

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ
SAMANDIRA MAHALLESİ 6770 ADA 2 PARSELDE
YER ALAN
VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	6.10.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	VKGYO-2510023
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA MAHALLESİ 6770 ADA 2 PARSELDE YER ALAN VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ OSMANGAZİ CADDESİ (6770 ADA 2 PARSEL) SANCAKTEPE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 parsel üzerindeki projenin maliyet değeri + mevcut durum değeri + bağımsız bölüm bazlı tamamlanması durumundaki hasılat değeri tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu 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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A İç Kapı No:28
Ümraniye/ İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 parsel üzerindeki projenin maliyet değeri + mevcut durum değeri + bağımsız bölüm bazlı tamamlanması durumundaki hasılat değeri tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2510023 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI ve Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Berrin KURTULUŞ SEVER 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 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503088		
Rapor Tarihi	30.06.2025		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ SAMANDIRA MAHALLESİ 6770 ADA 2 PARSELDE YER ALAN VSANCAKTEPE MERKEZ PROJESİ		
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.608.000.000,00		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6770 ADA 2 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 243Ee4d
Ada No : 6770
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 17518,17
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V**
Yevmiye No : 29842
Cilt No : 243
Sayfa No : 24327
Tapu Tarihi : 9.12.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 08.10.2025 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Serhler Hanesinde:

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Sancaktepe Belediye Başkanlığı'ndan alınan 12.09.2024 tarihli yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "T+K4" rumuzlu TAKS: 0.50, KAKS: 1.65, 6 Kat, yapılaşma koşulları ile Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

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

B. Ticaret + Konut Alanları

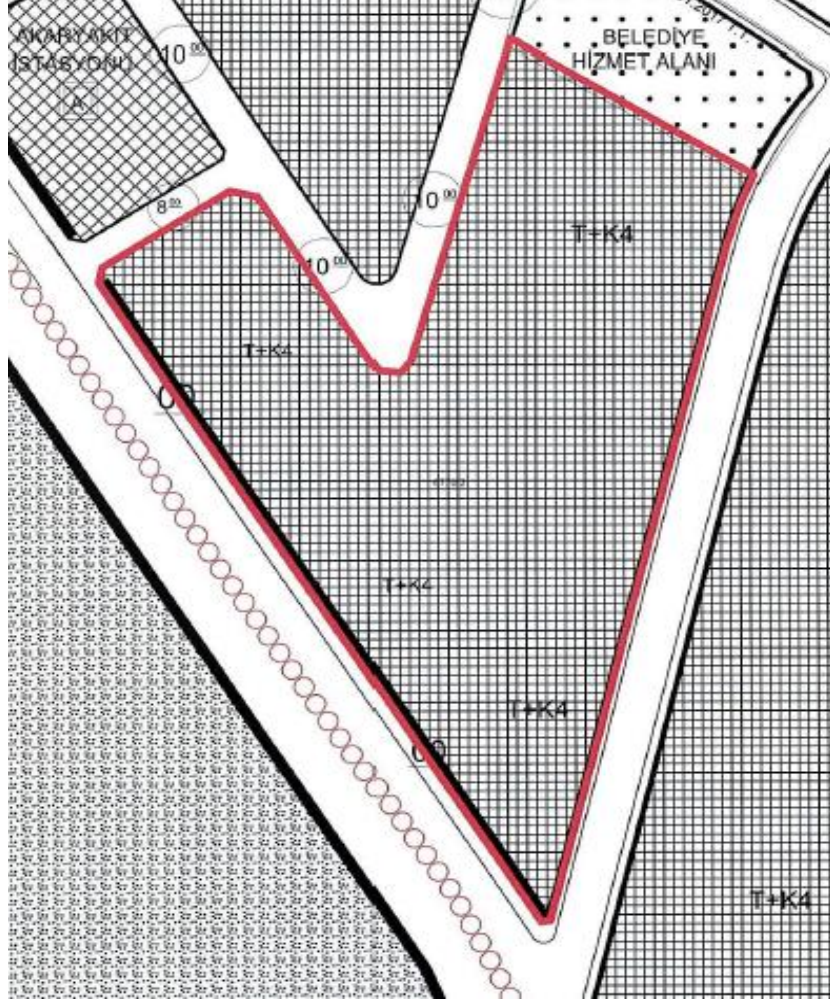
*Parsel büyüklüğü 3500 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, mania kriterlerini ve meri plana göre belirlenen emsal değerini aşmamak şartı ile avan proje kapsamında taban alanı, blok boyutları belirlemeye ilçe belediyesi yetkili olup, Yençok:10 kattır. 26.05.2022 t.t.

