

# **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ  
SAMANDIRA MAHALLESİ 6770 ADA 2 PARSELDE  
YER ALAN  
VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ  
(332 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	12.05.2026
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	21.05.2026
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.06.2026
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.06.2026
<b>RAPOR NO</b>	VKGYO-2605035
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA MAHALLESİ 6770 ADA 2 PARSELDE YER ALAN VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ OSMANGAZİ CADDESİ (6770 ADA 2 PARSEL) SANCAKTEPE / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme 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** - Bağımsız Bölümlerin Tamamlanması Durumundaki Değer Tablosu
- Ek 8** - 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 değerlendirme raporu; İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 parsel üzerindeki projenin maliyet değeri + mevcut durum değeri + bağımsız bölüm bazlı tamamlanması durumundaki hasılat değeri tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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

##### **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A İç Kapı No:28  
Ümraniye/ 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, İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 parsel üzerindeki projenin maliyet değeri + mevcut durum değeri + bağımsız bölüm bazlı tamamlanması durumundaki hasılat değeri tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2605035 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	VKGYO-2503088	VKGYO-2510023	
<b>Rapor Tarihi</b>	30.06.2025	31.12.2025	
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA MAHALLESİ 6770 ADA 2 PARSELDE YER ALAN VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA MAHALLESİ 6770 ADA 2 PARSELDE YER ALAN VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Buket BOZACI Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	1.608.000.000,00	2.673.000.000,00	

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 6770 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL  
İlçesi : SANCAKTEPE  
Bucağı :  
Mahallesi : SAMANDIRA  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 243Ee4d  
Ada No : 6770  
Parsel No : 2  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 17518,17  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Sahibi : **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V**  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 11.06.2026 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı : 29/12/2025 - (14.01.2026 tarih, 1496 yevmiye)

(Açıklama: Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve seklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.)

### **Şerhler Hanesinde:**

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 44073 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri 99 yıllığına 0,01 kr bedel ile türkiye elektrik dağıtım aş lehine kira şerhi tesis edilmiştir. ) (08.08.2025 tarih, 27550 yevmiye)

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Sancaktepe Belediye Başkanlığı'ndan alınan imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "T+K4" rumuzlu TAKS: 0.50, KAKS: 1.65, 6 Kat, yapılaşma koşulları ile Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

### **15.02.2010 t.t.li 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Uygulama Hükümleri**

#### B. Ticaret + Konut Alanları

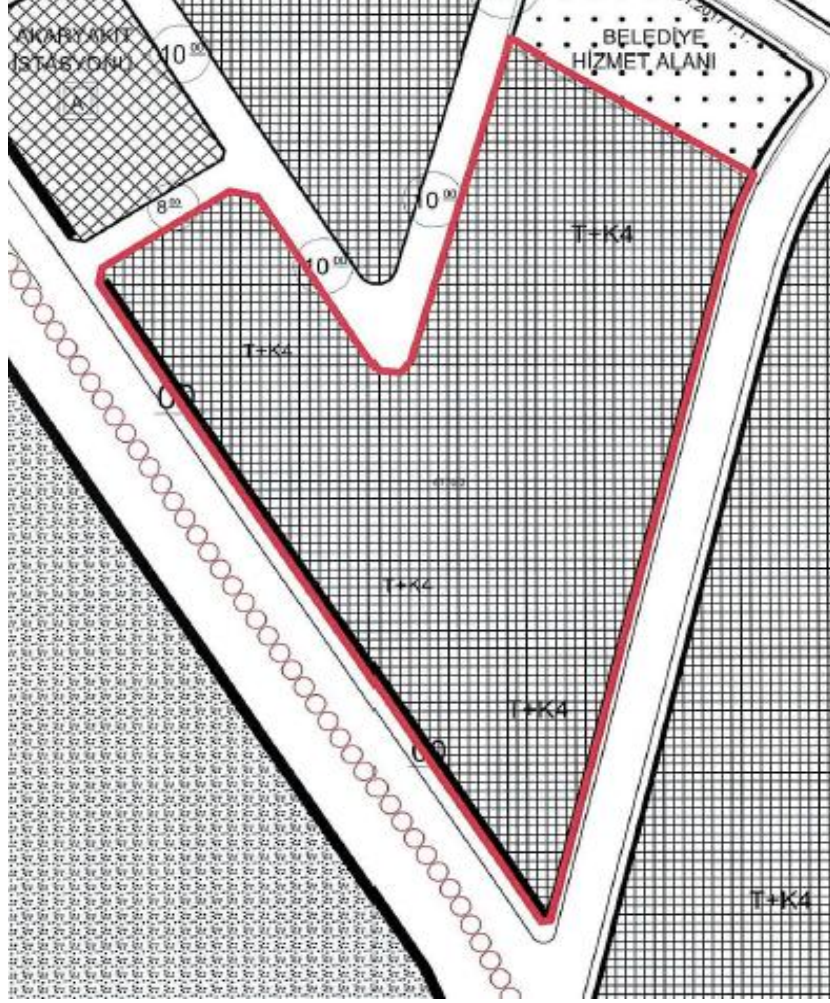
\*Parsel büyüklüğü 3500 m<sup>2</sup>'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, mania kriterlerini ve meri plana göre belirlenen emsal değerini aşmamak şartı ile avan proje kapsamında taban alanı, blok boyutları belirlemeye ilçe belediyesi yetkili olup, Yençok:10 kattır. 26.05.2022 t.t.

\*Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.

\*Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. 21.02.2017 t.t.

\*Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

\*Plan lejantında Konut, Ticaret+Konut alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Soysal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz



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

Değerleme konusu taşınmazın imar planında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın inşaatı devam etmektedir. Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Vakıf GYO A.Ş.' den temin edilen 6770 Ada 2 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatlarından anlaşıldığı üzere 14.03.2023 tarih ve 2023-5982 sayılı yapı ruhsatları ve 22.12.2023 tarih ve 2023-79726 sayılı isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. Toplam mesken alanı 28.713,17 m<sup>2</sup>, ofis ve işyeri alanı 1.778,40 m<sup>2</sup> ortak alanlar 27.641,85 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 58.133,42 m<sup>2</sup> olarak belirtmiştir.

Parselde toplam 4 adet blokta 332 adet bağımsız bölüm ve iksa için ruhsatlar alınmış olup geçerliliğini korumaktadır. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

6770 ADA 2 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 <sup>2</sup> )	OFİS-İŞYERİ ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
A	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	116	2	10	12	IV-C	9.479,24	1.047,63	6.684,83	17.211,70
B1	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	120	3	10	13	IV-C	9.680,76	730,77	10.415,23	20.826,76
B2	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN	10	3	1	4	III-B	2.150,14	0,00	5.847,35	7.997,49
B3	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN	86	3	10	13	IV-C	7.403,03	0,00	4.694,44	12.097,47
İKSA	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	İSTİNAT DUVARI					II-A				4.660,00
<b>TOPLAM</b>					<b>332</b>					<b>28.713,17</b>	<b>1.778,40</b>	<b>27.641,85</b>	<b>58.133,42</b>

6770 ADA 2 PARSEL 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 <sup>2</sup> )	OFİS-İŞYERİ ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (M <sup>2</sup> )	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
A	22.12.2023	2023-79726	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	116	2	10	12	IV-C	9.479,24	1.047,63	6.684,83	17.211,70
B1	22.12.2023	2023-79726	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	120	3	10	13	IV-C	9.680,76	730,77	10.415,23	20.826,76
B2	22.12.2023	2023-79726	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	3	1	4	III-B	2.150,14	0,00	5.847,35	7.997,49
B3	22.12.2023	2023-79726	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	86	3	10	13	IV-C	7.403,03	0,00	4.694,44	12.097,47
<b>TOPLAM</b>					<b>332</b>					<b>28.713,17</b>	<b>1.778,40</b>	<b>27.641,85</b>	<b>58.133,42</b>

### 2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için 14.01.2026 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. 6770 Ada 2 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti halindedir. Vakıf GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre inşaat seviyesi yaklaşık %95,00 seviyesindedir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

3A İstanbul Yapı Denetim Limited Şirketi- Esentepe Mahallesi, Serik Sokak, OBA5 Blok No:1 D:10 Kartal/İstanbul

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

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

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

A blok için verilmiş 12.04.2023 tarihli Y2234E71716AE belge numaralı, B1 blok için verilmiş 12.04.2023 tarihli Y223425576A8E belge numaralı, B2 blok için verilmiş 12.04.2023 tarihli Y22341AE02D2C belge numaralı, B3 blok için verilmiş 12.04.2023 tarihli Y223417500A9B belge numaralı enerji verimlilik sertifikaları bulunmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parselde kain 17.518,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde hali hazırda inşaat devam etmektedir.

