Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE YER ALAN 8741 ADA 33 PARSELİN

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CIGDEM HATACIKOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/07/2026 17:12

MERVE HARMAN
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali MERVE HARMAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/07/2026 17:14

BERRIN KURTULUS SEVER
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali BERRIN KURTULUS SEVER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/07/2026 17:21

## RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **SÖZLEŞME TARİHİ** | 12.05.2026 |
| **DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ** | 21.05.2026 |
| **DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** | 29.06.2026 |
| **RAPOR TARİHİ** | 30.06.2026 |
| **RAPOR NO** | VKGYO-2605039 |
| **KULLANIM AMACI** | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| **DEĞERLEME KONUSU** | İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİNDE YER ALAN 8741 ADA 33 PARSELİN (SATIŞ DEĞERİ) PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| **DEĞERLEME ADRESİ** | SAMANDIRA MAHALLESİ, EBUBEKİR CADDESİ, 8741 ADA 33 NO.LU PARSEL SANCAKTEPE / İSTANBUL |
| **RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR** | Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)<br>Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732) |
| **RAPORUN KAPSAMI** | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

# İÇİNDEKİLER

**İçindekiler**
**Ekler**

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

**2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

**3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

**4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

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

**6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **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 Belgesi (kopya)
**Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
**Ek 4 -** İmar durum yazısı(kopya)
**Ek 5 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

# 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

## 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi 8741 ada 33 parselin değerleme tarihindeki (Satış Değeri) pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

## 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 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 değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

## 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi 8741 ada 33 parselin değerleme tarihindeki (Satış Değeri) pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz için VKGYO-2605039 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Merve HARMAN raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

## 1. 5 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet rapor hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---|---|
| **Rapor Numarası** | VKGYO-2503093 | VKGYO-2510028 | |
| **Rapor Tarihi** | 30.06.2025 | 24.12.2025 | |
| **Rapor Konusu** | İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİNDE YER ALAN 8741 ADA 33 PARSELİN (SATIŞ DEĞERİ) PAZAR DEĞER TESPİTİ | İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİNDE YER ALAN 8741 ADA 33 PARSELİN (SATIŞ DEĞERİ) PAZAR DEĞER TESPİTİ | |
| **Raporu Hazırlayanlar** | Buket BOZACI - Çiğdem HATACIKOĞLU - Metin EVLEK - Berrin KURTULUŞ SEVER | Buket BOZACI - Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Berrin KURTULUŞ SEVER | |
| **Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)** | 700.010.000 | 797.830.000 | |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 8741 ADA 33 PARSEL | | |
|---|---|---|
| İli | : | İSTANBUL |
| İlçesi | : | SANCAKTEPE |
| Bucağı | : | - |
| Mahallesi | : | SAMANDIRA |
| Köyü | : | - |
| Sokağı | : | - |
| Mevkii | : | - |
| Pafta No | : | - |
| Ada No | : | 8741 |
| Parsel No | : | 33 |
| Alanı * | : | 13.720,22 m² |
| Hisse oranı | : | 1/1 |
| Vasfı | : | ARSA |
| Sınırı | : | - |
| Tapu Cinsi | : | ANA TAŞINMAZ |
| Sahibi | : | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| Yevmiye No | : | 17739 |
| Cilt No | : | 296 |
| Sayfa No | : | 29551 |
| Tapu Tarihi | : | 23.05.2025 |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde, müşteri tarafından, T.C.Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**Beyan:** Sağlık Tesis Alanında Kalan "J" Parsel Kamu Eline Geçmeden Uygulama (İnşaat Ruhsatına Konu İş Ve İşlemler) Yapılamaz. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

**Beyan:** "Ebubekir Caddesi No:92 deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır." 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 13.10.2023 Yevmiye: 33130)

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

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

Değerleme konusu taşınmazın 1/1 hissesi 23.05.2025 tarihinde Tevhit İşleminden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu 8741 ada 33 parsel için 02.06.2025 tarihinde hizmeti alan kurum tarafından resmi imar durumu başvurusu yapılmış olup rapor tarihi itibariyle imar yazısı tarafımıza ulaşmamıştır. Şirketimiz tarafından tevhit öncesi parseller için yapılan yazılı imar durumu başvurusuna 27.05.2025 tarihinde gelen yazıya göre "8741 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 ve 32 nolu parsellerin 15.02.2010 tasdik tarili 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı ile 25.03.2011 ve 16.02.2016 tarihli plan değişikliklerinde TAKS: 0.40, KAKS:1.00, Ayrık Nizam 4 kat konut alanı olarak planlanmış alanda kalmakta olduğu belirtilmiştir. Parsellerin tevhit işlemi sonrası şifahen imar durumlarında bir değişiklik olmadığı beyan edilmiştir. İmar koşullarında herhangi bir değişiklik olması halinde rapor revize edilmelidir.

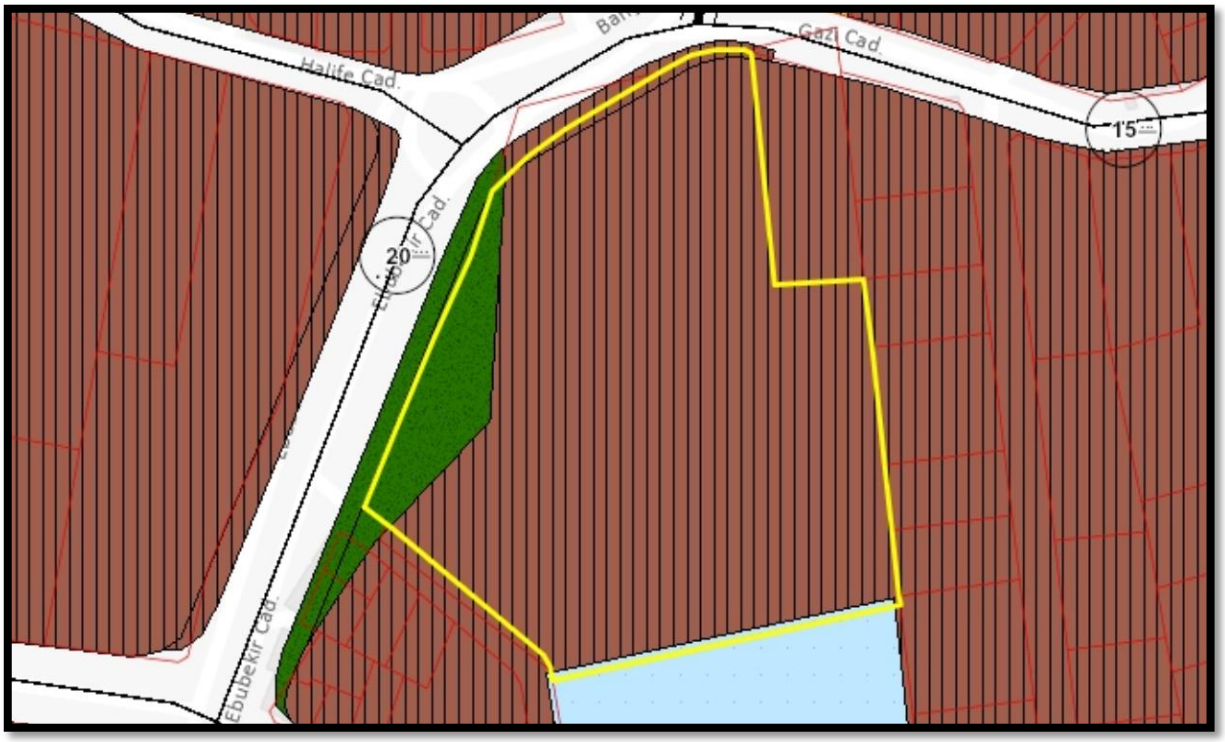
Değerleme konusu taşınmaz, 24.11.2009 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'na göre 230 Kişi/Hektar yoğunluklu K3 Konut Alanında kalmaktadır.