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

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

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

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



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın inşaatı devam etmektedir. Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Vakıf GYO A.Ş.' den temin edilen 6770 Ada 2 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatlarından anlaşıldığı üzere 14.03.2023 tarih ve 2023-5982 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır. Toplam mesken alanı 28.713,17 m², ofis ve işyeri alanı 1.778,40 m² ortak alanlar 27.641,85 m², toplam inşaat alanı 58.133,42 m² olarak belirtmiştir. Parselde toplam 4 adet blokta 332 adet birim ve iksa için ruhsatlar alınmış olup geçerliliğini korumaktadır. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

6770 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	116	2	10	12	IV-C	9.479,24	1.047,63	6.684,83	17.211,70
B1	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	120	3	10	13	IV-C	9.680,76	730,77	10.415,23	20.826,76
B2	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN	10	3	1	4	III-B	2.150,14	0,00	5.847,35	7.997,49
B3	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	MESKEN	86	3	10	13	IV-C	7.403,03	0,00	4.694,44	12.097,47
İKSA	14.03.2023	2023-5982	YENİ YAPI	İSTİNAT DUVARI					II-A				4.660,00
TOPLAM					332					28.713,17	1.778,40	27.641,85	58.133,42

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

6770 Ada 2 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti halindedir. Vakıf GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre inşaat seviyesi yaklaşık %63,40 seviyesindedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

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

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parselde kain 17.518,17 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde hali hazırda inşaat devam etmektedir.

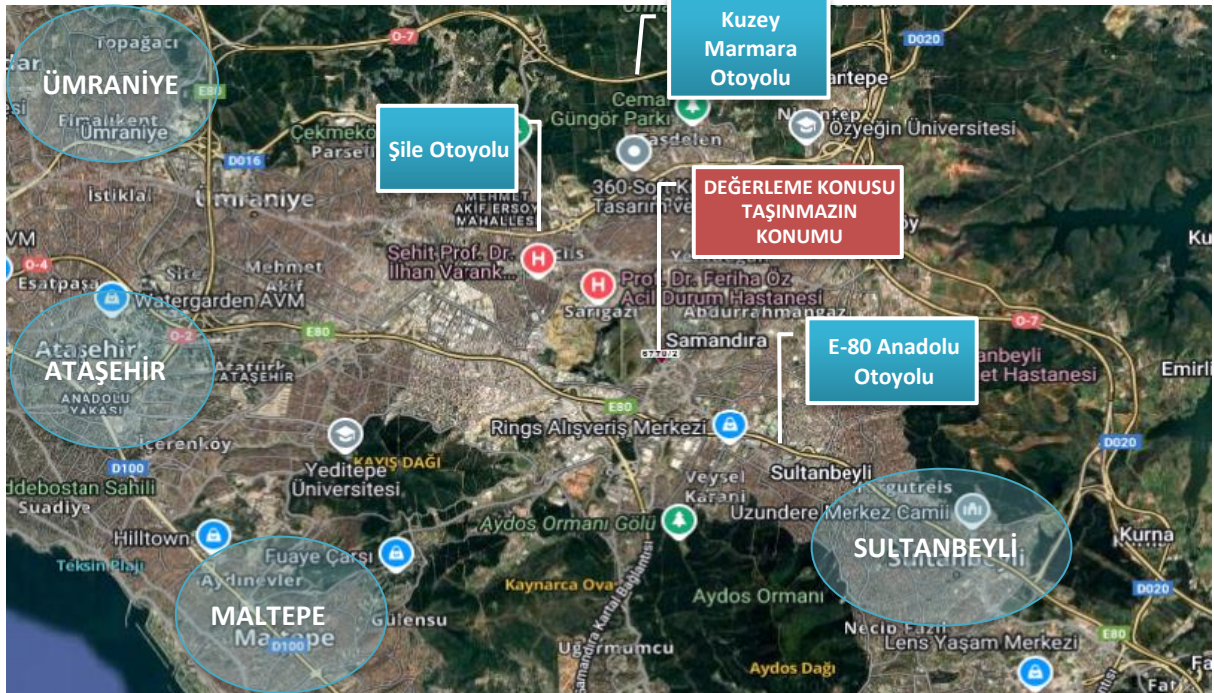
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 ada 2 parselde kain 17.518,17 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir ve geometrik olarak amorf formundadır. Parselin güneybatısı Osmangazi Caddesi, doğusu Asır Caddesi, kuzeyi Haziran Sokak'a cephelidir.