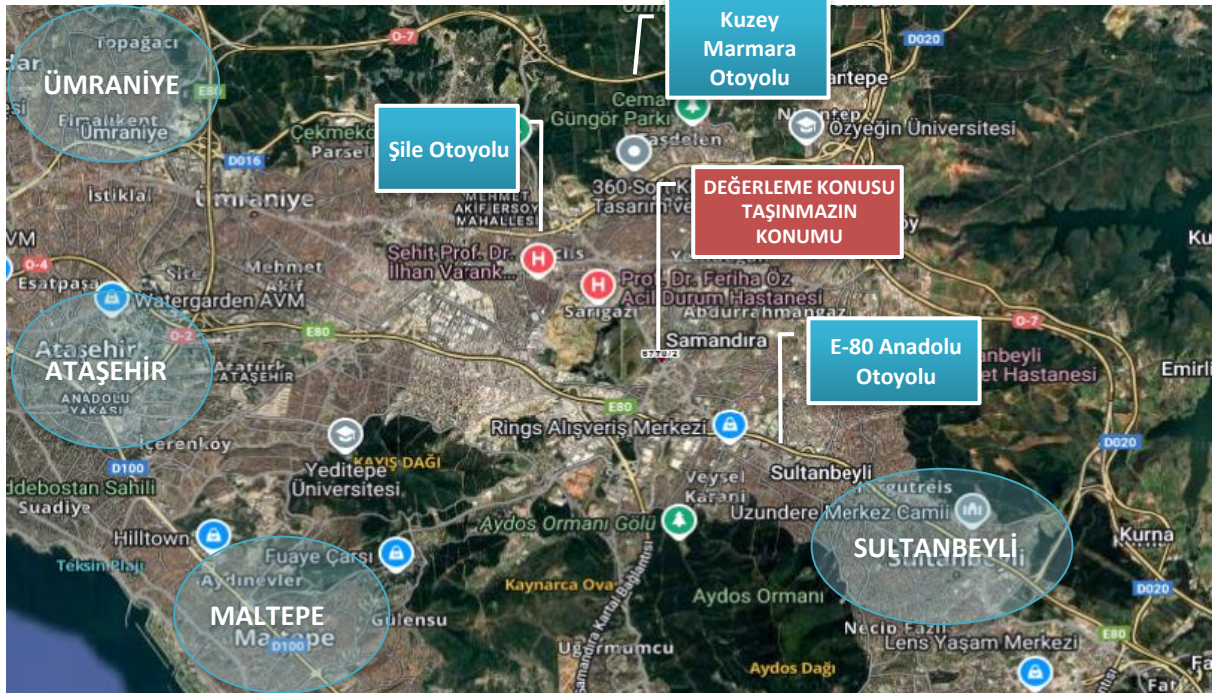
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

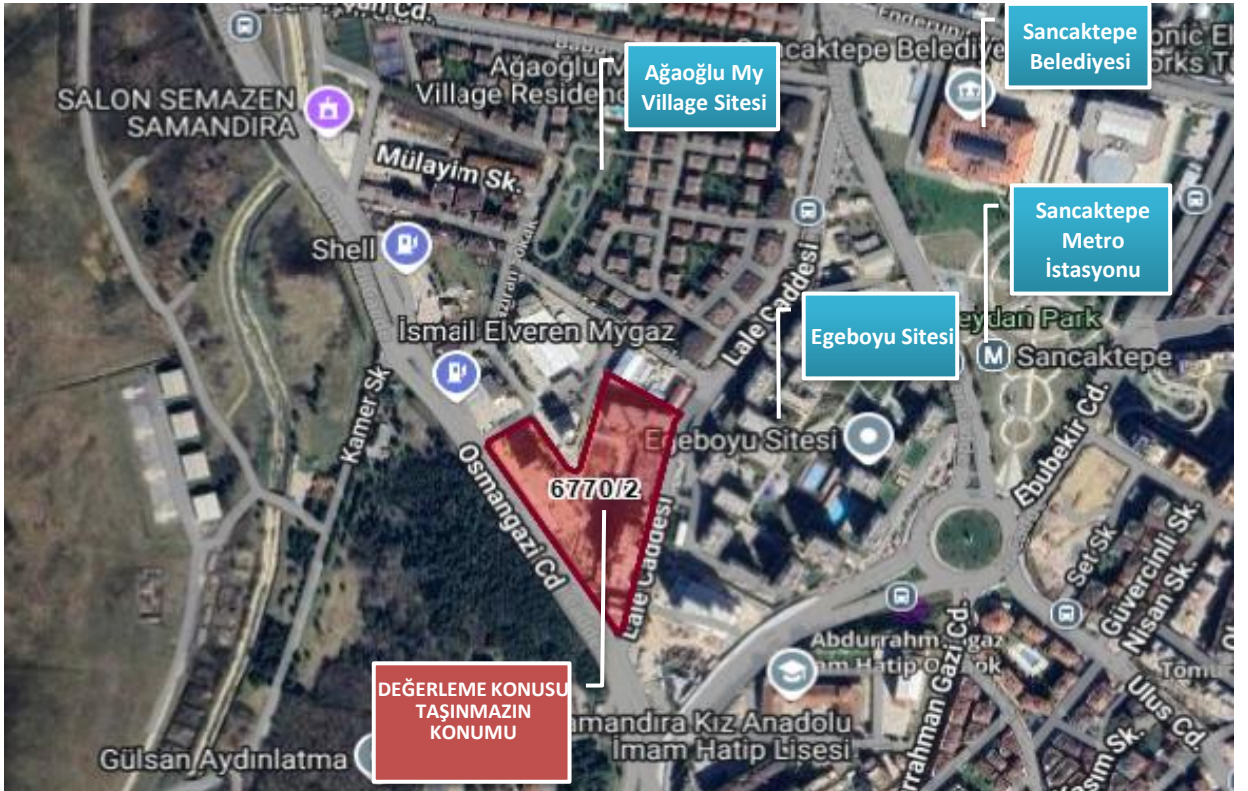
Taşınmaz, Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içerisinde, Osmangazi Caddesi No:113 adresinde konumlanmaktadır. Bölge, site tipi konut yerleşimlerinin dışında, orta gelir grubuna hitap eden yapılaşmalarla gelişmiş olup, Osmangazi Caddesi zemin katlarında ticaret birimleri, üst katlarda ise konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

Yakın çevrede Sinpaş Lagün Evleri, Ağaolu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz gibi nitelikli konut projeleri ile Metrolife gibi devam eden projeler bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz, Sancaktepe Belediye Başkanlığı binasına yakın konumda yer alarak önemli bir referans noktası teşkil etmektedir. Ayrıca inşaatı devam eden Sancaktepe Şehir hastanesi ve henüz yapım aşamasına geçilmemiş Millet Bahçesine çok yakın konumda yer almaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatiflerinin sınırlı olduğu gözlemlenmiştir. Anadolu Otoyolu'na yakın konumda yer almaktadır. Ümraniye yönünden Şile Otoyolu üzerinde devam ederken Sarıgazi Kavşağı'ndan Ankara Caddesi'ne girilir. Atatürk Caddesi üzerinden devam ederken Osmangazi Caddesi'ne girilir ve 200 m sonra taşınmaza ulaşılır. Osmangazi Caddesi'ne yaklaşık 200 metre mesafede konumlanan taşınmaz, ulaşım açısından da avantajlıdır. Üsküdar-Samandıra Metro Hattı'nın Sancaktepe İstasyonu'na olan mesafesi yaklaşık 500 metredir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parselde kain 17.518,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir ve geometrik olarak amorf formundadır. Parselin güneybatısı Osmangazi Caddesi, doğusu Asır Caddesi, kuzeyi Haziran Sokak'a cephelidir.

Konu taşınmazın üzerinde inşaat devam etmektedir. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuştur. VSancaktepe Merkez Proje olarak adlandırılan projede A, D (B1), C (B2), B (B3) bloklar olmak üzere toplamda 4 blok olarak projelendirilmiş ve yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

A blok 2 bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 107 adet mesken nitelikli, 9 adet dükkan nitelik bağımsız bölüm olmak üzere 116 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B (B3) blok 3 bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 86 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C (B2) blok 3 bodrum, zemin kattan oluşmaktadır. 4+1 tip daireler tanımlanmış olup 10 adet dubleks mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

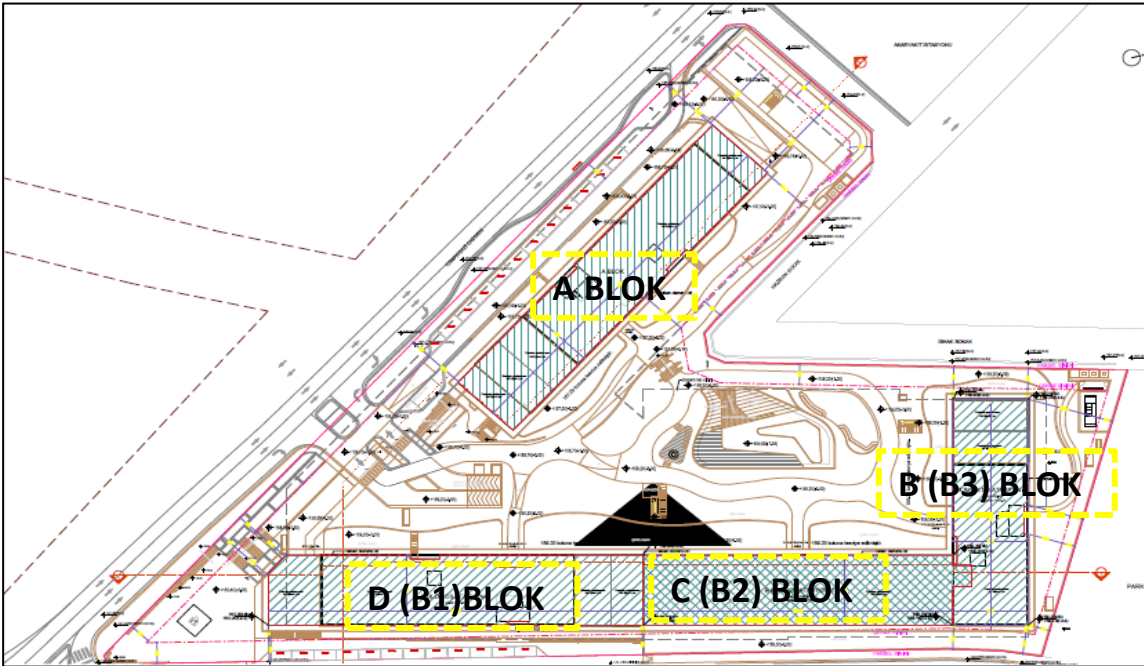
D (B1) blok 3 bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 110 adet mesken nitelikli, 10 adet dükkan nitelik bağımsız bölüm olmak üzere 120 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje kapsamında 312 adet mesken nitelikli, 20 adet dükkan nitelikli olmak üzere toplam 332 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Vakıf GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 28.713,17 m<sup>2</sup>, dükkan nitelikli birimlerin toplam brüt satılabilir alanı 1.778,40 m<sup>2</sup> dir. Toplam satılabilir brüt alan 30.491,57 m<sup>2</sup>dir.

