

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE YER
ALAN 1 ADET PROJE
(PAŞAKÖY MAHALLESİ 121 ADA 1 PARSEL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	SNP-2410079
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ PAŞAKÖY MAHALLESİ 121 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	PAŞAKÖY MAH. 121 ADA 1 PARSEL, SANCAKTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No:409553) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu 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 şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parsel üzerindeki projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisselinin mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselde kain projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesinin mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor SNP-2410079 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2310005		
Rapor Tarihi	05.01.2024		
Rapor Konusu	1 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	184.548.127,00		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

121 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : PAŞAKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22c21d3b
Ada No : 121
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 31015,85
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **MÜLKİYET LİSTESİ**
Yevmiye No : 14797
Cilt No : 24
Sayfa No : 2325
Tapu Tarihi : 5.05.2023

MÜLKİYET LİSTESİ									
ADA NO	PARSEL NO	HİSSE ORANI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	
121	1	758310	/ 3105185	5.05.2023	14797	24	2325	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	
121	1	1415321	/ 3105185	5.05.2023	14797	24	2325	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	
121	1	121313	/ 621037	16.06.2023	20074	24	2325	MUTLU ÇEBİ	
121	1	324989	/ 3105185	16.06.2023	20074	24	2325	MUTLU ÇEBİ	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 12.12.2024 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Rehin:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 20.01.2021 tarih ve 1682 yevmiye no ile 15.680.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek şerhi.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 20.01.2021 tarih ve 1690 yevmiye no ile 31.350.000,-TL bedelle 1. dereceden ipotek şerhi.

İrtifak:

1243,84 M2 lik kısmında TEİAŞ lehine irtifak hakkı vardır. (05.05.2023 -14797)

Şerh:

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1KRŞ BEDELLE 99 YILLIK TEDAŞ LEHİNE KİRA SÖZLEŞMESİ TESİS EDİLMİŞTİR.) 05.03.2024 - 7559)

Beyan:

-Diğer (Konusu: -) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-Onsekiz Mart Caddesi No:31/1 'deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır (26.04.2023 tarih, 13620 yevmiye)

-Onsekiz Mart Caddesi No:31/2 'deki yapı 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapıdır (26.04.2023 tarih, 13615 yevmiye)

-TAŞINMAZIN GERÇEK ALANI 30609,30 M2 DİR. (05.01.2015 tarih, 4 yevmiye)

Beyan:

-Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; 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

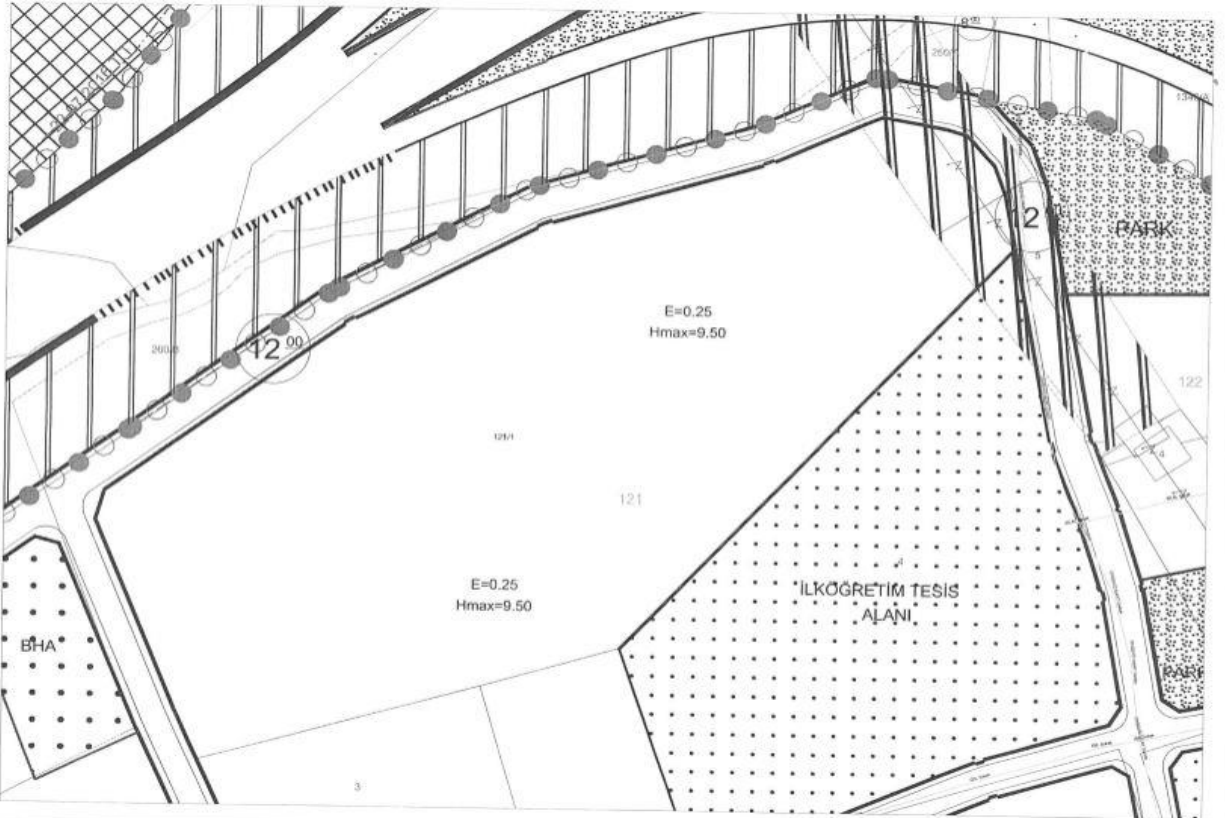
Değerleme konusu taşınmazlar imar uygulaması öncesi 258 ve 260 numaralı parseller iken imar uygulaması sonucunda 05.05.2023 tarihinde 121 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir. 05.05.2023 tarih ve 14797 yevmiye no ile İmar (TSM) işleminden Arı Finansal Kiralama A.Ş. (758310/3105185 ve 1415321/3105185), Mutlu Çebi (121313/621037 ve 324989/3105185) hisselerine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan 05.12.2024 tarih ve E-80059122-168155 sayılı yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmaz 17.02.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Kısmen Kaks:0.25 H:9.50m. Konut, kısmen ise Enerji Nakil Hattı alanında kalmaktadır.

Plan notlarına göre " Parsel büyüklüğü 3500 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. **Yükseklik kriteri avan proje ile belirlenmektedir.** "İlgili plan notlarına göre planda Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlarda H:4.50 m. Emsal:0.03 geçilmeyecek şekilde ticari üniteler bulunabilmekte veya bu kısımda imar planında belirtilen yapılaşma koşulları ENH alanında kalan kısım kamuya bedelsiz terk edilmek sureti ile ENH altında kalmayan parselin diğer kısmında kullanılabilmektedir.