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

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

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

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

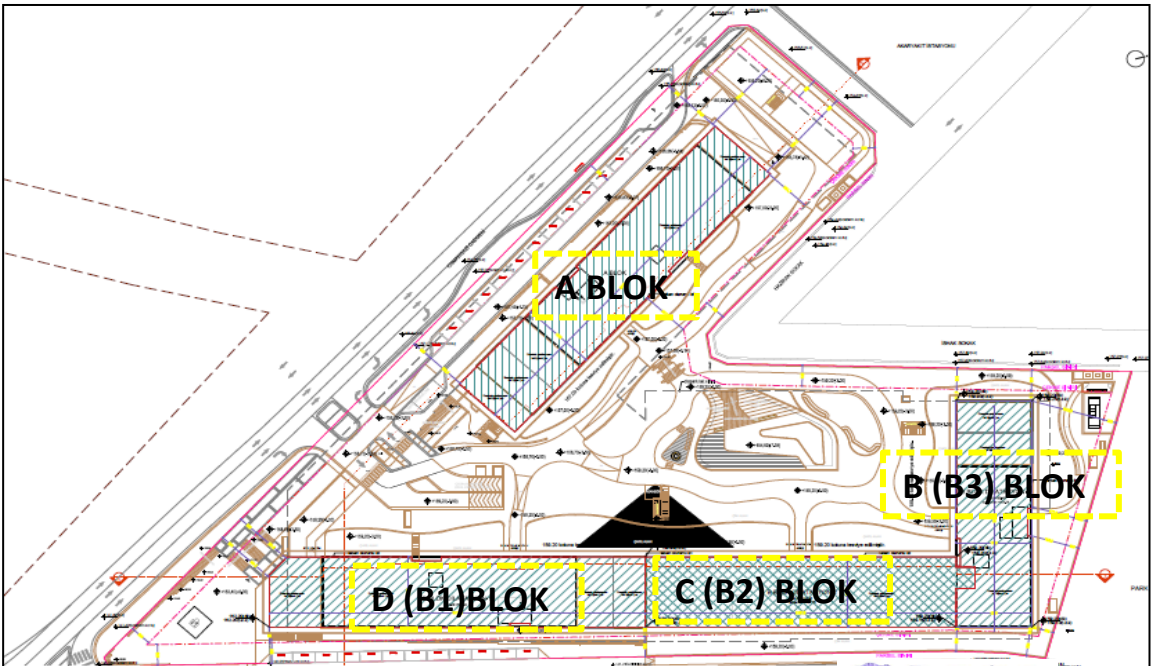
D (B1) blok 3 bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 110 adet mesken nitelikli, 10 adet dükkan nitelik bağımsız birim olmak üzere 120 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

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

Vakıf GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 28.713,17 m², dükkan nitelikli birimlerin toplam brüt satılabilir alanı 1.778,40 m² dir. Toplam satılabilir brüt alan 30.491,57 m²dir.

Vakıf GYO A.Ş.'den bilgiye göre ve yerinde yapılan tespitlere istinaden ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %63,40 olarak belirlenmiştir.

VAZİYET PLANI





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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

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

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km2 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2024 verilerine göre 502.077 nüfusa sahiptir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

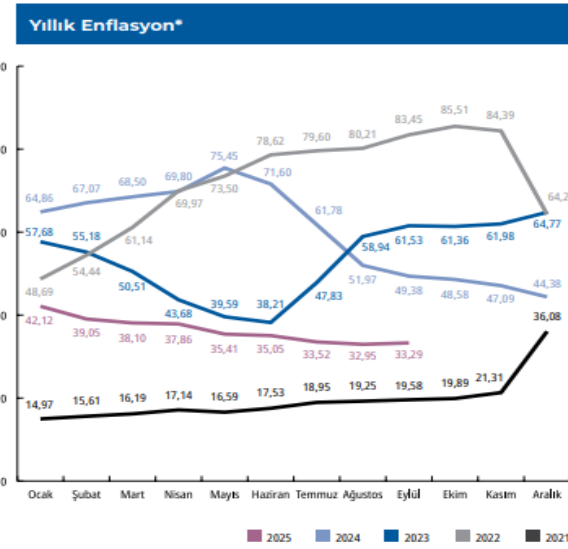
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