**24.11.2009 tasdik tarihli 1/5.000 Ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı Uygulama Hükümleri**

**B.1. Konut Yerleşme Alanları**
**B.1.1. K1 Konut Alanları**
Bu alanlarda brüt yoğunluk 150 kişi/ha'dır.
**B.1.2. K2 Konut Alanları**
Bu alanlarda brüt yoğunluk 190 kişi/ha'dır.
**B.1.2. K3 Konut Alanları**
Bu alanlarda brüt yoğunluk 230 kişi/ha'dır.
**B.1.2. K4 Konut Alanları**
Bu alanlarda brüt yoğunluk 300 kişi/ha'dır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.






**15.02.2010 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Uygulama Hükümleri**

**Uygulama Hükümleri**

**A. Konut Alanları**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TAKS: 0,07 | KAKS: | 0,14 | 3 KAT | |
| TAKS: 0,40 | KAKS: | 0,70 | ~~3 KAT~~ 4 KAT | 19.04.2022 T.T. |
| TAKS: 0,40 | KAKS: | 0,90 | 4 KAT | |
| TAKS: 0,40 | KAKS: | 1,00 | 4 KAT | |
| TAKS: 0,40 | KAKS: | 1,30 | 5 KAT | |

**Bina Büyüklükleri**

| | |
|---|---|
| Min. Bina cephesi | : 6m. |
| Min. Bina derinliği | : 7m. |
| Maks. Bina cephesi | : 40m. |
| Maks. Bina taban alanı | : 900 $m^2$ |
| Min. Bina taban alanı | : 42 $m^2$ |

### 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 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8741 ada 33 parsele dönüşmüş olup eski pasife alınan parsel üzerinde yer alan 13.10.2023 tarih ve 33130 yevmiye numaralı "Ebubekir Caddesi No:92 deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır." beyanı geçmiş olup mahallen yapılan incelemeler sonucunda riskli yapıların yıkıldığı ve parselde yapı olmadığı tespit edilmiştir.
Mevcut durumda taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Arsa olması nedeni ile yapı denetime tabi değildir.

**2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Mevcut durumda taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır. Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

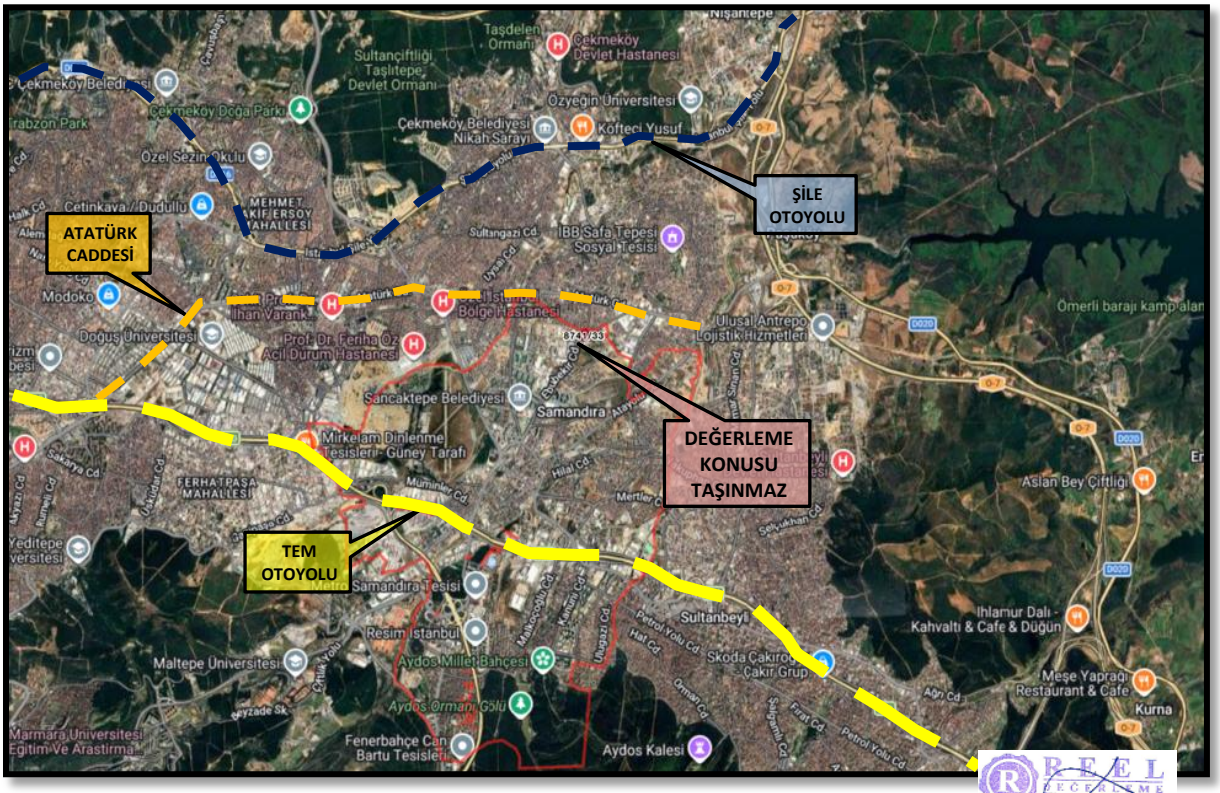
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesinde yer alan 8741 ada 33 parsel 13.720,22 m² alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir. Parsel amorf bir şekle sahip olup düz bir arazide yer almaktadır.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; bölgede ana arter sayılabilecek Atatürk Caddesinin güneyinde Ebubekir Caddesi ve Gazi Caddesi kesişiminde köşe konumlu bir parseldir. Taşınmazın yakın çevresi konut fonskiyonlu gelişim göstermiş olup genellikle alt ve orta gelir grubuna hitap eden 4-6 katlı konut kulanımlı yapılardan ve üst gelir grubuna hitap eden nitelikli sitelerden oluşmaktadır. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Atatürk Caddesi, Ebubekir Caddesi, Gazi Caddesi, BİM Genel Müdürlüğü, Sinpaş Lagün Sitesi, Dumankaya Mozaik Sitesi bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araç ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir. Şehir merkezinden, Atatürk Caddesi üzerinden Gazi Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtası ile parselin olduğu noktaya ulaşılabilmektedir.