Vakıf GYO A.Ş.'den bilgiye göre ve yerinde yapılan tespitlere istinaden ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %95,00 olarak belirlenmiştir.

#### VAZİYET PLANI





**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**

6770 ada 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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

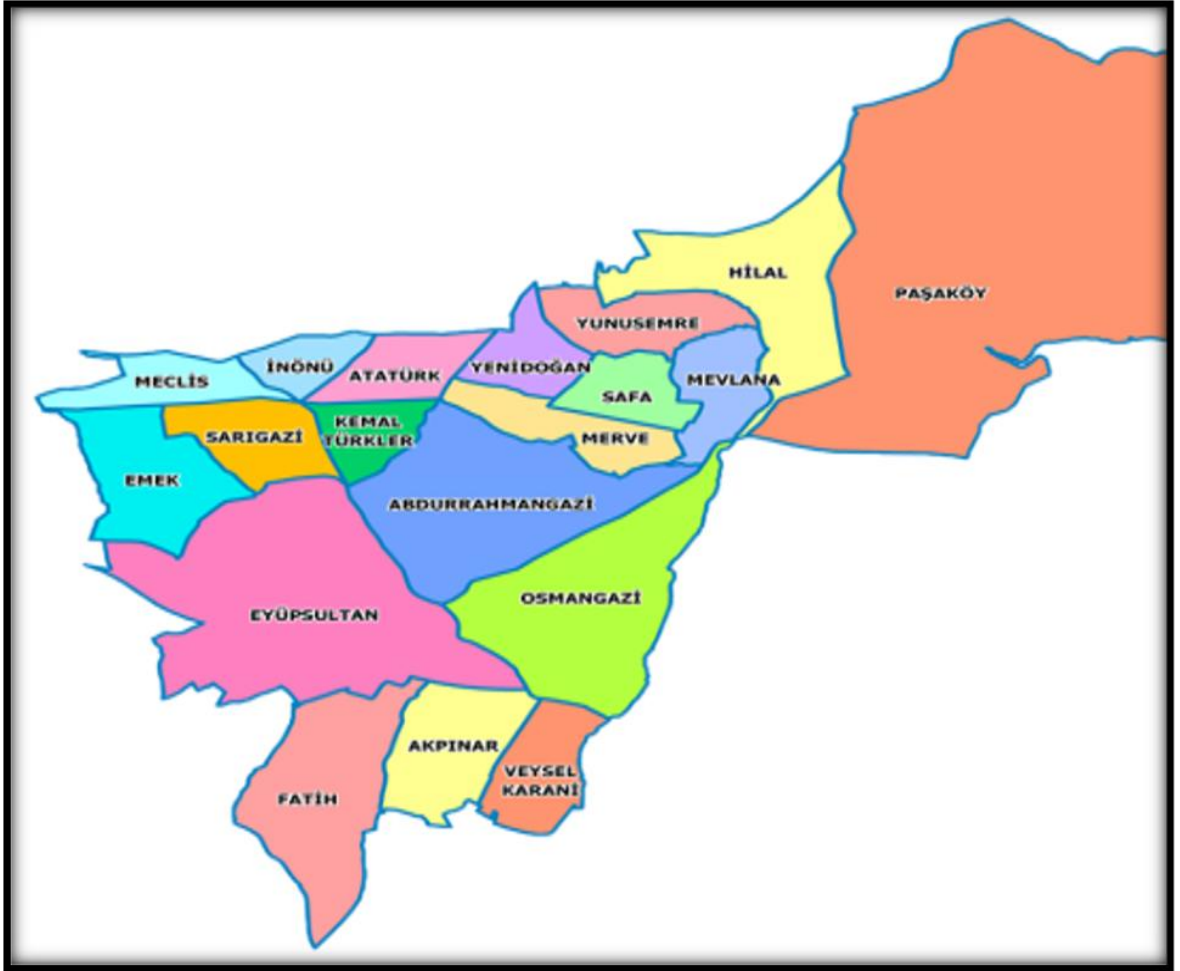


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 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 km<sup>2</sup> 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2025 verilerine göre 507.500 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

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

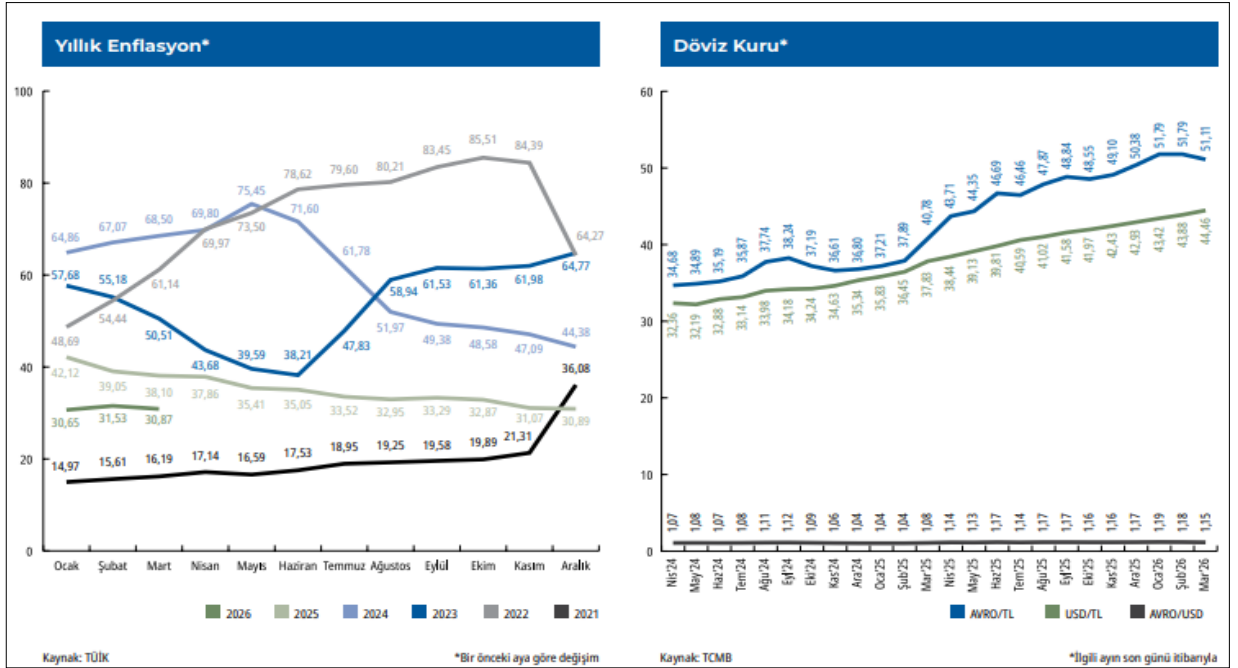
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/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
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