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

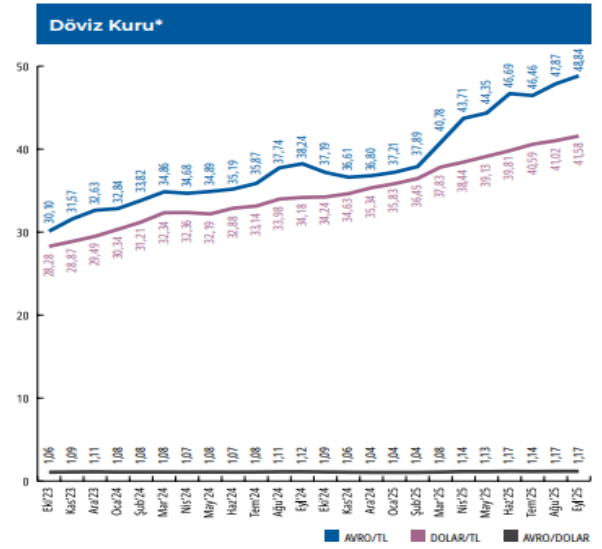
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776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

Kaynak: TÜİK



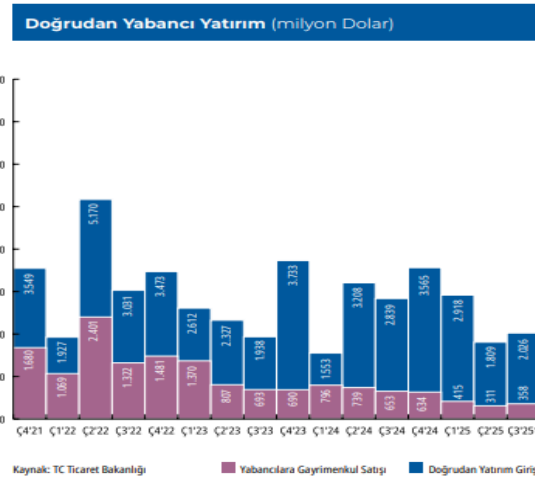
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



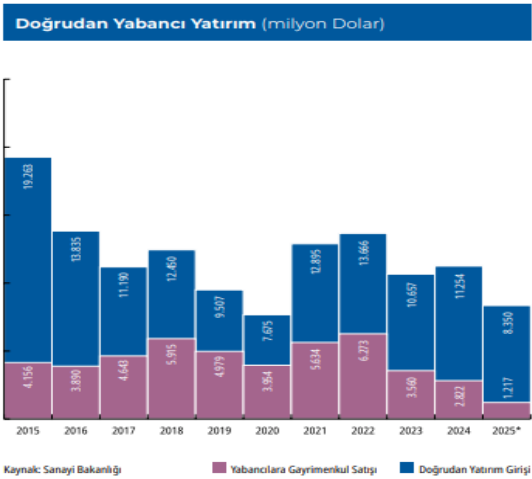
Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

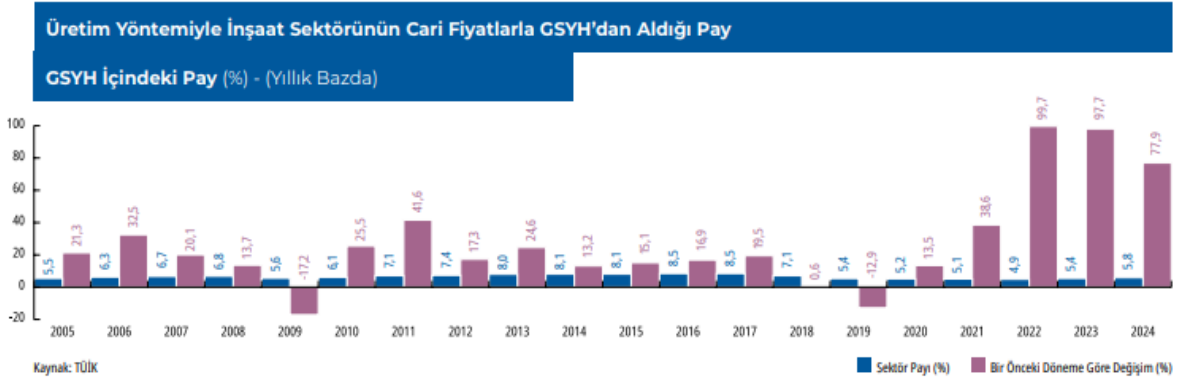
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