## 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesinde yer alan 8741 ada 33 parsel 13.720,22 m² alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir. Parsel amorf bir şekle sahip olup düz bir arazide yer almaktadır.

Taşınmaz, Ebubekir Caddesi ve Gazi Caddesi kesişiminde köşe konumlu bir parseldir. Taşınmaz, kuzeyinde konumlu Gazi Caddesine yaklaşık 80 metre ve batısında konumlu Ebubekir Caddesine yaklaşık 100 metre cephelidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup mevcutta boş durumdadır. Parselin çevresi beton duvar ve tel çit ile çevrilerek sınırları belirlenmiştir. Parselin girişi Ebubekir Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Parsel girişinde güvenlik kulübesi mevcuttur.

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

Konu taşınmaz arsa niteliklidir. Herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

## 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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

**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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 km2 ‘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 gözlendi. 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.

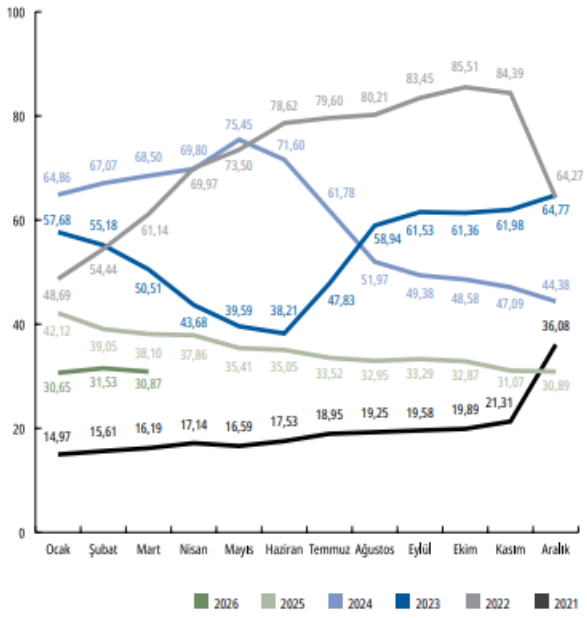
Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada 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 sıkılaşma 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 yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların 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

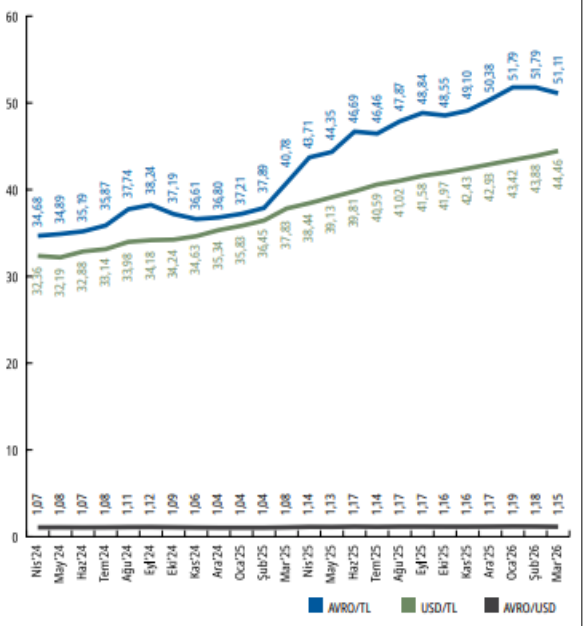
**Yıllık Enflasyon***




Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

**Döviz Kuru***



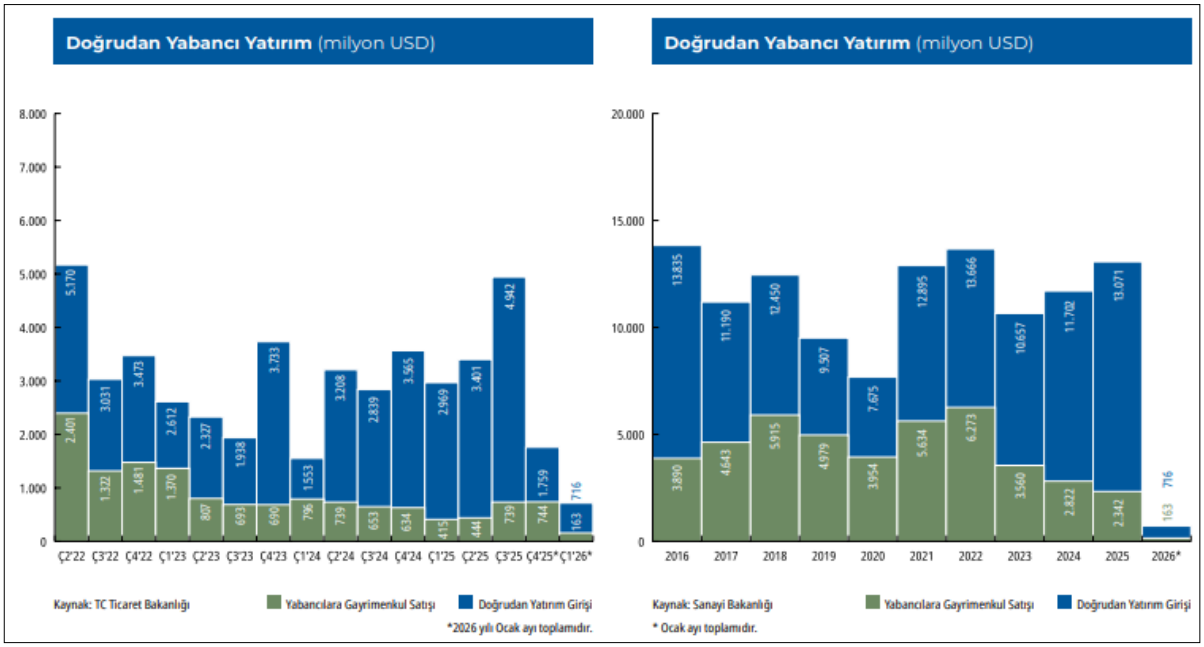

Kaynak: TCMB

**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.*
**Mevduat Faizi brüt alınmıştır.*




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

**Gayrimenkul Sektörü:**

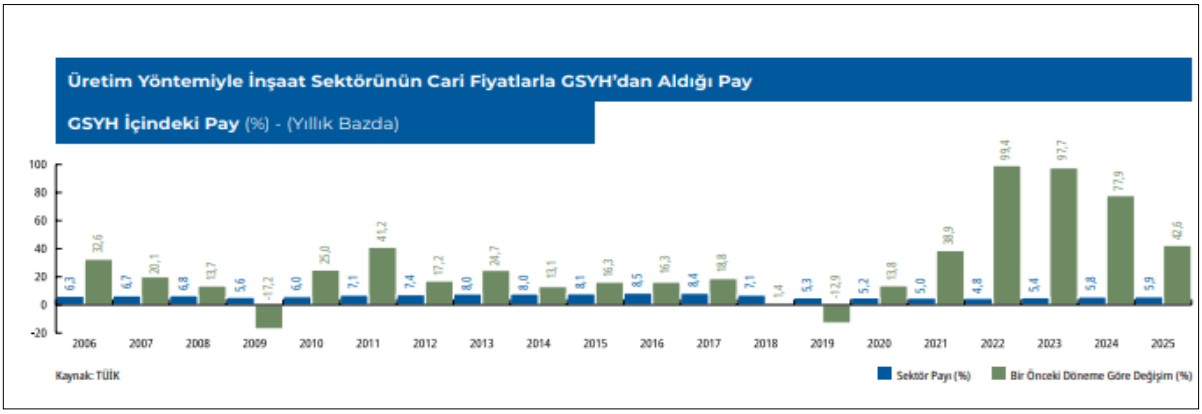
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde 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.