15.02.2010 TASDİKLİ SANCAKTEPE U.İ.P. PLAN NOTLARI

- 1- 1/1000 Ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan uygulama alanı, plan onama sınırındır.
- 2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özörlüler için uygun düzenlemeler yapılacaktır.
- 4- Topografik, Jeolojik, Biyometeorolojik, taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlarda jeolojik rapor doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Tüm yapı ve binalarda inşaat için parsel bazında Zemin İnceleme Raporu yapılması gerekmektedir.
- 5- Bölgesel Trafo ve doğalgaz regülatörü gereksinimini karşılamak üzere, İlçe Belediyesince belirlenecek yerlerde ve ebatlarda, yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırımlarda trafo ve regülatör yapılabilir.
- 6- T.C.K. Kamulaştırma sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7- Plan onama sınırları kadastral veya imar parsel sınırındır. Sehven çizilen sınırlarda kadastral parsel ve imar parsel sınırına göre uygulama yapılacaktır.
- 8- Mera Alanları Mera Kanunu'na tabi alanlardır. Başka amaçla kullanılamaz. İlgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 9- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 Sayılı İmar Kanunu", "İstanbul İmar Yönetmeliği", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Kanunu" ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 10- KTVK bölge kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
- 11- Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 13- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- 14- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- 15- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.
- 16- Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine " uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 17- Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde kesinlikle yapı yapılamaz. BOTAŞ Boru Hattının etkilendiği alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 18- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

19- Paşaköy bölgesi 18. madde sınırları dışında kalan alanlarda; Konut, Ticaret + Konut alanlarında kalan yapı adalarında KAKS değerlerine bakılmaksızın parsel büyüklüğü 350m² 400 m² (26.07.2021 t.t.) ve altında kalan Konut, Ticaret + Konut parsellerinde yapı çekme mesafeleri ve maksimum irtifaya uymak şartı ile yapı nizamını belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

20- Kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olup da imar planında yolda kalan parsellerden, mahreç almak zorunda olan parseller için; ilgili kurumun muvafakati aranmaksızın geçiş hakkı verilecektir.

21- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.

22- Karayollarına cephesi bulunan parsellerde kamulaştırma sınırları; Ticari alanlarda 25m, Konut alanlarında 5m yapı çekme mesafeli uygulama yapılacaktır.

23- Planda "K" sembolü Kavşak düzenleme alanları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak olan uygulama projeleri doğrultusunda uygulama yapılabilir.

24- ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parsellerin imar hakları Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir. Kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen Emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Bu alanlarda kalan ve daha önce imar uygulaması görmemiş parsellerde transfere konu imar hakkı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulaması görmüş parsellerde ise uygulama öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesap yapılır. İmar hakkı transferi hesabı ENH Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. **Parsel sahibinin talebi halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03, h:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde Ticari birimler yapılabilir.** Kısmen ENH Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir. (15.02.2013 T.T.) Sancaktepe İlçesi sınırı içerisinde parsellerin ENH altında kalan kısımlarında parselin civarındaki en düşük yapılaşma koşulu ve konut, konut+ticaret plan fonksiyonları geçerli olmak, TEİAŞ kurum görüşü alınmak şartı ile meri uygulama imar planlarının plan hükümleri doğrultusunda Yençok:4 kat (20.02.2022) olarak uygulama yapılabilir. (25.09.2020 t.t.)

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

Değerleme konusu taşınmazın imar uygulaması ile oluşmadan önce parsel numaraları 258 ve 260 parseller olduğu görülmüştür. 258 parselin yüzölçümü 16.400 m², 260 parselin yüzölçümü 30.609,23 m² dir. İmar uygulaması sonucu bu kadastral parseller tek parsel dönüşüp DOP kesintilerinin yapıldığı görülmüştür. İmar uygulaması sonucunda 121 ada 1 parsel olarak tescil edilen parsel 31.051,85 m² yüzölçümlü net imar parselidir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmiş olup, harfiyat çalışmaları yapılmaktadır. Parsel üzerinde inşaatın kısmen başlamış olduğu görülmüştür. Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Sinpaş GYO A.Ş. 'den temin edilen 121 Ada 1 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatlarından anlaşıldığı üzere 121 ada 1 parsel için 29.03.2024 tarih ve 2024-20755 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır. 121 ada 1 parsel için A-AA-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z isimli bloklar için 24 adet ruhsatlandırma yapılmış olup ruhsatlarda toplam bağımsız bölüm sayısı 45 (45 adet mesken) olarak, toplam mesken alanı 12.858,58 m², ortak alanlar 5.713,24 m², toplam inşaat alanı 18.571,82 m² olarak belirtilmiştir. D Blok 1-2, E Blok 1-2, F Blok 1-2, G Blok 1-2, H Blok 1-2, I Blok 1-2, J Blok 1-2, K Blok 1-2, L Blok 1-2, M Blok 1-2, R Blok 1-2, S Blok 1-2, T Blok 1-2 Nolu Bölümler için düzenlenmiş, H1-H2-H3-H4-H5-H6-H7-H8-H9-H10-H11-H12-H13-H14-H15-H16-H17-H18-H19-H20-H21-H22-H23-H24-H25-H26 olarak isimlendirilmiş 26 Adet Havuz Ruhsatı, U Blok 1, V Blok 1, Y Blok 1, Z Blok 1, AA Blok 1 Nolu Bölümler için düzenlenmiş, H27-H28-H29-H30-H31 olarak isimlendirilmiş 5 adet Havuz Ruhsatı bulunmaktadır. Parselde toplam 24 adet blokta 45 adet konut birimi ve 31 havuz alanı için ruhsatlar alınmış olup geçerliliğini korumaktadır. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

121 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
AA	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
B	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
C	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
D	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
E	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
F	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
G	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
H	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
I	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
J	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
K	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
L	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
M	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
N	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	4	1	2	3	IV-B	1.120,94	1.021,38	2.142,32
O	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
P	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
R	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
S	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
T	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	2	1	2	3	IV-B	560,48	216,92	777,40
U	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
V	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
Y	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
Z	29.03.2024	2024-20755	YENİ YAPI	MESKEN	1	1	2	3	IV-B	329,80	157,46	487,26
TOPLAM					45					12.858,58	5.713,24	18.571,82