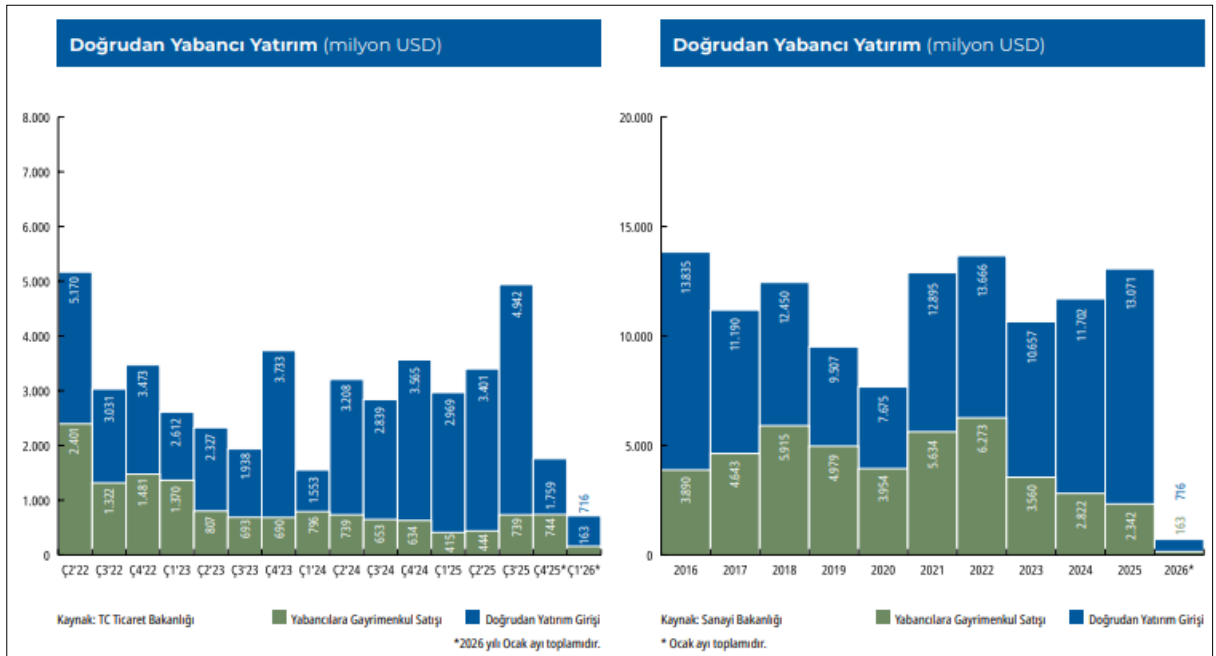
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.  
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

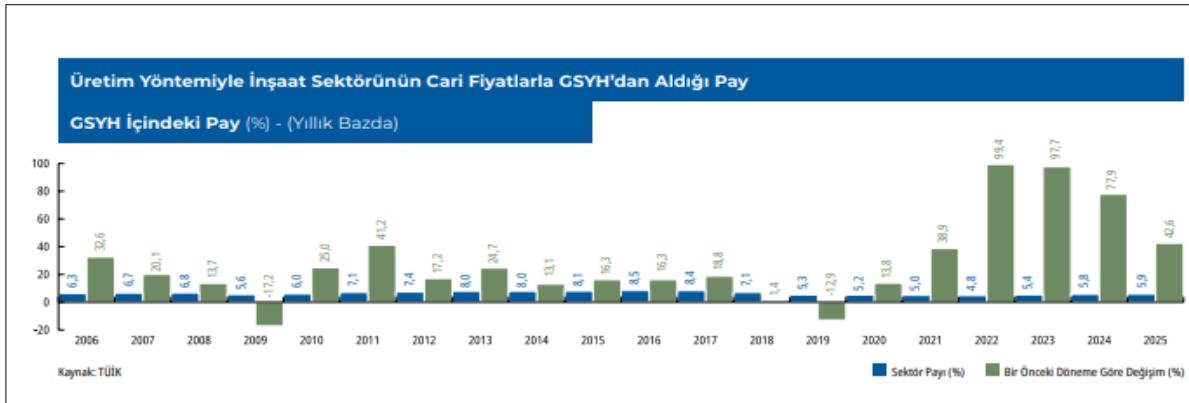
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

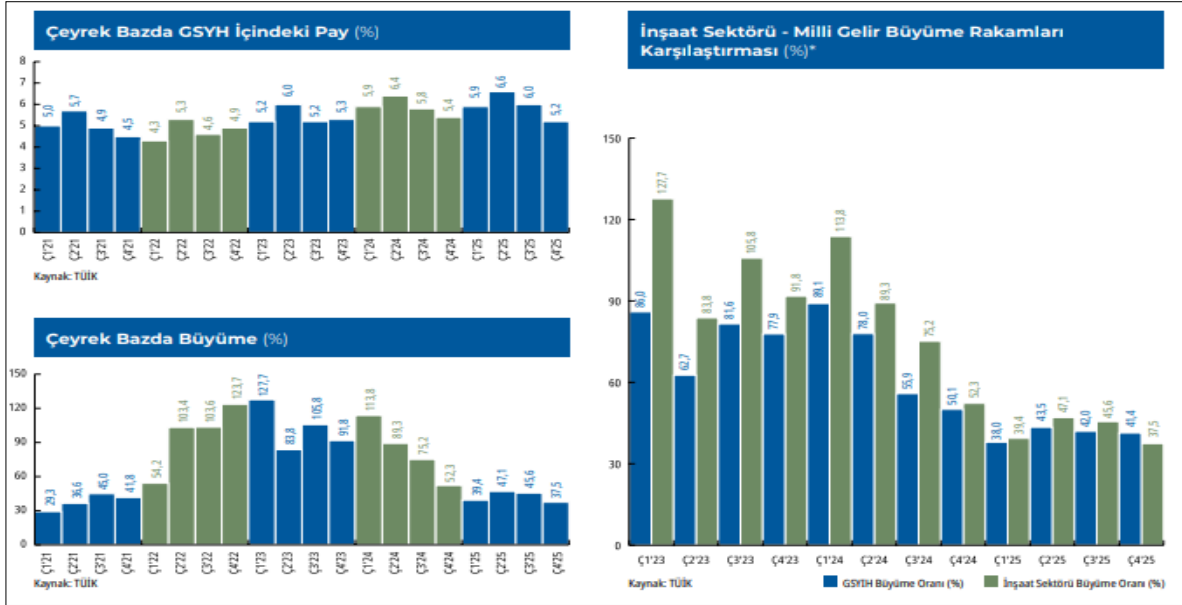
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

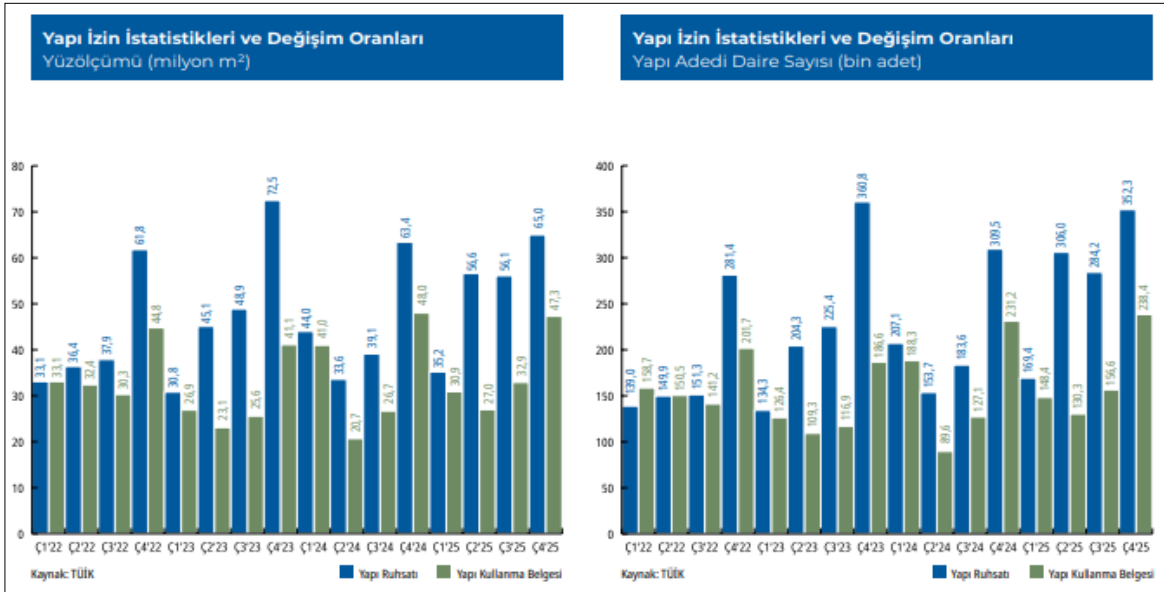
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m<sup>2</sup> olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 52.510 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da ise 44.105 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'ua ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşükle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.