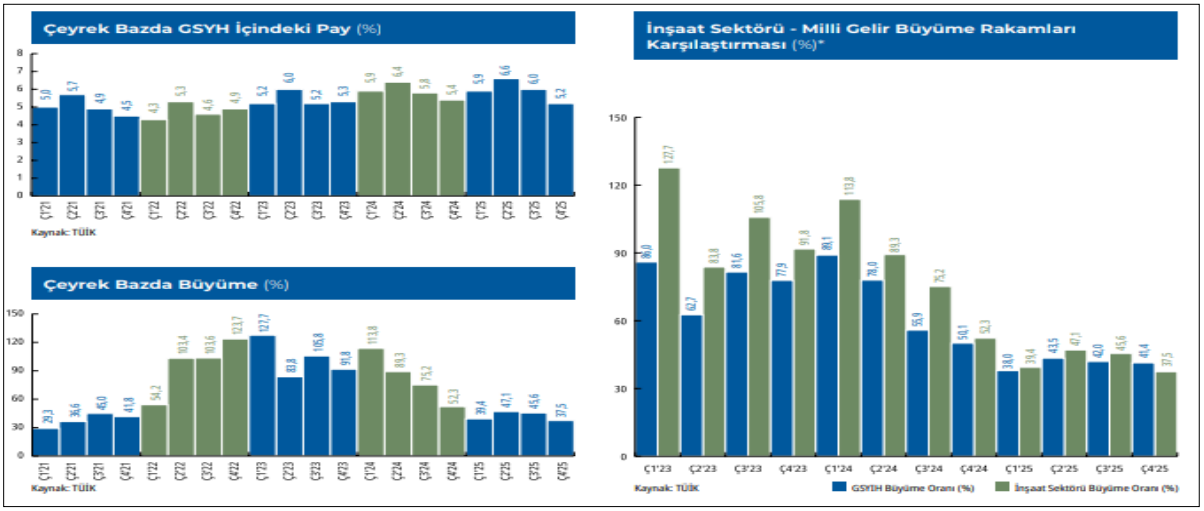
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi 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/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² 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'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişiklilklerin 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 düşüşle 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 (%)

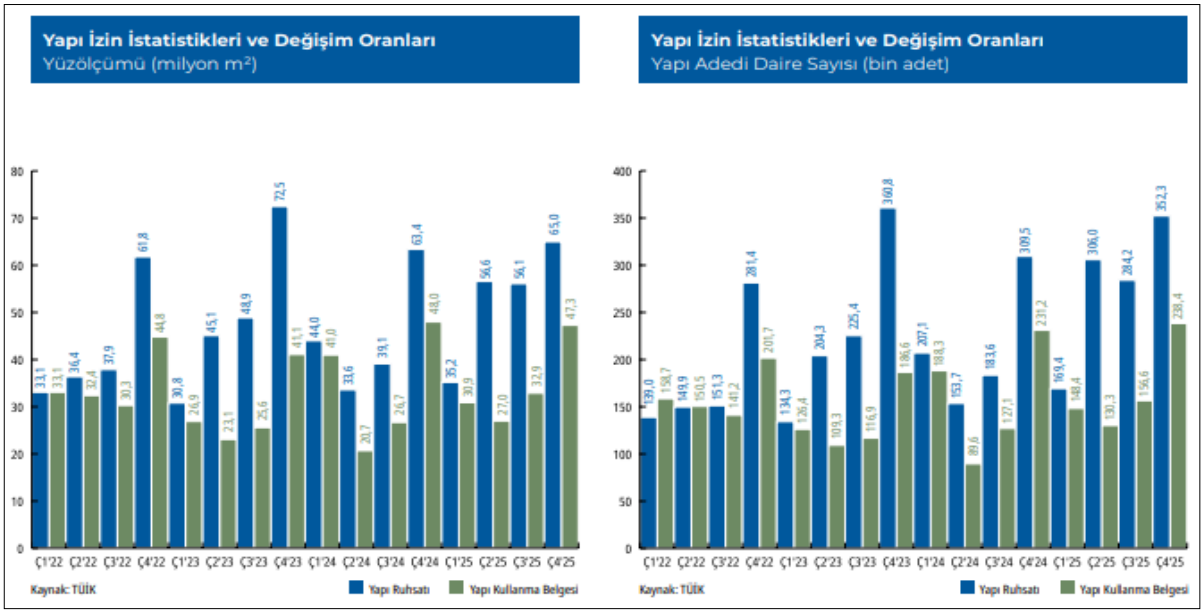
| ŞUBAT | Endeks | Aralık ayına göre | Aynı aya göre |
|---|---|---|---|
| 2026 | 2.244 | 11,53 | 25,71 |
| 2025 | 1.785 | 10,45 | 23,96 |
| 2024 | 1.440 | 19,70 | 70,01 |
| 2023 | 847 | 17,80 | 72,50 |
| 2022 | 491 | 21,84 | 90,31 |

Kaynak: TÜİK

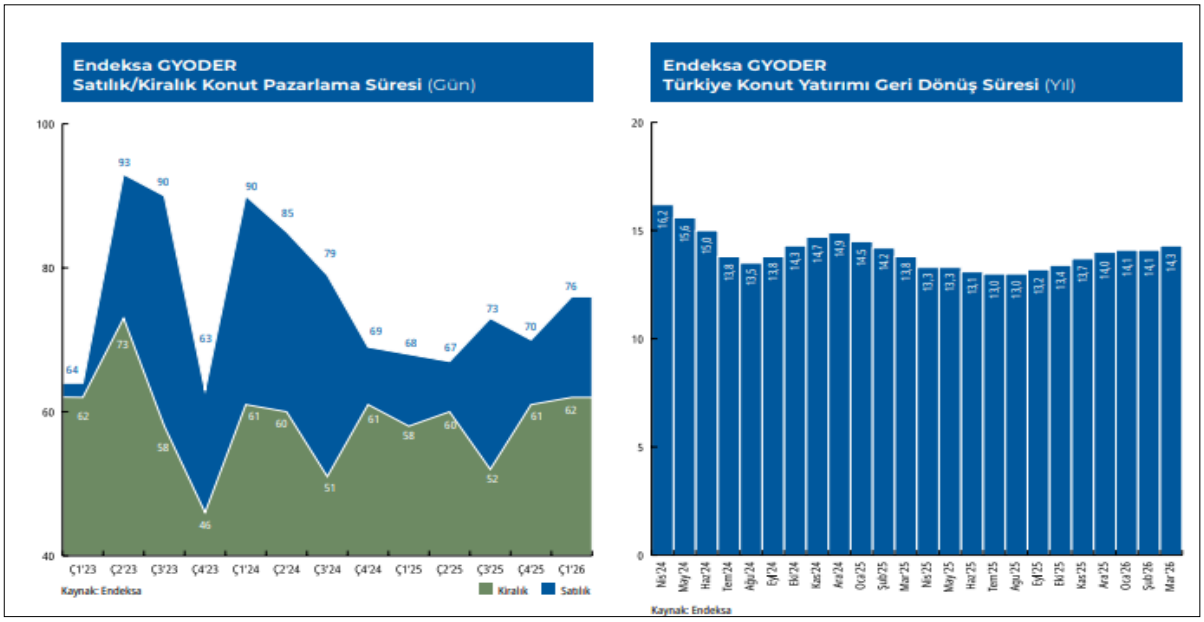
**İnşaat Maliyet Endeksi**
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