121 ADA 1 PARSEL HAVUZLARA AİT RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ				
HAVUZLARA AİT RUHSATLAR	TARİHİ	SAYISI	HER BİR RUHSATIN ALANI (M ²)	TOPLAM ALAN (M ²)
H1-H2-H3-H4-H5-H6-H7-H8-H9-H10-H11-H12-H13-H14-H15-H16-H17-H18-H19-H20-H21-H22-H23-H24-H25-H26 (D Blok 1-2, E Blok 1-2, F Blok 1-2, G Blok 1-2, H Blok 1-2, I Blok 1-2, J Blok 1-2, K Blok 1-2, L Blok 1-2, M Blok 1-2, R Blok 1-2, S Blok 1-2, T Blok 1-2 Nolu Bölümler) Belirtilen Bloklara ait 26 Adet Havuz Ruhsatı	29.03.2024	2024-20755	24,00	624,00
H27-H28-H29-H30-H31 (U Blok 1, V Blok 1, Y Blok 1, Z Blok 1, AA Blok 1) Belirtilen Bloklara ait 5 Adet Havuz Ruhsatı	29.03.2024	2024-20755	40,00	200,00
TOPLAM				824,00

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

121 Ada 1 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti başlamış, hafriyat kısmen alınmış haldedir. Sinpaş GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre binşaat seviyesi yaklaşık %2,58 seviyesindedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Alen Mira Yapı Denetim Limited Şirketi- Güzelyalı Mahallesi, Yanyol Caddesi, No: 9, D:6 Pendik/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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı inşaatı tamamlanmamış olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

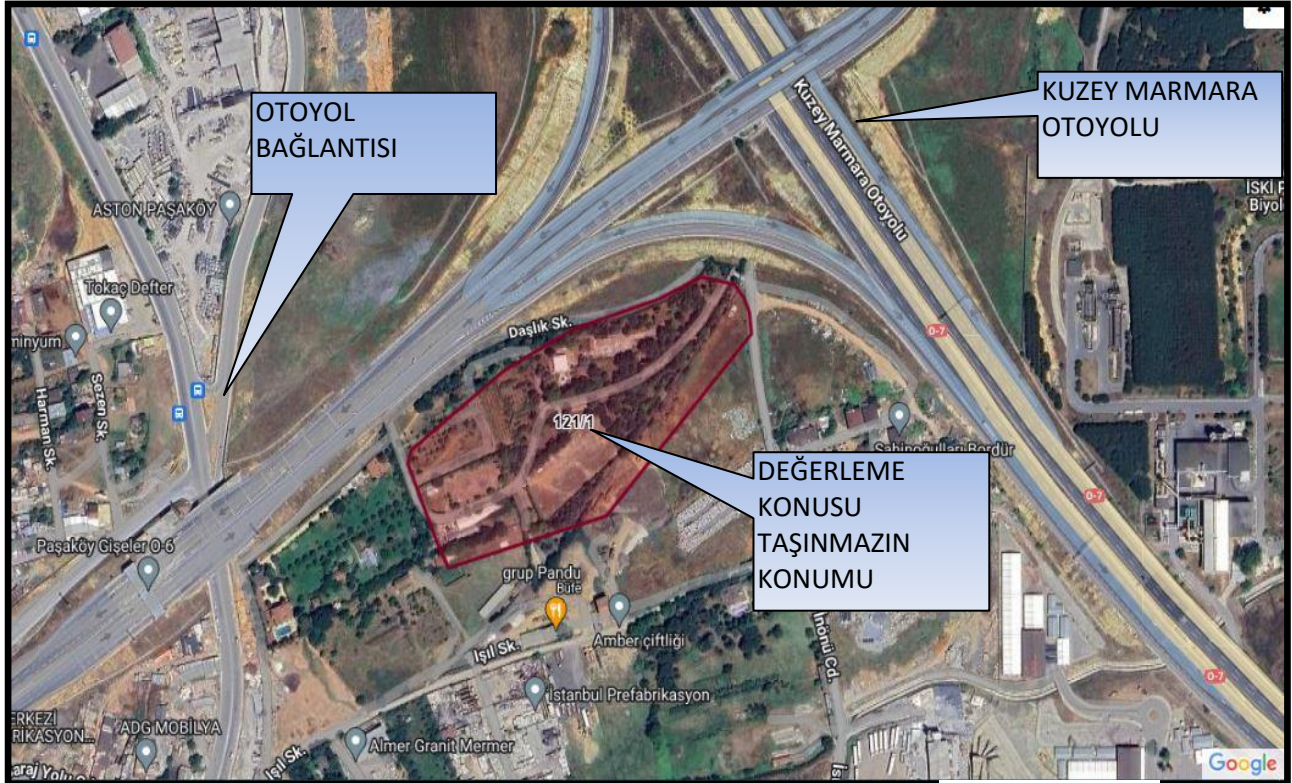
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi, 121 ada 1 parselde kâin 31.051,85 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde ruhsatları alınmış Tabiat Villaları isimli proje geliştirilmektedir.