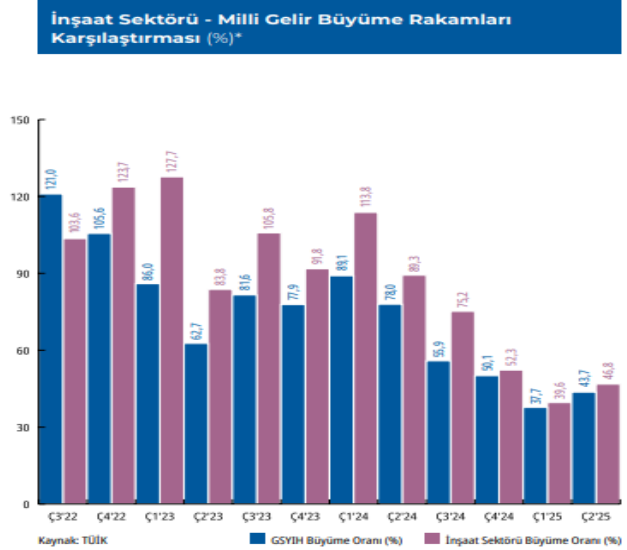
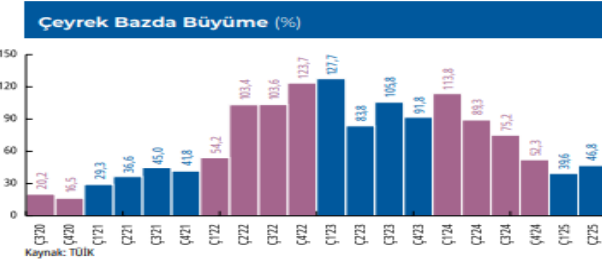
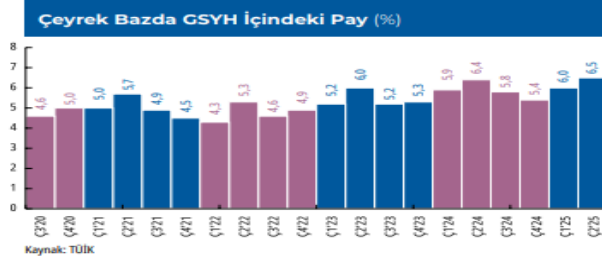
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

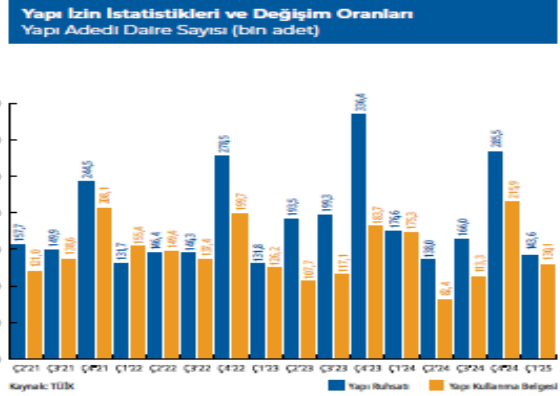
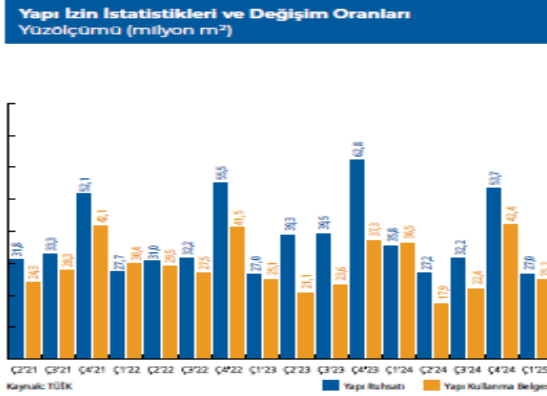
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

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

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

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

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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

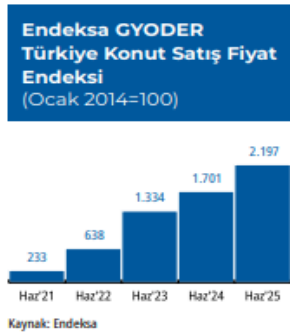
MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