| 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)*

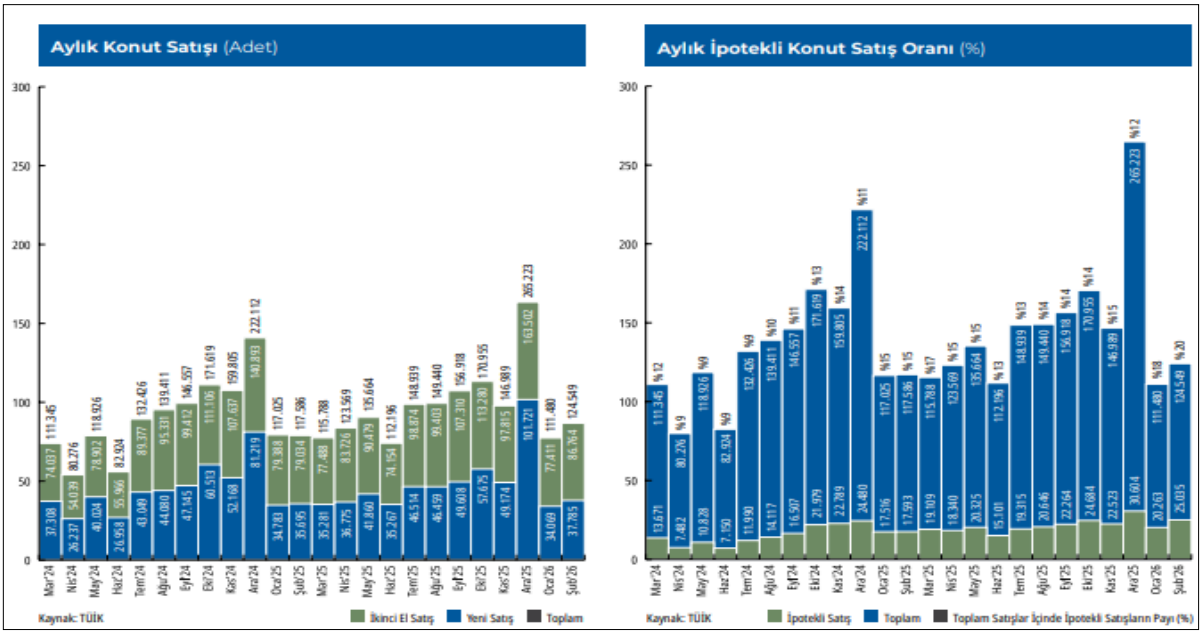
**Çeyrek Bazda Konut Satışı** (Adet)

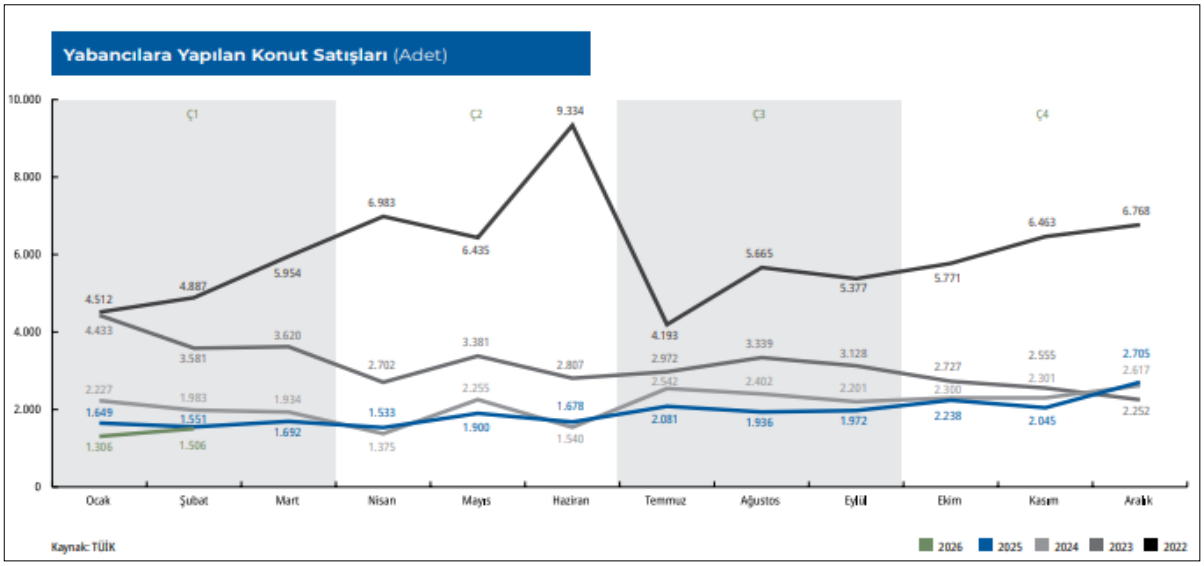
| | Ç1'23 | Ç2'23 | Ç3'23 | Ç4'23 | 2023 Toplam | Ç1'24 | Ç2'24 | Ç3'24 | Ç4'24 | 2024 Toplam | Ç1'25 | Ç2'25 | Ç3'25 | Ç4'25 | 2025 Toplam | Ç1'26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Yeni Satış | 91.009 | 109.568 | 111.662 | 130.245 | 442.484 | 96.207 | 93.219 | 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 |
| Toplam Satış | **298.645** | **316.012** | **359.992** | **355.486** | **1.330.135** | **295.704** | **282.126** | **418.394** | **553.536** | **1.549.760** | **350.399** | **371.429** | **455.297** | **583.167** | **1.760.292** | **236.029** |
| 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 üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir veya birden fazla konut satılması.




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

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; T.C. Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Şube Müdürlüğü ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

## 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi ve ulaşılabilir konumdadır.
* İmar planına göre konut alanı imarlıdır.
* Parsel düz arazi yapısına sahiptir.
* Parsel tek mülkiyete sahiptir.
* Nitelikli proje geliştirmeye uygun büyüklüktedir.