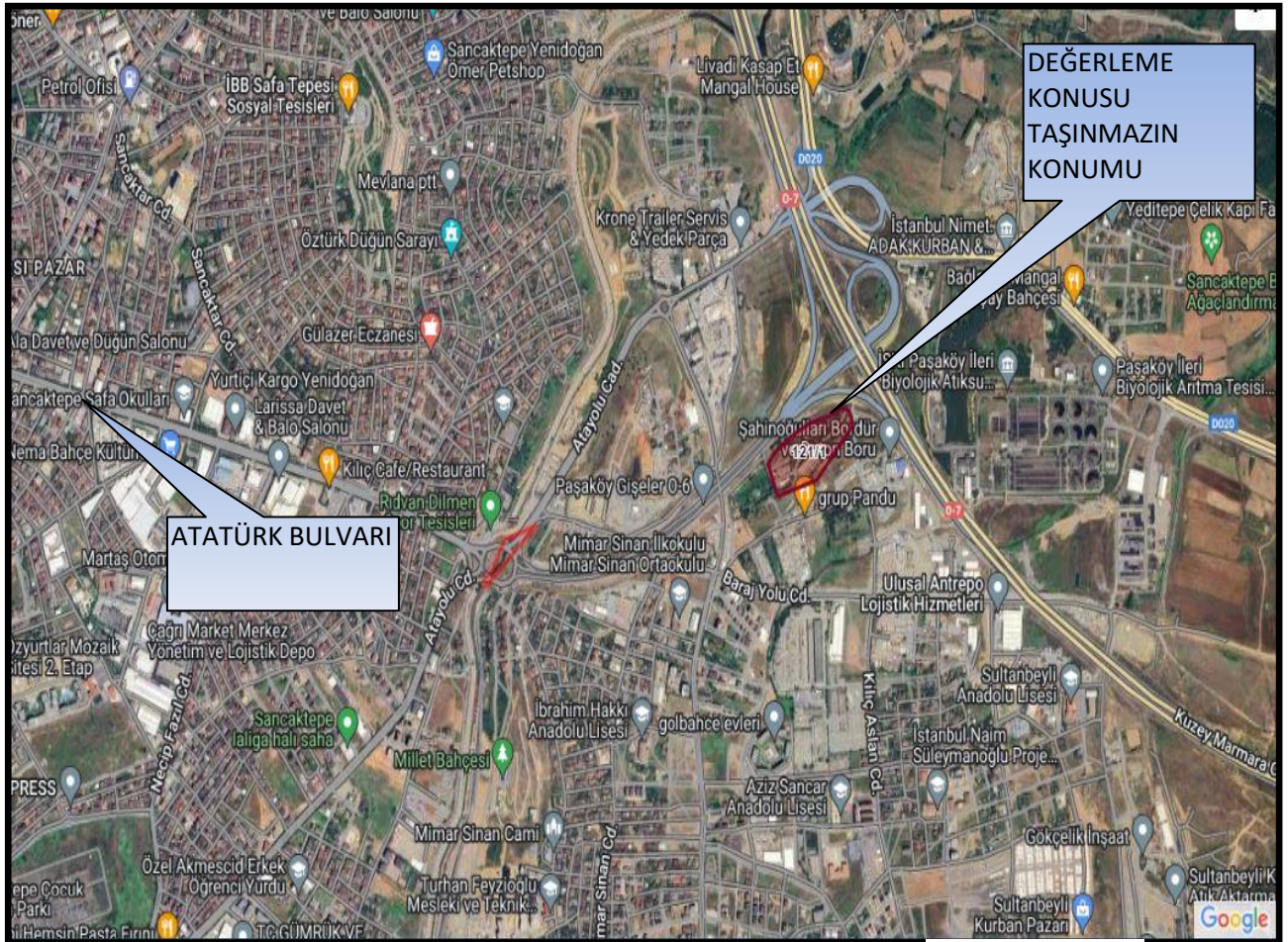
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Paşaköy Mahallesi sınırları içerisinde Kuzey Marmara Otoyolunun batı kısmında Paşaköy gişelerine çok yakın bir konumda yer almaktadır. Yakın çevresi konut ve düşük yoğunluklu sanayi tesisleri, boş arsalardan oluşmaktadır. Site yerleşimleri dışında orta gelir grubunun ikamet ettiği gözlemlenmiştir. Bölge içerisinde imar yollarının kısmen açılmamış durumda olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu arsa Sancaktepe ilçe merkezine yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatiflerinin sınırlı olduğu gözlemlenmiştir. Sancaktepe ilçe merkezinden veya Samandıra yönünden Atatürk Bulvarına girilerek Paşaköy Mahallesi sınırına kadar gelindikten sonra Atayolu Caddesi'ne girilir. Buradan Gediz Caddesi, Baraj Yolu Caddesi ve 18 Mart Caddesi vasıtası ile taşınmazın bulunduğu noktaya kadar ulaşılabilir. Kuzey Marmara Otoyolu paşaköy gişelerine çok yakın bir noktada yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

121 Ada 1 Parsel; 31.051,85 m² alana sahip olup hisseli tam mülkiyete sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formundadır. Parsel batı köşesindeki sokağa (imar yolu) yaklaşık 85 metre, kuzey kısmında cephe olduğu sokağa yaklaşık 278 metre, doğu kısmında yer alan 18 Mart Caddesi'ne ise yaklaşık 75 metre cephesi bulunmaktadır. 18 Mart Caddesi dışındaki yollar henüz açılmamış durumdadır. Taşınmaz "Arsa" nitelikli olup net imar parseli niteliğindedir.

Konu taşınmazın üzerinde inşaat çalışmalarının başladığı görülmüştür. Tabiat Villaları olarak adlandırılan projede A-AA-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z bloklar olmak üzere toplamda 24 blok olarak projelendirilmiş ve yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; toplam satılabilir Net Alan: 10.554,20 m² dir. Toplam satılabilir brüt alan 18.763,75 m²'dir. Satılabilir alanlara tahsis ve eklenti alanları dahildir.

Parsel üzerinde 24 adet Blok (A-AA-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z) tanımlanmıştır. Müstakil ve ikiz olarak 2 ayrı tipte tanımlanmıştır. N Bloкта sosya tesis mevcuttur. Parsel üzerinde toplam 45 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanı 19.395,84 m² dir.

Projenin inşaatı başlamıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %2,58 olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu projede icmal listesi, ruhsat ve mimari projelerine göre A-AA-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z blokların tümü bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup toplam 45 bağımsız birimden oluşmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekletirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

121 ada 1 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 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 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 2023 verilerine göre 492.804 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

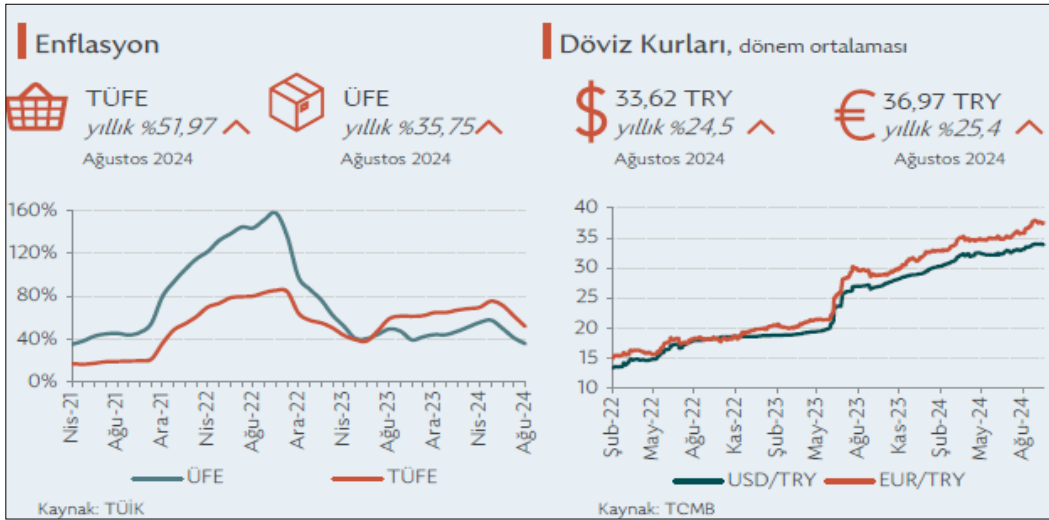
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

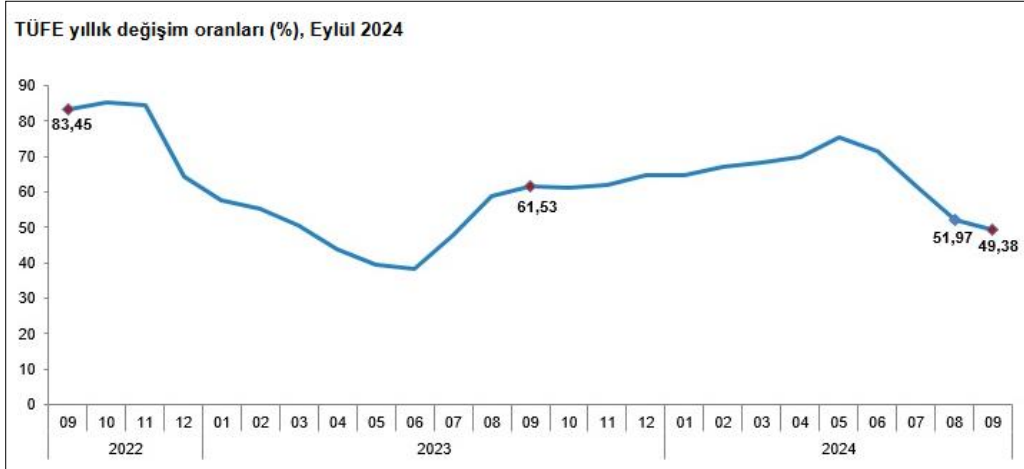
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlamaya davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyrin ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