**İnşaat Maliyet Endeksi**  
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

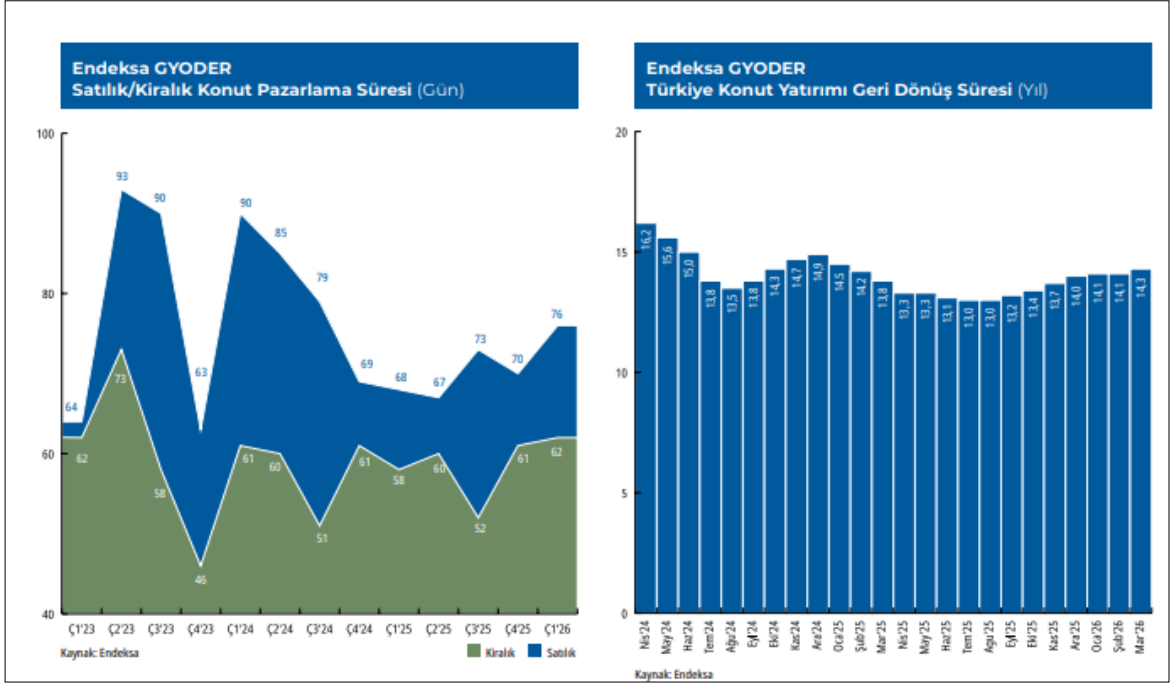
Kaynak: TÜİK

**İnşaat Maliyet Endeksi**  
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

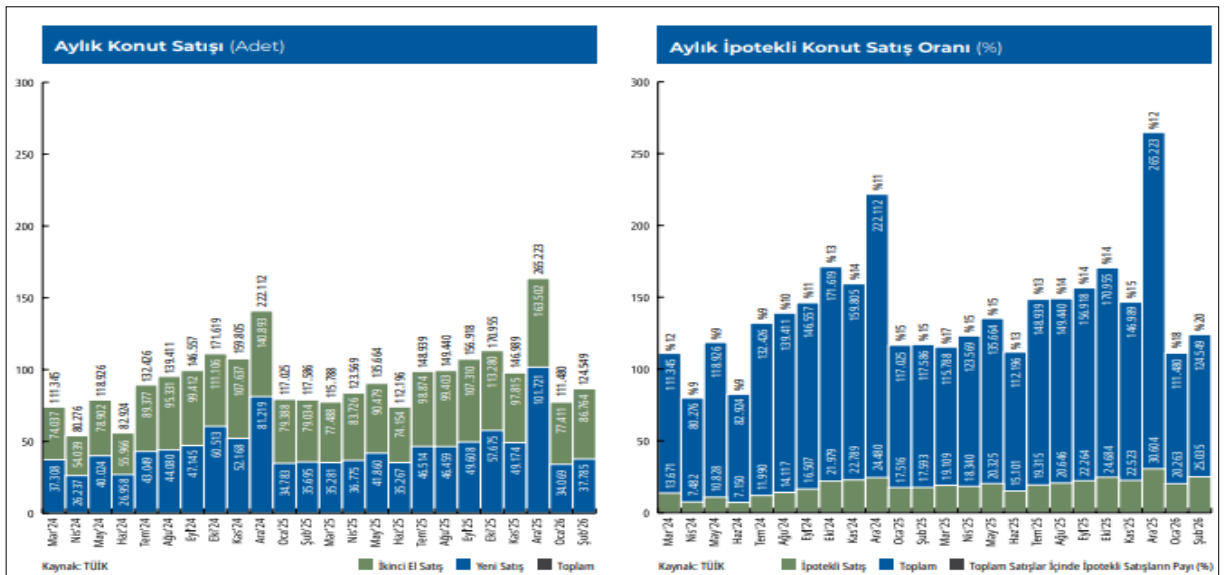


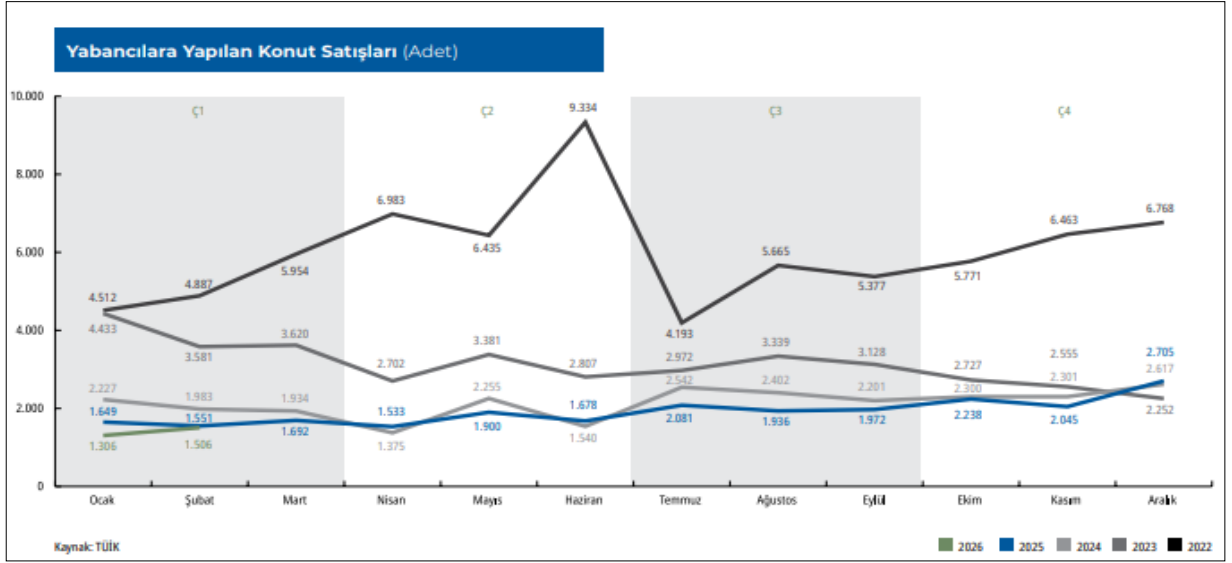
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																
	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
<b>Toplam Satış</b>	<b>298.645</b>	<b>316.012</b>	<b>359.992</b>	<b>355.486</b>	<b>1.330.135</b>	<b>295.704</b>	<b>282.126</b>	<b>418.394</b>	<b>553.536</b>	<b>1.549.760</b>	<b>350.399</b>	<b>371.429</b>	<b>455.297</b>	<b>583.167</b>	<b>1.760.292</b>	<b>236.029</b>
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

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





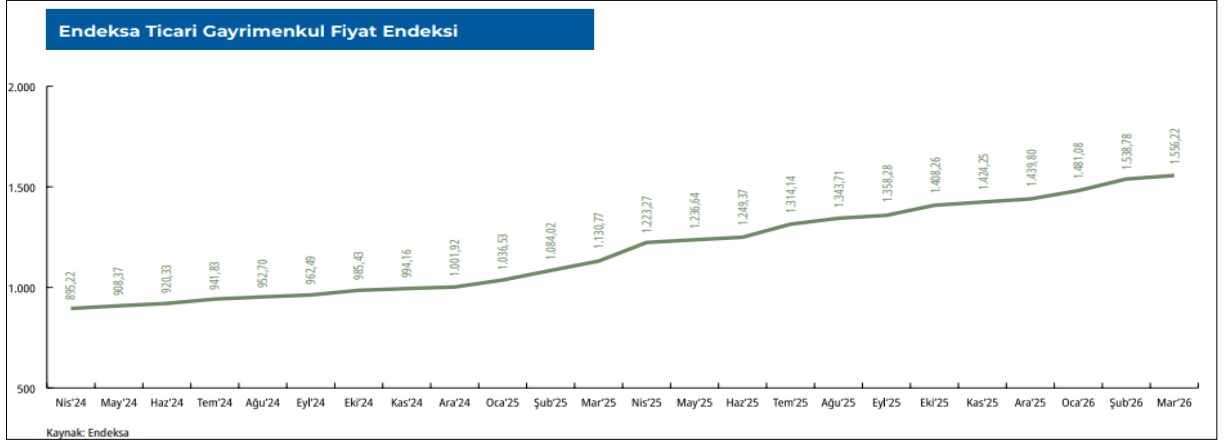
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m2'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

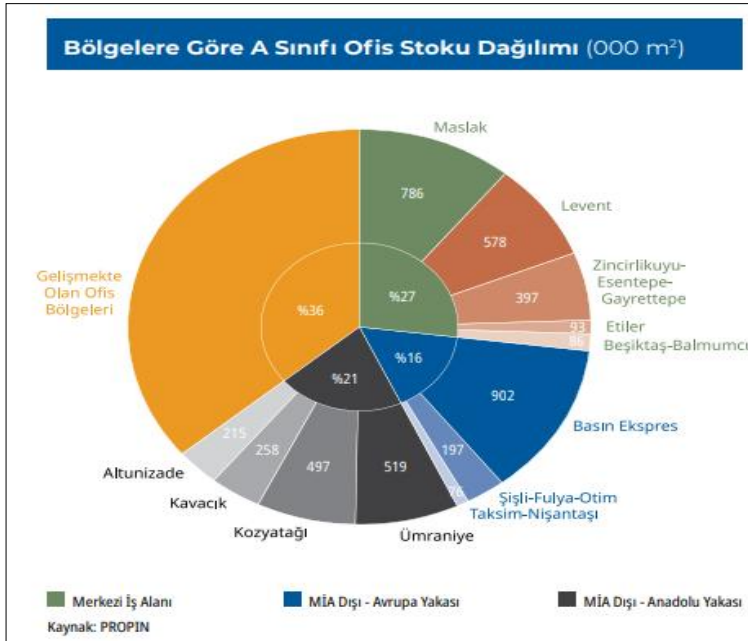
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m<sup>2</sup> arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m<sup>2</sup> arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m<sup>2</sup> arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m<sup>2</sup>), Münih (2.466 Euro/m<sup>2</sup>) ve Kopenhag (1.661 Euro/m<sup>2</sup>) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m<sup>2</sup> (1.210-2.470 Euro/m<sup>2</sup> aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m<sup>2</sup>) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m<sup>2</sup>) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m<sup>2</sup> ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /YIL	FT <sup>2</sup> /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



**A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)**

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- \* Anadolu otoyolu yakın konumdadır.
- \* Ruhsat ve projeler onaylanmıştır.
- \* Kat irtifakı kurulmuştur.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* İnşaat faaliyetleri henüz tamamlanmamıştır.