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Niteliği nedeniyle belirli alıcı kitleye hitap etmektedirler.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi,
Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

**Arsa Emsalleri**

**1 DENİZ GAYRİMENKUL**
Tel 0 (532) 589 99 89

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 320 m² yüz ölçümüne sahip 101 ada 4 parsel 19.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel KAKS: 1,05, 3 kat yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 320 .-M² | 19.500.000 .-TL | 60.938 .-TL/M² |

**2 LİVA HOME GAYRİMENKUL**
Tel 0 (533) 529 81 09

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 697 m² 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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 697 .-M² | 35.000.000 .-TL | 50.215 .-TL/M² |

**3 SAHİBİNDEN**
Tel 0 (533) 654 54 40

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 9.700 m² 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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 9700 .-M² | 385.000.000 .-TL | 39.691 .-TL/M² |

**4 COLDWELL GAYRİMENKUL**
Tel 0 (532) 469 94 76

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 189 m² yüz ölçümüne sahip 804 ada 15 parsel 10.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Taks: 0,40 Kaks: 0,90, 4kat yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

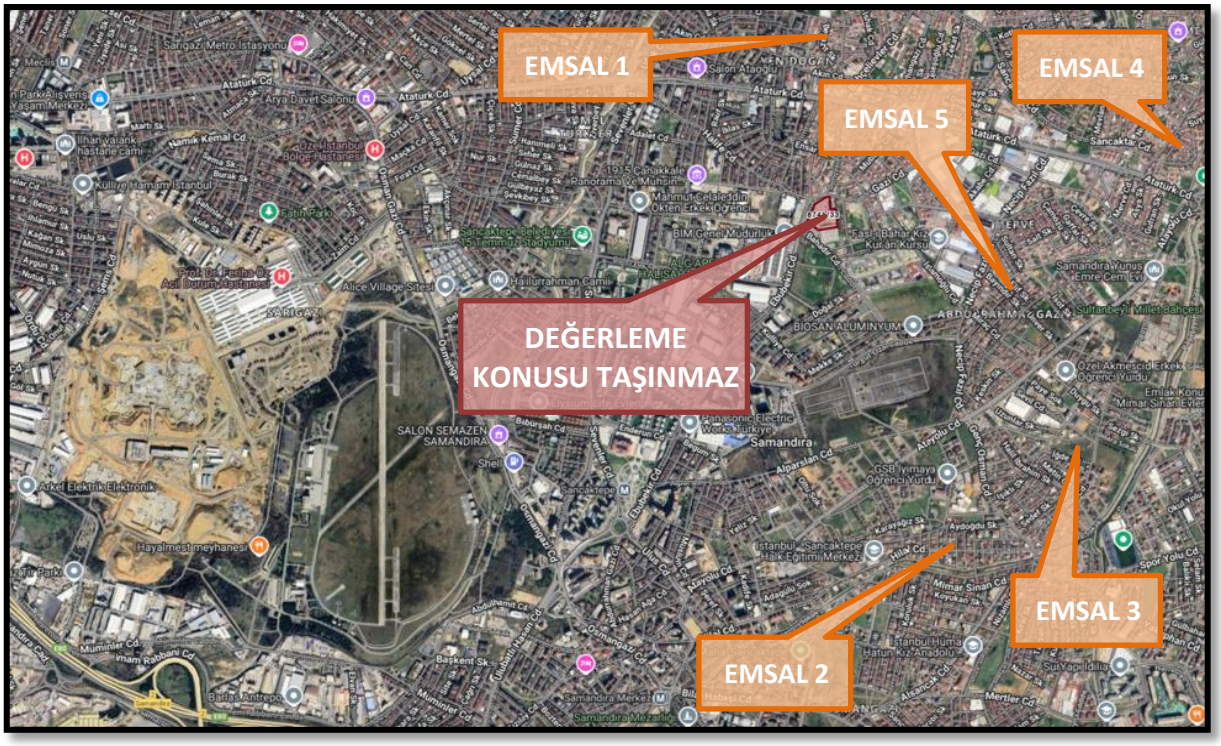
| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 189 .-M² | 10.500.000 .-TL | 55.556 .-TL/M² |

**5 BACİK EMLAK**
Tel 0 (535) 415 87 67

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan toplam 810 m² 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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 810 .-M² | 38.750.000 .-TL | 47.840 .-TL/M² |

**ARSA EMSAL KROKİSİ**



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



**Konut Emsalleri**

* **SURYAPI LAVENDER**

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

**İkinci El Konut Emsalleri**

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| KW Kent<br>0 (530) 343 70 70 | 4+1<br>11. kat | 202m² | 21.900.000 TL | 108.416 TL/m² |
| SeeWorld Ataşehir<br>0 (532) 160 39 49 | 2+1<br>3. kat | 116m² | 8.750.000 TL | 75.431 TL/m² |
| SeeWorld Ataşehir<br>0 (532) 160 39 49 | 1+1<br>2. kat | 65m² | 6.750.000 TL | 103.846 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **95.898 TL/m²** |

* **METROLİFE**

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- 207m² 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.

**İkinci El Konut Emsalleri**

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Turyap Meydan Sancaktepe<br>0 (537) 548 66 95 | 3+1<br>12. kat | 200m² | 25.000.000 TL | 125.000 TL/m² |
| Ayla Bal Gayrimenkul<br>0 (543) 965 90 34 | 4+1<br>9. kat | 142m² | 18.350.000 TL | 129.225 TL/m² |
| Seeworld Ataşehir<br>0 (532) 160 39 49 | 2+1<br>2. kat | 118m² | 10.200.000 TL | 86.441 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **113.555 TL/m²** |

* **EGE BOYU**

Proje bünyesinde 40.550 metrekarelik alan üzerinde toplam 17 blokta 644 konut ve 28 adet ticari birim bulunmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Kapalı otopark, çocuk parkları, açık havuz, açık spor alanları, fitness merkezi ve bisiklet parkuru gibi donatılar mevcuttur.

**İkinci El Konut Emsalleri**

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Turyap Meydan Sancaktepe<br>0 (537) 548 66 95 | 3+1<br>12. kat | 200m² | 25.000.000 TL | 125.000 TL/m² |
| Ayla Bal Gayrimenkul<br>0 (543) 965 90 34 | 4+1<br>9. kat | 142m² | 18.350.000 TL | 129.225 TL/m² |
| Seeworld Ataşehir<br>0 (532) 160 39 49 | 2+1<br>2. kat | 118m² | 10.200.000 TL | 86.441 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **113.555 TL/m²** |

* **SİNPAŞ KELEBEKIA**

Proje bünyesinde 47.000 metrekarelik alan üzerinde 24 blokta 440 konut bulunmaktadır. Konutlar 62-188 m2 aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

**İkinci El Konut Emsalleri**

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Retürk Gayrimenkul<br>0 (553) 100 89 40 | 1+1<br>2. kat | 75m² | 8.500.000 TL | 113.333 TL/m² |
| Coldwell Banker TRİO<br>0 (532) 374 32 05 | 3+1<br>3.kat | 150m² | 17.100.000 TL | 114.000 TL/m² |
| Turyap Premium<br>0 (553) 595 89 96 | 2+1<br>4. kat | 117m² | 12.975.000 TL | 110.897 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **112.744 TL/m²** |

## * EVRE GEDİZLER

Proje bünyesinde 55.000 metrekarelik alan üzerinde 10 adet blokta 443 konut bulunmaktadır. Konutlar 45-221 m2 aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, tenis kortu, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, paten yolu, pilates alanı, havuz, gibi donatılar mevcuttur.