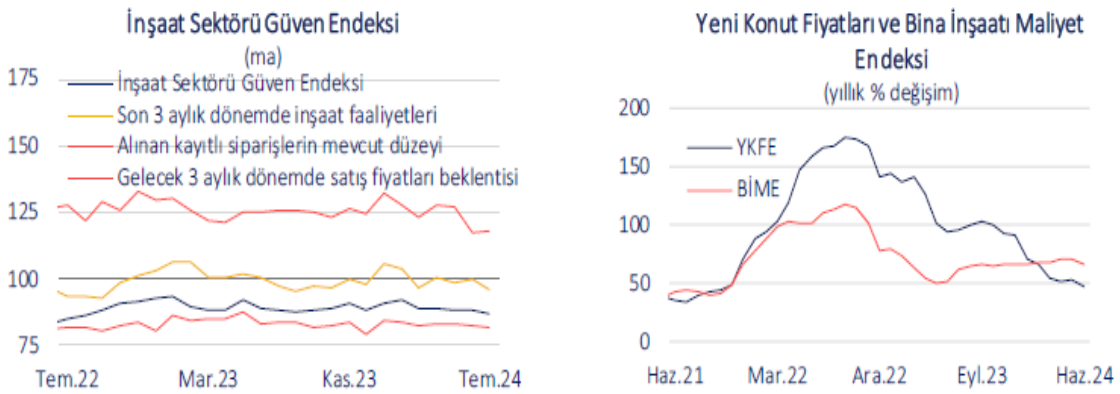
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

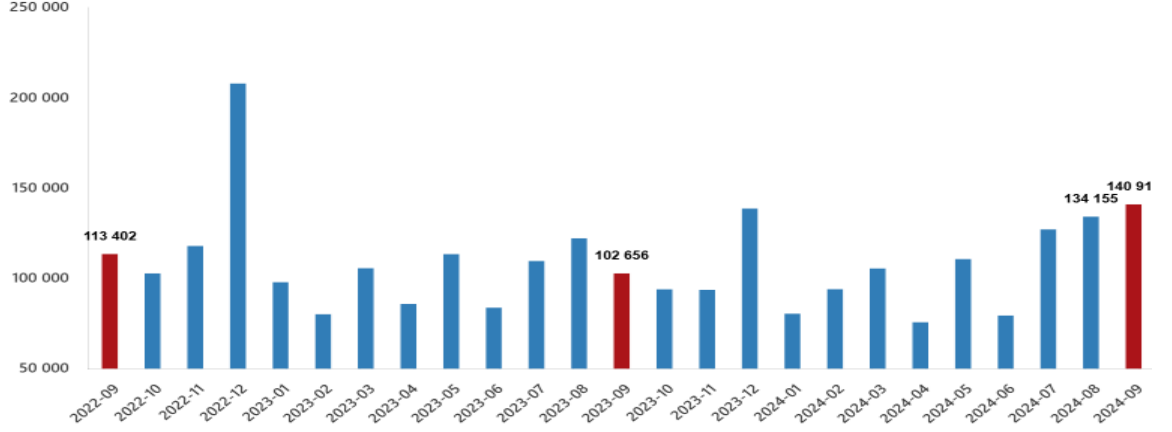
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

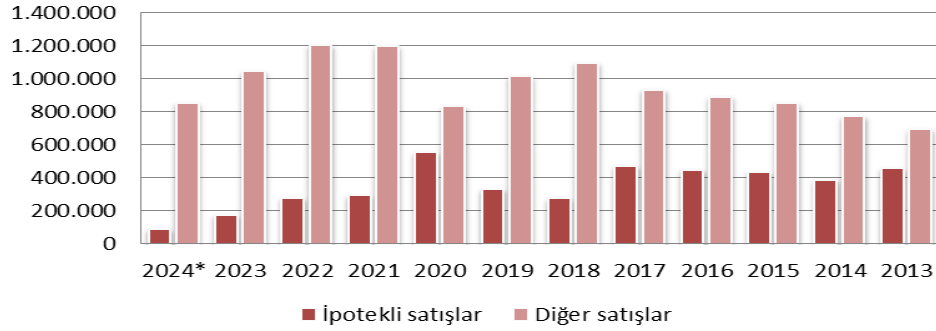
Konut satışı, Eylül 2024
(Adet)



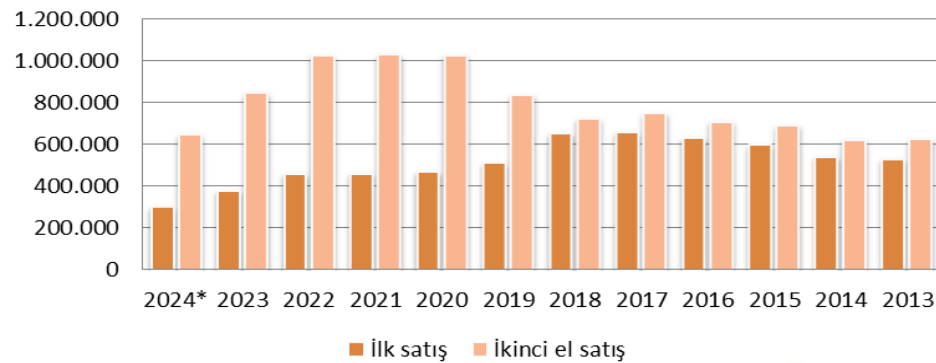
Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



Yıllara Göre Konut Satışları



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK) (2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;

Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi ve Sinpaş 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.
- * Kuzey otoyolu giriş kavşağına yakın konumdadır.
- * Ruhsat ve projeler onaylanmıştır.
- * İmarlı alanda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat başlangıç seviyesindedir.
- * Hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 TOKİ İhale İlanı

Toplu Konut İdaresi tarafından ihale edilen gayrimenkuller 24.12.2024 açık artırma usulü ile satışa çıkarılmıştır. Sancaktepe Samandıra 8966 ada 16 parsel numaralı arsa Kaks:1 H:12.50m. 4 kat konut imarlıdır. 1.665,39 m² yüzölçümlü arsa için muhammen bedel 31.650.000 TL dir. Sancaktepe Samandıra 8934 ada 19 parsel numaralı arsa Taks:0.40 Kaks:1 H:12.50m. 4 kat konut imarlıdır. 279.84 m² yüzölçümlü arsa için muhammen bedel 6.510.000 TL dir. Konum olarak daha merkezi konumdadır. İmar yapılaşma şartları açısından emsaller daha avantajlıdır.