## 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 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, dükkan birim m<sup>2</sup> 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 PROJE EMLAK GAYRİMENKUL

Tel 0 (535) 430 59 50

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 890 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 8279 ada 2 parsel 110.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel KAKS: 1,60, H:12.50m yapılaşma koşulları ile ticaret alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	890 .-M <sup>2</sup>	110.000.000 .-TL	123.596 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

#### 2 LİVA HOME GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 529 81 09

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 697 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 7207 ada 23 parsel 35.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,40, KAKS: 0,70 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	697 .-M <sup>2</sup>	35.000.000 .-TL	50.215 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

#### 3 SAHİBİNDEN

Tel 0 (533) 654 54 40

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 9.700 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 8653 ada 37 parsel 385.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,40, KAKS: 0,70 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	9700 .-M <sup>2</sup>	385.000.000 .-TL	39.691 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

#### 4 CENTURY 21 ATA

Tel 0 (534) 716 92 54

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 8.856 m<sup>2</sup> brüt yüz ölçümüne ve net 8.815 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 264 parsel 180.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel KAKS: 0,25, Hmax:9,50 m yapılaşma koşulları ile kısmen konut alanında(7044 m<sup>2</sup>) ve kısmen dini tesis alanında (1812 m<sup>2</sup>) kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	8815 .-M <sup>2</sup>	180.000.000 .-TL	20.420 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

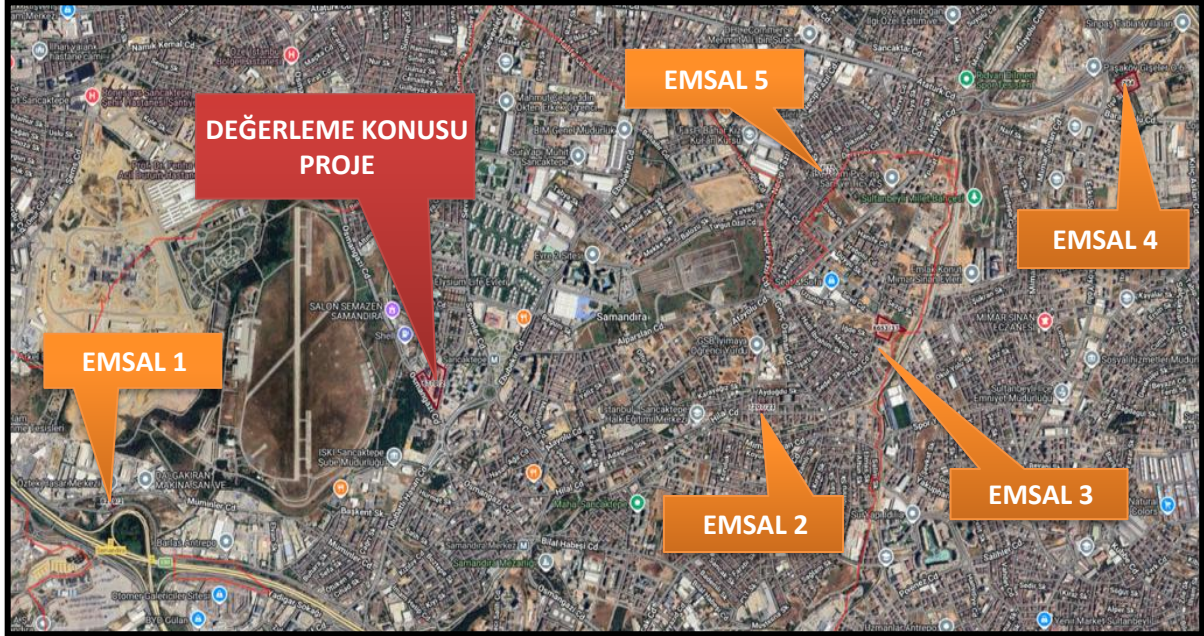
## 5 BACİK EMLAK

Tel 0 (535) 415 87 67


Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan toplam 810 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 204 ada 35 ve 36 parsel 38.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,40, KAKS: 1,00, Hmax: 4 kat yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	810	.-M <sup>2</sup>	38.750.000	.-TL	47.840	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

### ARSA EMSALLERİ HARİTASI



### Satılık Konut Proje Emsalleri

* SURYAPI LAVENDER				
	<p>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.</p>			
İkinci El Konut Emsalleri				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
KW Kent 0 (530) 343 70 70	4+1 11. kat	202m <sup>2</sup>	21.900.000 TL	108.416 TL/m <sup>2</sup>
SeeWorld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 3. kat	116m <sup>2</sup>	8.750.000 TL	75.431 TL/m <sup>2</sup>
SeeWorld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	1+1 2. kat	65m <sup>2</sup>	6.750.000 TL	103.846 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>95.898 TL/m<sup>2</sup></b>

* METROLİFE				
	<p>Sinpaş GYO tarafından inşa edilen 'Metrolife Sancaktepe'de yaşam 2021 yılında başlamıştır. 544 konut ve 10.000 metrekarelik çarşı alanından oluşan projede, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde konutlar yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de dairelerin kullanım alanları 59- 207m<sup>2</sup> arasında değişiyor. Metrolife Sancaktepe'de açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, güneşlenme terası, bisiklet yolu ve yürüyüş yolu, ev sahiplerini bekleyen sosyal donatılar arasında sayılıyor.</p>			
İkinci El Konut Emsalleri				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (537) 548 66 95	3+1 12. kat	200m <sup>2</sup>	25.000.000 TL	125.000 TL/m <sup>2</sup>
Ayla Bal Gayrimenkul 0 (543) 965 90 34	4+1 9. kat	142m <sup>2</sup>	18.350.000 TL	129.225 TL/m <sup>2</sup>
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 2. kat	118m <sup>2</sup>	10.200.000 TL	86.441 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>113.555 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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.

**İkinci El Konut Emsalleri**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (535) 845 66 58	2+1 3. kat	130m <sup>2</sup>	12.250.000 TL	94.231 TL/m <sup>2</sup>
Ayla Bal Gayrimenkul 0 (543) 965 90 34	4+1 9. kat	142m <sup>2</sup>	18.350.000 TL	129.225 TL/m <sup>2</sup>
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (537) 548 66 95	3+1 12. kat	200m <sup>2</sup>	25.000.000 TL	125.000 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>116.152 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **SİNPAŞ KELEBEKİA**



Proje bünyesinde 47.000 metrekarelik alan üzerinde 24 blokta 440 konut bulunmaktadır. Konutlar 62-188 m<sup>2</sup> 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.

**İkinci El Konut Emsalleri**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Retürk Gayrimenkul 0 (553) 100 89 40	1+1 2. kat	75m <sup>2</sup>	8.500.000 TL	113.333 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker TRİO 0 (532) 374 32 05	3+1 3.kat	150m <sup>2</sup>	17.100.000 TL	114.000 TL/m <sup>2</sup>
Turyap Premium 0 (553) 595 89 96	2+1 4. kat	117m <sup>2</sup>	12.975.000 TL	110.897 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>112.744 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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.

**İkinci El Konut Emsalleri**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Köprü Emlak 0 (532) 616 25 15	4+1 11. kat	200m <sup>2</sup>	21.500.000 TL	107.500 TL/m <sup>2</sup>
Remax Hermes 0 (505) 519 26 64	2+1 3.kat	119m <sup>2</sup>	12.300.000 TL	103.361 TL/m <sup>2</sup>
RM Global Gayrimenkul 0 (535) 202 56 80	3+1 3.kat	186m <sup>2</sup>	19.620.000 TL	105.484 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>105.448 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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.

**İkinci El Konut Emsalleri**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Seeworld Sancaktepe 0 (532) 255 55 15	1+1 Zemin kat	74m <sup>2</sup>	7.950.000 TL	107.432 TL/m <sup>2</sup>
Oksijen Gayrimenkul 0 (539) 293 28 68	2+1 2.kat	159m <sup>2</sup>	15.850.000 TL	99.686 TL/m <sup>2</sup>
3K Gayrimenkul 0 (532) 212 64 80	3,5+1 4.kat	159m <sup>2</sup>	19.500.000 TL	122.642 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>109.920 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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.