**İkinci El Konut Emsalleri**

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Köprü Emlak<br>0 (532) 616 25 15 | 4+1<br>11. kat | 200m² | 21.500.000 TL | 107.500 TL/m² |
| Remax Hermes<br>0 (505) 519 26 64 | 2+1<br>3.kat | 119m² | 12.300.000 TL | 103.361 TL/m² |
| RM Global Gayrimenkul<br>0 (535) 202 56 80 | 3+1<br>3.kat | 186m² | 19.620.000 TL | 105.484 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **105.448 TL/m²** |

## * 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/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Seeworld Sancaktepe<br>0 (532) 255 55 15 | 1+1<br>Zemin kat | 74m² | 7.950.000 TL | 107.432 TL/m² |
| Oksijen Gayrimenkul<br>0 (539) 293 28 68 | 2+1<br>2.kat | 159m² | 15.850.000 TL | 99.686 TL/m² |
| 3K Gayrimenkul<br>0 (532) 212 64 80 | 3,5+1<br>4.kat | 159m² | 19.500.000 TL | 122.642 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **109.920 TL/m²** |

## * 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 geliştirilmiş.

**İkinci El Konut Emsalleri**

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Fenix Gayrimenkul<br>0 (538) 443 33 74 | 1+1<br>8.kat | 71m² | 7.300.000 TL | 102.817 TL/m² |
| Remax Exclusive<br>0 (546) 761 19 86 | 2+1<br>2.kat | 110m² | 12.120.000 TL | 110.182 TL/m² |
| Remax Joker<br>0 (530) 265 67 67 | 3+1<br>4.kat | 128m² | 15.800.000 TL | 123.438 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **112.145 TL/m²** |

## * NEF SANCAKTEPE

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

**İkinci El Konut Emsalleri**

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Coldwell Banker Mayor<br>0 (544) 404 38 58 | 1+1<br>1. kat | 65m² | 5.750.000 TL | 88.462 TL/m² |
| Seeworld Ataşehir<br>0 (532) 160 39 49 | 2+1<br>1. kat | 96m² | 9.100.000 TL | 94.792 TL/m² |
| Remax Arge & Nefes<br>0 (533) 206 74 76 | 2+1<br>7. kat | 96m² | 7.750.000 TL | 80.729 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **87.994 TL/m²** |

**KONUT EMSAL KROKİSİ**

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.**

| | | 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 |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1) | EMSAL (2) | EMSAL (3) | EMSAL (4) | EMSAL (5) |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 19.500.000<br>SATILIK<br>0% | 35.000.000<br>SATILIK<br>0% | 385.000.000<br>SATILIK<br>0% | 10.500.000<br>SATILIK<br>0% | 38.750.000<br>SATILIK<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 13.720,22 | 320<br>60.938<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-35% | 697<br>50.215<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-25% | 9.700<br>39.691<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10% | 189<br>55.556<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-35% | 810<br>47.840<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-25% |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | ARSA | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME | TAKS: 0.40<br>KAKS: 1.00 | KAKS:1,05<br>H:9,50 m<br>BENZER<br>0% | TAKS: 0,40<br>KAKS: 0,50<br>KÖTÜ<br>15% | TAKS: 0,40<br>KAKS: 0,70<br>ORTA KÖTÜ<br>10% | TAKS: 0,40<br>KAKS: 0,90<br>ORTA KÖTÜ<br>5% | TAKS: 0,40<br>KAKS: 1,00<br>BENZER<br>0% |
| FONKSİYON<br>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | Konut | Konut<br>BENZER<br>0% | Konut<br>BENZER<br>0% | Konut<br>BENZER<br>0% | Konut<br>BENZER<br>0% | Konut<br>BENZER<br>0% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ<br>13% | KÖTÜ<br>12% | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% |
| CEPHE<br>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN | ÇOK KÖTÜ<br>30% | ÇOK KÖTÜ<br>30% | BENZER<br>0% | ÇOK KÖTÜ<br>30% | ÇOK KÖTÜ<br>30% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | 24% | 48% | 36% | 36% | 41% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **69.400** | **75.550** | **74.308** | **54.170** | **75.544** | **67.444** |

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 (m²)** | **Birim m² Değeri** | **Parselin Değeri (.-TL)** |
| **8741** | **33** | **13.720,22** | **69.400** | **952.183.268** |
| **YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)** | | | | **952.180.000** |

| SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Suryapı Lavender | Metrolife | Aydos Country | Ege Boyu | Sinpaş Kelebekia |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 21.900.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 18.350.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 15.800.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 18.350.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 17.100.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 100,00 | 202<br>108.416<br>BÜYÜK<br>12% | 142<br>129.225<br>ORTA BÜYÜK<br>6% | 128<br>123.438<br>ORTA BÜYÜK<br>4% | 142<br>129.225<br>ORTA BÜYÜK<br>6% | 150<br>114.000<br>ORTA BÜYÜK<br>8% |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | KONUT | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% | KONUT<br>BENZER<br>0% |
| KAT<br>KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| MANZARA<br>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ<br>5% | ORTA KÖTÜ<br>5% | ORTA KÖTÜ<br>5% | ORTA KÖTÜ<br>10% | BENZER<br>0% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | PROJE YAPIM YILI | 6 YILLIK<br>ORTA KÖTÜ<br>10% | 4 YILLIK<br>ORTA KÖTÜ<br>8% | 10 YILLIK<br>ORTA KÖTÜ<br>10% | 7 YILLIK<br>ORTA KÖTÜ<br>10% | 6 YILLIK<br>ORTA KÖTÜ<br>10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% | -10% | -5% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | 22% | 14% | 14% | 16% | 13% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **140.000** | **132.267** | **147.317** | **140.719** | **149.901** | **128.820** |

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz için onaylanmış ruhsat ve projenin olmaması, üzerlerinde yapı bulunmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

**İskonto Oranının Hesaplanması**

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

**Risksiz Getiri Oranı**

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

**Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın 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 parseller üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, imarlı arsa olması, gelişmekte olan bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,50 olarak kabul edilmiştir.

