ADA 1975 PARSELİN ARSA DEĞERİ	596.300.000 TL
---------------------------------	----------------

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

0 ADA 1975 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.510.000.000 TL
0 ADA 1975 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.626.750.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

0 ADA 1975 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.446.050.000 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 1975 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayıçların daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu nedenle taşınmazın değer takdiri proje kapsamında tamamı için yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu proje kapsamında 0 ada 1975 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins değişikliğinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

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

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 0 ada 1975 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 0 ada 1975 parselin "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.510.000.000	1.812.000.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.446.050.000	1.735.260.000

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI
SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU
SPK Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
SPK Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER
SPK Lisans No: 401732

- * 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 faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.