**İkinci El Konut Emsalleri**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Fenix Gayrimenkul 0 (538) 443 33 74	1+1 8.kat	71m <sup>2</sup>	7.300.000 TL	102.817 TL/m <sup>2</sup>
Remax Exclusive 0 (546) 761 19 86	2+1 2.kat	110m <sup>2</sup>	12.120.000 TL	110.182 TL/m <sup>2</sup>
Remax Joker 0 (530) 265 67 67	3+1 4.kat	128m <sup>2</sup>	15.800.000 TL	123.438 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>112.145 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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.

**İkinci El Konut Emsalleri**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Coldwell Banker Mayor 0 (544) 404 38 58	1+1 1. kat	65m <sup>2</sup>	5.750.000 TL	88.462 TL/m <sup>2</sup>
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 1. kat	96m <sup>2</sup>	9.100.000 TL	94.792 TL/m <sup>2</sup>
Remax Arge & Nefes 0 (533) 206 74 76	2+1 7. kat	96m <sup>2</sup>	7.750.000 TL	80.729 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>87.994 TL/m<sup>2</sup></b>

## KONUT EMSALLERİ HARİTASI



### Satılık Dükkan Proje Emsalleri

#### 1 Renin Gayrimenkul

Tel 0 (532) 421 68 26

Konu taşınmaza yakın konumda, Sinpaş Ege Boyu projesinde zemin katta konumlu 60 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 17.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Alanı küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

<b>SATILIK</b>	60 .-M <sup>2</sup>	17.500.000 .-TL	291.667	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-----------------	---------	---------------------

#### 2 Pusula Gayrimenkul

Tel 0 (530) 070 44 15

Konu taşınmaza yakın konumda, Metrolife Çarşısı projesinde avm içinde zemin katta konumlu 45 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 11.800.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. 45 m<sup>2</sup> asma kat yapılabileceği beyan edilmiş olup 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Avm içinde cepheli olması ve dar cepheli olması nedeniyle şerefyesi düşüktür. Alanı küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

<b>SATILIK</b>	45 .-M <sup>2</sup>	11.800.000 .-TL	262.222	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-----------------	---------	---------------------

### 3 Cengiz Emlak

Tel 0 (532) 217 38 84

Konu taşınmaza yakın konumda, Sinpaş Boulevard projesinde zemin katta yer alan 415 m<sup>2</sup> alana sahip depolu dükkan 81.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Ön kullanım alanı bulunmaktadır. Giriş kat 295 m<sup>2</sup>, depo 60 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	415 .-M <sup>2</sup>	81.500.000	.-TL	196.386	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

### 4 Mülk Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 (553) 306 19 25

Konu taşınmaza yakın konumda, Metrolife Çarşı projesinde avm içinde zemin katta konumlu 181 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 47.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	181 .-M <sup>2</sup>	47.500.000	.-TL	262.431	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

### 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 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 36.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	36.000.000	.-TL	120.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

### 6 Ceylin Gayrimenkul

Tel 0 (501) 150 34 34

Konu taşınmaza yakın konumda, Denge Towers sitesinde çarşı içinde zemin katta konumlu 260 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 18.155.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	260 .-M <sup>2</sup>	18.155.000	.-TL	69.827	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

### 7 Mülk Gayrimenkul

Tel 0 (553) 306 19 25

Konu taşınmaza yakın konumda, Sinpaş Metrolife projesi çarşı içinde zemin katta konumlu 172 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 175.000.-TL bedel ile kiralanmaktadır. Shell & Core şeklinde pazarlanmaktadır.

<b>KIRALIK</b>	172 .-M <sup>2</sup>	175.000	.-TL	1.017	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	---------	------	-------	---------------------

## 8 Mülk Gayrimenkul

Tel 0 (553) 306 19 25

Konu taşınmaza yakın konumda, Sinpaş Metrolife projesi çarşı içinde zemin katta konumlu 196 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 205.000.-TL bedel ile kiralanmaktadır. Shell & Core şeklinde pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	196 .-M <sup>2</sup>	205.000 .-TL	1.046	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

## 9 Anka Gayrimenkul

Tel 0 (542) 454 77 76

Konu taşınmaza yakın konumda, Atayolu Caddesi üzerinde cadde cepheci zemin katta konumlu 250 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 240.000.-TL bedel ile kiralanmaktadır. Dekorasyonu tamamlanmış şekilde pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	240.000 .-TL	960	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

## 10 Turyap Premium

Tel 0 (532) 100 08 21

Konu taşınmaza yakın konumda, Suryapı Lavender projesi içinde zemin katta konumlu 600 m<sup>2</sup> alana sahip 2 katlı dükkan 350.000.-TL bedel ile kiralanmaktadır. Dekorasyonu tamamlanmış şekilde pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	600 .-M <sup>2</sup>	350.000 .-TL	583	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

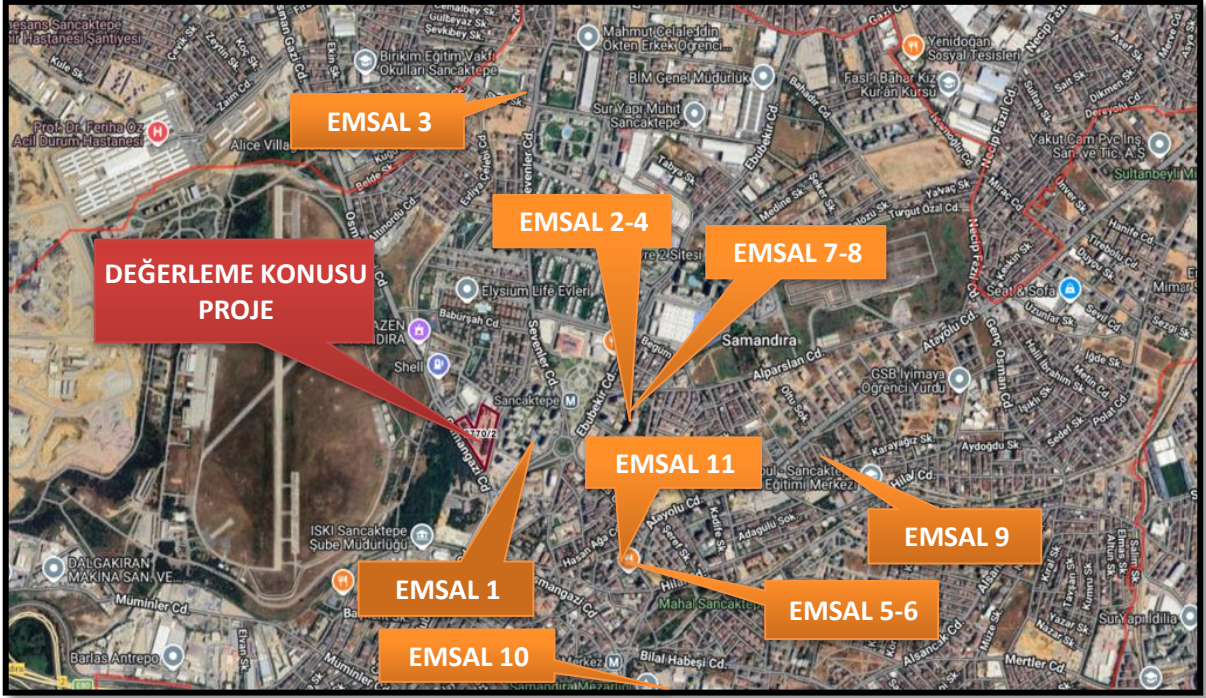
## 11 Mazinoğlu İnşaat

Tel 0 (532) 100 08 21

Konu taşınmaza yakın konumda, Denge Towers projesi içinde zemin katta konumlu 50 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan 28.000.-TL bedel ile kiralanmaktadır. Shell & Core şeklinde pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	28.000 .-TL	560	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	-----	---------------------

## DÜKKAN EMSALLERİ HARİTASI



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, konumuna, niteliği, kat sayısı, havuzlu olup olmamasına göre birim m<sup>2</sup> değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Nitelikli projelerde yer alan konutların ortalama birim m<sup>2</sup> değerinin 85.000.-130.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında, dükkanların ortalama birim m<sup>2</sup> değerinin 70.000.-290.000.-TL/m<sup>2</sup> dir.

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 değerlendirilen taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme 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		110.000.000 SATILIK 0%	35.000.000 SATILIK 0%	385.000.000 SATILIK 0%	180.000.000 SATILIK 0%	38.750.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	17.518,17	890 123.596 ÇOK KÜÇÜK -25%	697 50.215 ÇOK KÜÇÜK -25%	9.700 39.691 ORTA KÜÇÜK -5%	8.815 20.420 ORTA KÜÇÜK -5%	810 47.840 ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Emsal: 1,65	KAKS:1,60 H:12,50m BENZER 0%	TAKS: 0,40 KAKS: 0,50 KÖTÜ 20%	TAKS: 0,40 KAKS: 0,70 KÖTÜ 20%	KAKS: 0,25 H:9,50m ÇOK KÖTÜ 40%	TAKS: 0,40 KAKS: 1,00 KÖTÜ 15%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Ticaret+Konut	Ticaret ORTA İYİ -10%	Konut ORTA KÖTÜ 5%	Konut ORTA KÖTÜ 5%	Kısmen Konut Kısmen Dini Tesis KÖTÜ 20%	Konut ORTA KÖTÜ 5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%	BRÜT PARSEL KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-5%	45%	55%	105%	40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>72.400</b>	<b>118.021</b>	<b>73.058</b>	<b>61.715</b>	<b>41.961</b>	<b>67.210</b>

Arsa yüzölçümü emsal taşınmazlara göre büyüktür. Yüzölçümü, imar şartları, mülkiyet tipi, konum özelliklerine göre karşılaştırma yapılmıştır.