SATILIK	1.665 .-M ²	31.650.000 .-TL	19.005 .-TL/M ²
SATILIK	280 .-M ²	6.510.000 .-TL	23.250 .-TL/M ²

2 Remax Arena

Tel 0 537 260 22 22

Taşınmaza çok yakın konumda yer almakta olan 10.300 m² brüt yüz ölçümüne sahip 256 parsel'in 1.286 m²'lik hissesi 10.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,25 hmax: 9,50 konut alanında yer almaktadır. Parselin 540 m² yol, 3280 m² parka terki mevcuttur. Net alanı 6.480 m²'dir. Hisseye alanı yaklaşık olarak 809 m² olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	809 .-M ²	10.750.000 .-TL	13.288 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Eskon Emlak

Tel 0 533 360 87 35

Taşınmaza çok yakın konumda yer almakta olan 4.000 m² brüt yüz ölçümüne sahip 299 parsel 58.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,70 hmax: 12,50 konut + ticaret alanında yer almaktadır. Parselin net alanı 2.640 m²'dir. İmar yapılaşma şartları açısından emsaller daha avantajlıdır.

SATILIK	2640 .-M ²	58.000.000 .-TL	21.970 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 Erkan Emlak

Tel 0 534 356 77 07

Taşınmaza yakın konumda Yenidoğan Mahallesi sıralarında kalmakta olan 2.360 m² yüz ölçümüne sahip 913 ada 3 parsel 80.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,25 hmax: 9,50 konut alanında yer almaktadır. Parsel net alana sahiptir. İstenilen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	2360 .-M ²	80.000.000 .-TL	33.898 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 Tugay Emlak

Tel 0 532 462 02 54

Taşınmaza yakın konumda Sultanbeyli Mimar Sinan Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olan 390 m² yüz ölçümüne sahip 242 ada 7 parsel 6.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Emsal: 0,25 hmax: 9,50 konut alanında yer almaktadır. Parsel net alana sahiptir.

SATILIK	390 .-M ²	6.750.000 .-TL	17.308 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Coldwell Banker Trio

Tel 0533 205 82 33

Samandıra Mahallesi sınırlarında yer almakta olan parsel Kaks:1.00 H:12.50 Konut imarlı olarak satılık durumdadır. İmar koşulları açısından daha iyi nitelikte olduğu düşünülmekte olup pazarlık marjı da bulunduğu düşünülmektedir. Satın alma ve terklerden sonra 513 m² yüzölçümlü olacağı varsayılan arsa 22.000.000 TL bedelle satılıktır.

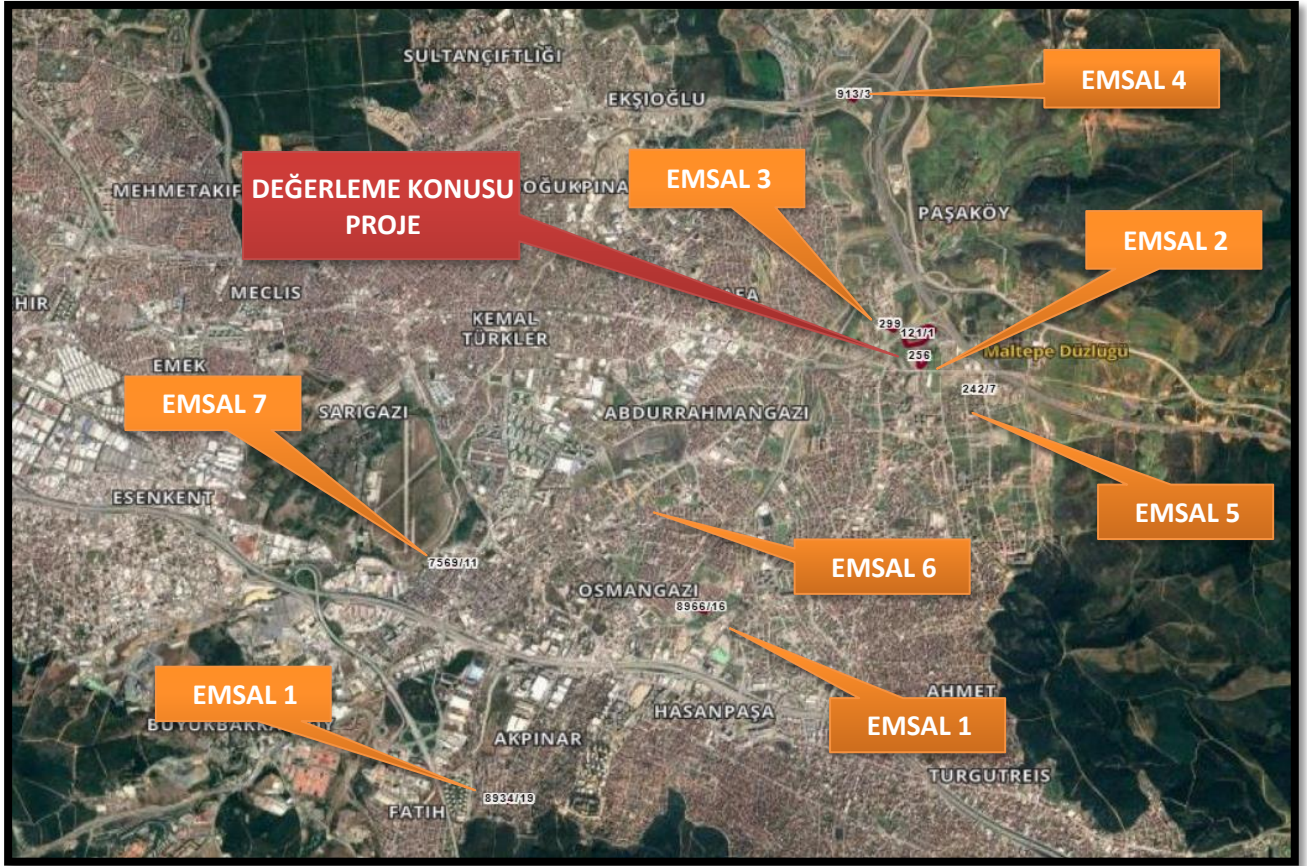
SATILIK	513 .-M ²	22.000.000 .-TL	42.885 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 Öncü Gayrimenkul

Tel 0532 785 31 57

Samandıra Mahallesinde otobana daha yakın konumda yer alan 7569 ada 11 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 1.770 m² yüzölçümlü arsa 90.000.000 TL bedelle satılıktır. Kaks:1.30 Konut alanındadır. İmar yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla daha iyi konumda yer almaktadır.