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

% 23,00 Risksiz Oran
+ % 7,50 Risk Primi
= %30,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %30,50 olarak kabul edilmiştir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın imar koşulları "2.3.1. İmar Dumuna İlişkin Veriler" başlığında detaylı olarak anlatılmıştır.
Uygulama İmar Planına göre, 8741 ada 33 parsel Emsal=1.00, konut alanı imarlıdır.
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından parsel üzerinde geliştirilmesi öngörülen avan proje bilgileri tarafımıza iletilmiş olup, hizmeti alan kurumun Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ön avan proje görüşmelerinde şifahen 30.755 m² emsale esas inşaat alanına sahip olacağı beyan edilmiştir. Bu bilgiler ışığında İNA tablosu yapılması talep edilmiştir. Tarafımıza iletilen bilgilere göre parsel üzerinde ~30.755m² satılabilir alan geliştirileceği varsayılmıştır. Bu alanın %30 fazlası inşaat alanı olabileceği öngörülmüştür.
Ayrıca hizmeti alan kurumun resmi imar durum belgesi için de 02.06.2025 tarih ve 2025/46898 sayılı başvurusu bulunduğu ancak resmi yazının henüz ulaşmadığı bilgisi alınmıştır. Yazılı imar koşullarında olabilecek bir değişiklik veya ruhsat aşamasında belirtilen alanların değişmesi halinde rapor revize edilmelidir. Gelir yöntemi bilgi amaçlı olarak düzenlenmiştir.

| ADA | PARSEL | FONKSİYON | EMSAL ORANI | YÜZÖLÇÜM | ÖNERİ AVAN PROJEYE GÖRE TOPLAM SATILABİLİR ALAN | ÖNERİ AVAN PROJEYE GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8741 | 33 | KONUT | 1,00 | 13.720,22 | 30.755,00 | 39.981,50 |
| | | | **TOPLAM** | **13.720,22** | **30.755,00** | **39.981,50** |

### 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 %30,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

**Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller**

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

Projedeki konut satışının 1. dönemde **140.000.-TL/m²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %33 oranında artacağı varsayılmıştır.
Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı 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, bu kapsamda toplam inşaat alanı için ortalama birim inşa maliyeti olarak 40.000-TL/m² dikkate alınmıştır.
İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 36 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

**İnşaat Maliyetlerinin dağılımı**

Hesaplanan 39.981,50 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 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 %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

| | Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler | | |
|---|---|---|---|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Dağılım | 50,00% | 30,00% | 20,00% |
| Maliyet (TL) | 799.630.000 TL | 479.778.000 TL | 319.852.000 TL |
| TOPLAM (TL) | 1.599.260.000 TL | | |

| | Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler | | |
|---|---|---|---|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Dağılım | 50,00% | 30,00% | 20,00% |
| Maliyet (TL) | 799.630.000 TL | 623.711.400 TL | 540.549.880 TL |
| TOPLAM (TL) | 1.963.891.280 TL | | |

**Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri**

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%5** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.
Geliştirici karının toplam maliyet içerisinde %5 - %15 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%10** oranında İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

**Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri**

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 6.266.677.244.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~1.597.503.170.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 80'inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)- 8741 ADA 33 PARSEL**

| | |
|---|---|
| YATIRIM SÜRECİ | 48 |
| TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²) | 30.755,00 |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²) | 30.755,00 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²) | 39.981,50 |
| BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2) | 40.000 |
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 1.599.260.000 |
| Yıllık Enflasyon Oranı | 30,00% |

| | | 1. Dönem | 2. Dönem | 3. Dönem | 4. Dönem | TOPLAM |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NAKİT GİRİŞLERİ** | | | | | | |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut) | | 30,00% | 30,00% | 25,00% | 15,00% | 100,00% |
| Satılan Brüt Alan | | 9.227 m² | 9.227 m² | 7.689 m² | 4.613 m² | 30.755 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı | | 140.000 TL/m² | 186.200 TL/m² | 242.060 TL/m² | 302.575 TL/m² | |
| Yıllık Artış Oranı | | | 33% | 30% | 25% | |
| Satış Geliri (Konut) | | 1.291.710.000 TL/m² | 1.717.974.300 TL/m² | 1.861.138.825 TL/m² | 1.395.854.119 TL/m² | 6.266.677.244 |
| **GELİRLER ( Toplam )** | | 1.291.710.000 TL | 1.717.974.300 TL | 1.861.138.825 TL | 1.395.854.119 TL | 6.266.677.244 |
| **NAKİT ÇIKIŞLARI** | | | | | | |
| İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı | | 50,00% | 30,00% | 20,00% | | |
| İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla) | 1.599.260.000,00 TL | 799.630.000 TL | 479.778.000 TL | 319.852.000 TL | | 1.599.260.000 |
| İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş) | | 799.630.000 TL | 623.711.400 TL | 540.549.880 TL | | 1.963.891.280 |
| Genel Giderler<br>Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i) | 5% | 64.585.500 TL | 85.898.715 TL | 93.056.941 TL | 69.792.706 TL | 313.333.862 |
| Geliştirici Karı (Hasılatın %10u) | 10% | 129.171.000 TL | 171.797.430 TL | 186.113.883 TL | 139.585.412 TL | 626.667.724 |
| **GİDERLER (Toplam)** | | 993.386.500 TL | 881.407.545 TL | 819.720.704 TL | 209.378.118 TL | 2.903.892.867 |
| **NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)** | | 298.323.500 TL | 836.566.755 TL | 1.041.418.121 TL | 1.186.476.001 TL | 3.362.784.377 TL |

| | Alan / Yüzölçüm | Birim Fiyat | Net Bugünkü Değer (NPV) |
|---|---|---|---|
| İNDİRGEME ORANI (Discount Rate) | | | 30,50% |
| **Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)** | 13.720,22 | 116.434,22 TL | 1.597.503.171 TL |
| **Arsa Değeri (TL) %80** | | | 1.278.002.536 TL |
| **TOPLAM ARSA DEĞERİ** | 13.720,22 | 93.147,38 TL | 1.278.002.536 TL |

| | |
|---|---|
| **GELİR YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ** | **1.278.002.536 TL** |
| **GELİR YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ** | **1.278.000.000 TL** |

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

8741 ada 33 parselin en etkili kullanım şeklinin imar koşullarına uygun olarak proje yapılmasının en etkin kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

| | |
|---|---|
| **PARSELİN TOPLAM DEĞERİ** | **952.180.000 TL** |

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

| | |
|---|---|
| **PARSELİN TOPLAM DEĞERİ** | **1.278.000.000 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/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.

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde müşteri tarafından parsel üzerinde geliştirileceği öngörülen öneri proje bilgilerinin kullanılması, parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Bölge büyük firmalar tarafından yatırım yapılan bir gelişme alanı olup, boş parsellerin olduğu bir bölgedir.

**Tüm faktörler değerlendirildiğinde ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulduğunda, pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları;Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

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

### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu 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 bu kapsam dışındadır.

### 6.5.9 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 taşınmazların Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**Taşınmazın üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Arsa niteliğinde olan taşınmazın fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde "a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." denilmektedir. Belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;** Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.denilmektedir.
Taşınmaz üzerinde portföye alımını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.
Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı 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, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parselin

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

**952.180.000 .-TL**

**(Dokuz Yüz Elli İki Milyon Yüz Seksen Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.047.398.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---|---|---|
| **Çiğdem HATACIKOĞLU** | **Merve HARMAN** | **Berrin KURTULUŞ SEVER** |
| SPK Lisans No: 411409 | SPK Lisans No: 403519 | SPK Lisans No: 401732 |

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* 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.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.