1 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
6770	2	17.518,17	72.400	1.268.315.508
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)</b>				<b>1.268.300.000</b>

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Suryapı Lavender	Metrolife	Aydos Country	Ege Boyu	Sinpaş Kelebekia
SATIŞ FİYATI		21.900.000	18.350.000	15.800.000	12.250.000	17.100.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100,00	202	142	128	130	150
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		108.416	129.225	123.438	94.231	114.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		15%	10%	6%	6%	10%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
		10%	10%	10%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER	SIFIR					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		2.EL	2.EL	2.EL	2.EL	2.EL
		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	15%	15%	15%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		35%	30%	26%	31%	20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>146.000</b>	<b>146.361</b>	<b>167.993</b>	<b>155.531</b>	<b>123.442</b>	<b>136.800</b>

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		17.500.000	11.800.000	81.500.000	47.500.000	36.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100,00	60	45	415	181	300
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		291.667	262.222	196.386	262.431	120.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK
		-18%	-20%	18%	10%	15%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	BENZER
		0%	0%	15%	0%	0%
KAT		Zemin Kat	Zemin Kat	Bodrum+Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	BENZER
		0%	0%	15%	0%	0%
CEPHE		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	0%	15%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	10%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	PROJE YAPIM YILI	14 YILLIK	5 YILLIK	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	5 YILLIK	7 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		12%	8%	0%	8%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-10%	-10%	-8%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-14%	10%	48%	28%	52%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>270.000</b>	<b>250.833</b>	<b>288.444</b>	<b>290.651</b>	<b>335.912</b>	<b>182.400</b>

<b>KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		175.000	205.000	240.000	350.000	28.000
SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN	100,00	172	196	250	600	50
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.017	1.046	960	583	560
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 12%	BÜYÜK 14%	ÇOK BÜYÜK 25%	KÜÇÜK -18%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	2 Katlı Dükkan ORTA KÖTÜ 10%	Dükkan BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		Zemin Kat BENZER 0%	Zemin Kat BENZER 0%	Zemin Kat BENZER 0%	Zemin Kat + 1 Kat ORTA KÖTÜ 10%	Zemin Kat BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE YAPIM YILI	5 YILLIK ORTA KÖTÜ 8%	5 YILLIK ORTA KÖTÜ 8%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 10%	3 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	7 YILLIK ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		23%	25%	24%	60%	17%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.070</b>	<b>1.251</b>	<b>1.307</b>	<b>1.190</b>	<b>930</b>	<b>655</b>

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 6770 ada 2 parsel için 72.400.-TL/m<sup>2</sup> arsa birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %95,00 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 6770 ada 2 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 21.050.-TL/m<sup>2</sup>, 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 40.500.-TL/m<sup>2</sup> '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.

6770 ada 2 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (6770 Ada 2 Parseldeki Projenin)										
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti										
6770 ada 2 parsel										
A	IV-C	41.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	17.211,70	M <sup>2</sup>	=	705.679.700	.-TL	
D (B1)	IV-C	41.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	20.826,76	M <sup>2</sup>	=	853.897.160	.-TL	
C (B2)	III-B	31.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	7.997,49	M <sup>2</sup>	=	247.922.190	.-TL	
B (B3)	IV-C	41.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	12.097,47	M <sup>2</sup>	=	495.996.270	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								=	2.303.495.320	.-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 %5i 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. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 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) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b> =	2.303.495.320
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	115.174.766
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b> =	2.418.670.086
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) =	120.933.504
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b> =	<b>2.539.603.590</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %5) (C) =	120.933.504
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b> =	<b>2.660.537.095</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı =	<b>95,00%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b> =	<b>2.412.623.411</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
6770 ada 2 parsel Arsa Değeri =	1.268.300.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	2.539.603.590 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %5) (C) =	120.933.504
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10) =	380.790.359 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b> =	<b>4.309.627.454 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b> =	<b>4.309.630.000 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.539.603.590 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 95,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.412.623.411 TL

### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

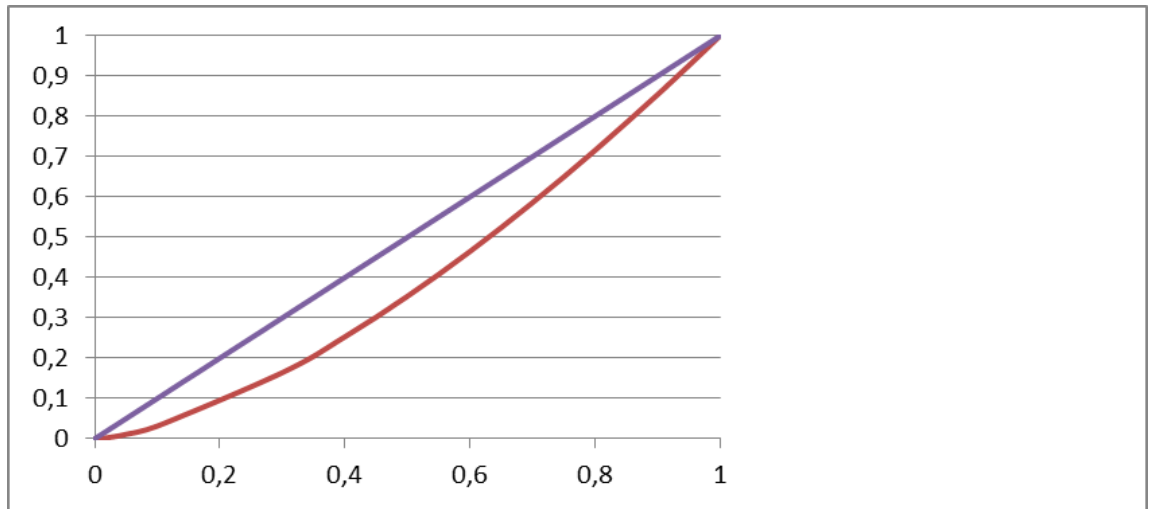
Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(5/2)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 95,00%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 79,39%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 380.790.359 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 79,39%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ</b>	<b>= 302.302.799 .-TL</b>
---	---------------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 120.933.504 .-TL**

**Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 79,39%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ</b>	<b>= 96.006.992 .-TL</b>
--	--------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	1.268.300.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	2.412.623.411 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	96.006.992 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	302.302.799 .-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 4.079.233.201 .-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 4.079.000.000 .-TL</b>

6770 Ada 2 Parseldeki Vsancaftepe Merkez Projesinin Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>4.309.630.000</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>4.079.000.000</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6770 ada 2 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son beş 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 ayarlamaların 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 %2,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ina tablosunda %25,00 olarak kabul edilmiştir

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan VSancaktepe Merkez Projesi kapsamında 6770 ada 2 Parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir mesken Alanı: 28.713,17 m<sup>2</sup>'dir. Satılabilir alan bilgileri Vakıf GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Vakıf GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları satışa esas alana dahil olup, birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 146.000.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 270.000.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında 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.

### Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

#### Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. Klan inşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 36 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

#### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen kalan inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %35 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon Farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	80,00%	20,00%	0,00%
Maliyet (TL)	184.315.402 TL	46.078.850 TL	
TOPLAM (TL)	230.394.252 TL		

<b>Dönemlik %35 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler</b>			
	<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>	<b>3.dönem</b>
<b>Dağılım</b>	80,00%	20,00%	0,00%
<b>Maliyet (TL)</b>	184.315.402 TL	62.206.448 TL	0 TL
<b>TOPLAM (TL)</b>	246.521.850 TL		

### 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 %25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin ~6.615.170.351.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %25,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 4.063.073.000.-TL olarak öngörülmüştür.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)</b>	<b>6.615.170.351</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)</b>	<b>4.063.073.000</b>

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projesine uygun olarak inşaatın tamamlanması olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

6770 ADA 2 PARSELİN ARSA DEĞERİ	1.268.300.000 TL
6770 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ	4.290.279.000 TL

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	4.079.000.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	4.309.630.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA DÖNEM SONU TOPLAM HASILAT DEĞERİ	6.615.170.351 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	4.063.073.000 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 6770 ada 2 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 rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup müşteri tarafından icmal listeler iletilmiş olup, birim bazlı tamamlanması durumundaki bugünkü değeri eklede belirtilmiştir.

<b>PROJENİN MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ</b>	=	<b>4.290.279.000 TL</b>
--	---	-------------------------

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 04.12.2023 tarihli Cevahir Yapı Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. ile yapılmış ana yüklenici hizmet sözleşmesi bulunmaktadır.

### 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 - **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi konusu proje kapsamında 6770 ada 2 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazın inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

### 6.5.6 - **Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu ticar nitelikli taşınmazlar için münferit kira değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

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

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, portföyde "proje" başlığı altında bulunmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 6770 ada 2 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.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
4.079.000.000	4.894.800.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
4.063.073.000	4.875.687.600
6770 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
4.290.279.000	5.148.334.800

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



**Çiğdem HATACIKOĞLU**  
SPK Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**  
SPK Lisans No: 405453

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 faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.