SATILIK	1.770 .-M ²	90.000.000 .-TL	50.847 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------



Satılık Villa Proje Emsalleri

* Elysium Life Samandıra (2. El)				
		170 villadan oluşan projede yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, oyun alanları, tenis kortu, kafe, market ve 24 saat güvenlik bulunmaktadır.		
Emlakçı	Villa Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
COLDWELL BANKER AKIN GAYRİMENKUL 0 (533) 700 73 73	3+1	185m²	22.500.000 TL	121.622 TL/m²
TURYAP MEYDAN SANCAKTEPE 0 (533) 648 34 13	3+1	145m²	19.500.000 TL	134.483 TL/m²
Ortalama				128.052 TL/m²

* **Sinpaş Lagün (2. El)**



Lagün İstanbul, 209 ile 749 metrekare arasında değişen büyüklüklerde toplamda 519 villadan oluşmaktadır. 9 ayrı tipolojide tasarlanan villaların yer aldığı projede sauna, güvenlik hizmeti, spa merkezi, fitnes salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark alanı, binicilik kulübü bulunmaktadır.

Emlakçı	Villa Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ERA Mesken Gayrimenkul 0 (532) 636 70 44	5+1	320m ²	38.500.000 TL	120.313 TL/m ²
ERA Mesken Gayrimenkul 0 (532) 636 70 45	4+1	256m ²	21.500.000 TL	83.984 TL/m ²
Ortalama				102.148 TL/m²

* **Ağaoğlu My Village (2.EL)**



Ağaoğlu tarafından Sancaktepe Samandıra' da 80.000 metrekare alan üzerinde inşa edilen My Village projesinde, 116 tripleks villa ve 292 daire bulunmaktadır.

Emlakçı	Villa Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW KENT 0 (534) 950 32 60	4+2	268m ²	28.250.000 TL	105.410 TL/m ²
REMAX LOTUS GAYRİMENKUL 0 (553) 615 81 78	4+2	290m ²	29.500.000 TL	101.724 TL/m ²
Ortalama				103.567 TL/m²

Satılık Konut Proje Emsalleri

* SURYAPI LAVENDER



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	3+1 5. kat	159m²	9.900.000 TL	62.264 TL/m²
SeeWorld Sancaktepe 0216 504 95 95	2+1 2. kat	78m²	6.250.000 TL	80.128 TL/m²
Mesut Belen Gayrimenkul 0532 245 96 52	4+1 4. kat	204m²	13.900.000 TL	68.137 TL/m²
KW Kent 0532 316 69 38	3+1 1.kat	167m²	10.250.000 TL	61.377 TL/m²
Ortalama				67.977 TL/m²

* NEF SANCAKTEPE



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax City 0532 562 32 67	2+1 3. kat	135m²	7.670.000 TL	56.815 TL/m²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	1+1 1. kat	65m²	3.600.000 TL	55.385 TL/m²
Chance Gayrimenkul 0542 206 61 37	2+1 7. kat	96m²	4.850.000 TL	50.521 TL/m²
Doğuş Grup Emlak 0531 798 85 11	3+1 12.kat	145m²	8.550.000 TL	58.966 TL/m²
Ortalama				55.421 TL/m²

* **EGE BOYU**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
SeeWorld Sancaktepe 0216 504 95 95	3+1 3. kat	160m ²	9.800.000 TL	61.250 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0216 529 00 49	3+1 3. kat	160m ²	9.750.000 TL	60.938 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0216 529 00 49	2+1 8. kat	126m ²	7.400.000 TL	58.730 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0216 529 00 49	1+1 9.kat	78m ²	4.650.000 TL	59.615 TL/m ²
Ortalama				60.133 TL/m²

* **SİNPAŞ KELEBEKİA**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Next Gayrimenkul 0536 772 87 50	3+1 4.kat	140m ²	14.400.000 TL	102.857 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	3+1 5.kat	189m ²	15.900.000 TL	84.127 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	1+1 Bahçe katı	81m ²	5.950.000 TL	73.457 TL/m ²
Ortalama				86.814 TL/m²

* **EVRE GEDİZLER**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Hermes 0553 595 89 96	2+1 9. kat	120m²	7.980.000 TL	66.500 TL/m²
Realty World Eba 0532 305 26 00	3+1 12.kat	186m²	11.550.000 TL	62.097 TL/m²
Remax Arge 0533 719 14 84	4+1 8.kat	210m²	16.950.000 TL	80.714 TL/m²
Remax Arge 0505 519 26 64	3+1 10. kat	186m²	14.500.000 TL	77.957 TL/m²
Ortalama				71.817 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.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lobby Gayrimenkul 0531 011 78 78	3.5+1 9.kat	170m²	14.500.000 TL	85.294 TL/m²
Seeworld Sancaktepe 0216 504 95 95	1+1 1.kat	74m²	4.950.000 TL	66.892 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 648 34 13	3.5+1 8.kat	162m²	11.850.000 TL	73.148 TL/m²
Ortalama				75.111 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 geliştirilmiştir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yetkili Emlak 0531 406 82 82	2+1 2.kat	105m ²	7.150.000 TL	68.095 TL/m ²
Coldwell Banker Maya 0546 244 22 02	3+1 3.kat	167m ²	9.250.000 TL	55.389 TL/m ²
Melares Asya Gayrimenkul 0507 723 93 18	3+1 8.kat	120m ²	9.800.000 TL	81.667 TL/m ²
Adress Gayrimenkul 0533 662 03 38	1+1 Bahçe Katı	75m ²	5.550.000 TL	74.000 TL/m ²
Ortalama				69.788 TL/m ²

* **SİNPAŞ LİVA TURKUAZ**



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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Prof 0535 561 20 66	3+1 Bahçe Katı	175m ²	8.550.000 TL	48.857 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0532 160 39 49	2+1 1. kat	126m ²	6.250.000 TL	49.603 TL/m ²
Turyap Sancaktepe 0532 337 37 99	3+1 2. kat	152m ²	8.430.000 TL	55.461 TL/m ²
Ortalama				51.307 TL/m ²



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 m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Nitelikli projelerde yer alan villaların ortalama birim m² değerinin 80.000.-130.000.-TL/m² aralığındadır. Konu taşınmazlar için oluşturulan nakit akım tablosunda taşınmazların m² birim değeri 93.500.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		31.650.000 SATILIK 0%	10.750.000 SATILIK 0%	58.000.000 SATILIK 0%	80.000.000 SATILIK 0%	6.750.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	31.015,85	1.665 19.009 -20%	809 13.288 -30%	2.640 21.970 -20%	2.360 33.898 -20%	390 17.308 -35%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI PROJE	15%	15%	15%	15%	15%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Emsal: 0,25	Kaks: 1,00 -20%	E:0,25 0%	E:0,70 -15%	E:0,25 0%	E:0,25 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut 0%	Konut 0%	Ticaret+Konut -10%	Konut 0%	Konut 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	0%	0%	0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Tek Mülkiyet	Tek Mülkiyet 0%	Hisseli Mülkiyet 10%	Tek Mülkiyet 0%	Tek Mülkiyet 0%	Tek Mülkiyet 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-20%	-45%	-20%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.930	8.554	10.630	12.083	27.119	11.250

Aşağıdaki arsa karşılaştırma tablosunda, örneklem olarak 121 ada 1 parsel numaralı, 31.051,85 m² lik 1/1 mülkiyetli, Emsal 0.25 konut imarlı parsel baz alınmıştır. Arsa yüzölçümü emsal taşınmazlara göre büyüktür. Yüzölçümü, imar şartları, mülkiyet tipi, konum özelliklerine göre karşılaştırma yapılmıştır.

1 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
121	1	31.051,85	13.930	432.552.271
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				432.550.000
Arı Finansal Kiralama A.Ş. 758310/3105185 Hissesine düşen Değeri (.-TL)				105.632.029
Arı Finansal Kiralama A.Ş. 1415321/3105185 Hissesine düşen Değeri (.-TL)				197.153.180
Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen TOPLAM Değeri (.-TL)				302.785.209

=

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Elysium Life	Sinpaş Lagün	Ağaoğlu My Village	Sinpaş Kelebekia	Ege Boyu
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%	SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	303,23	128.052 0%	102.148 0%	103.567 0%	86.814 0%	60.133 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	VİLLA	VİLLA 0%	VİLLA 0%	VİLLA 0%	KONUT 30%	KONUT 30%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	93.500	108.844	86.826	88.032	108.518	75.166

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.

6.2 - Yeniden İnşa 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 121 ada 1 parsel için 13.930.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %2,58 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 121 ada 1 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 14.400.-TL/m², 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 15.300.-TL/m², 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 17.400.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 21.300.-TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.

121 ada 1 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (121 Ada 1 Parseldeki Projenin)								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
121 ada 1 parsel								
A	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
AA	28.000	.-TL/M²	X	487,26	M²	=	13.643.280	.-TL
B	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
C	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
D	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
E	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
F	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
G	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
H	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
I	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
J	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
K	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
L	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
M	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
N	28.000	.-TL/M²	X	2.142,32	M²	=	59.984.960	.-TL
O	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
P	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
R	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
S	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
T	28.000	.-TL/M²	X	777,40	M²	=	21.767.200	.-TL
U	28.000	.-TL/M²	X	487,26	M²	=	13.643.280	.-TL
V	28.000	.-TL/M²	X	487,26	M²	=	13.643.280	.-TL
Y	28.000	.-TL/M²	X	487,26	M²	=	13.643.280	.-TL
Z	28.000	.-TL/M²	X	487,26	M²	=	13.643.280	.-TL
H1-H2-H3-H4-H5-H6-H7-H8-H9-H10-H11-H12-H13-H14-H15-H16-H17-H18-H19-H20-H21-H22-H23-H24-H25-H26	20.000	.-TL/M²	X	624,00	M²	=	12.480.000	.-TL
H27-H28-H29-H30-H31	20.000	.-TL/M²	X	200,00	M²	=	4.000.000	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	536.490.960	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7'si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 536.490.960
Çevre düzeni, peyzaj (%7)	= 37.554.367
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 574.045.327
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 28.702.266
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 602.747.594
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	= 57.404.533
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 660.152.126
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 2,58%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 15.550.888

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
121 ada 1 parsel Arsa Değeri	=	432.550.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	602.747.594 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	=	57.404.533
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	155.294.639 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	1.247.996.765 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	1.248.000.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	602.747.594 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	2,58%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	15.550.888 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

İnşaat seviyesinin çok düşük olması nedeni ile henüz gerçekleşmiş geliştirme maliyeti oluşmadığı kanaatine varılmıştır.

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 432.550.000 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = 15.550.888 .-TL	
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 448.100.888 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 448.100.000 .-TL

■ **121 Ada 1 Parseldeki Tabiat Villaları Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.248.000.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	448.100.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	873.600.603
Projenin Mevcut Durumda Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	313.670.216

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

121 ada 1 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. Hesaplamaların 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 üç yılın ortalaması olarak ~%20,00 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 %7,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inat tablosunda %27,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Referans Göktürk Projesi kapsamında 121 ada 1 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir villa Alanı: 18.763,75 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Sinpaş 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, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 93.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	18.763,75 m ²					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	18.763,75 m ²					
						TOPLAM
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	25,00%	30,00%	30,00%	15,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Konut)		4.690,94 m ²	5.629,13 m ²	5.629,13 m ²	2.814,56 m ²	18.763,75
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		93.500,00 TL/m ²	126.225,00 TL/m ²	164.092,50 TL/m ²	213.320,25 TL/m ²	
Artış Oranı			35,00%	30,00%	30,00%	
Satış Geliri (Konut)		438.602.656 TL	710.536.303 TL	923.697.194 TL	600.403.176 TL	2.673.239.329,58
Satış Gelirleri (Toplam)		438.602.656 TL	710.536.303 TL	923.697.194 TL	600.403.176 TL	2.673.239.330 TL
Nakit Akım		438.602.656 TL	710.536.303 TL	923.697.194 TL	600.403.176 TL	2.673.239.330 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	1.495.623.308 TL	1.467.625.405 TL	1.440.456.026 TL			
İNDİRGE ME ORANI	26,00%	27,00%	28,00%			

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~2.673.239.330.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %27,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.467.625.4055.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	2.673.239.330
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	1.467.625.405
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (.-TL)	1.871.268.822
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen Net Bugünkü Değeri (.-TL)	1.027.338.492

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

121 ADA 1 PARSELİN ARSA DEĞERİ	432.550.000 TL
Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine Düşen TOPLAM Değeri (-.TL)	302.785.209 TL

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

121 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	448.100.000 TL
121 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.248.000.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine DüşenToplam Değeri (-.TL)	873.600.603 TL
Projenin Mevcut Durumda Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine DüşenToplam Değeri (-.TL)	313.670.216 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

121 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.467.625.405 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesine DüşenNet Bugünkü Değeri (-.TL)	1.027.338.492 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 121 ada 1 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 ulaşmaya 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 eklerde belirtilmiştir.

45 ADET BİRİMİN TAMAMLANMASI	=	1.357.280.000 TL
DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (1/1)		

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 121 ada 1 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazın inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

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

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.

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 121 ada 1 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 portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği 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;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
313.670.216	376.404.260
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.027.338.492	1.232.806.191
121 ADA 1 PARSELİN PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
302.785.209	333.063.730

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

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 personele niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

SNP-2410079 SANCAKTEPE (PAŞAKÖY)