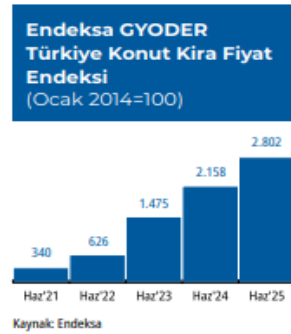


Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

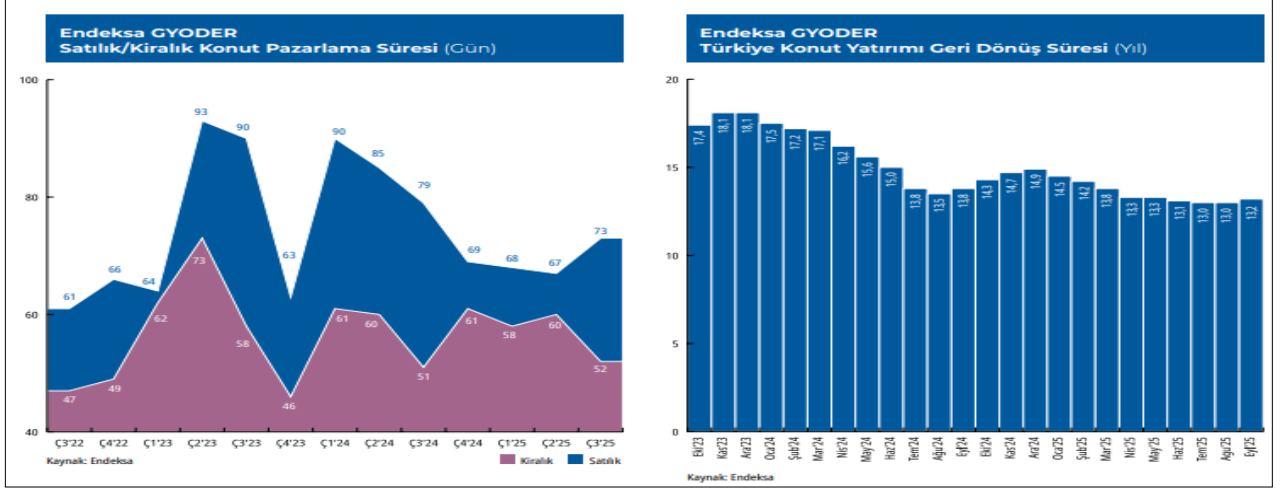


Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

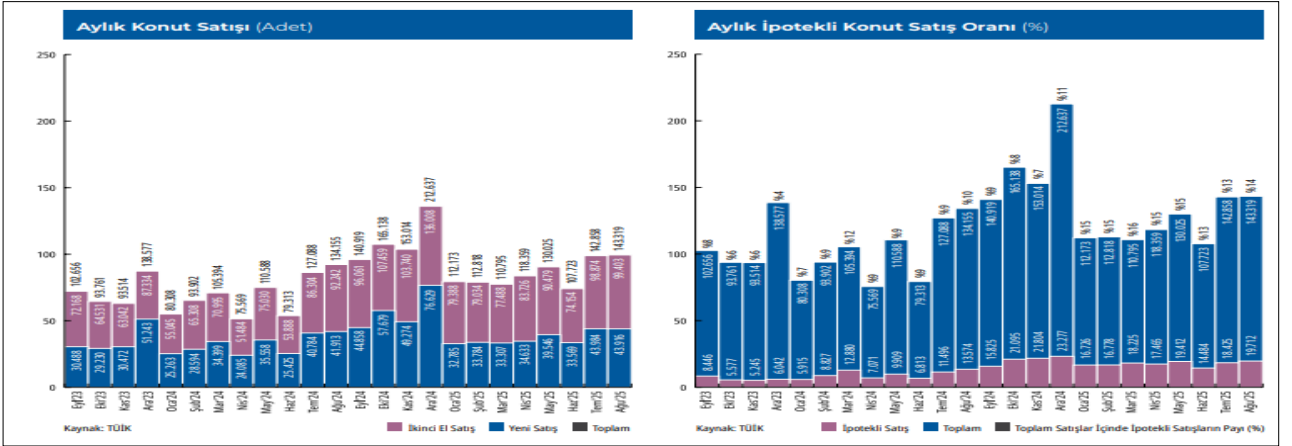


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
Anadolu Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kat irtifakı kurulmamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak konut, dükkan birim 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 Leto iNVEST

Tel 0 (530) 824 76 86

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

SATILIK	4810 .-M ²	412.000.000 .-TL	85.655 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

2 VİP İnşaat Emlak

Tel 0 (532) 712 28 03

Taşınmaza ve Ebubekir Caddesine yakın konumda yer almakta olan 8.750 m² brüt yüz ölçümüne sahip arsa 375.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,50, KAKS: 1,25, 5 kat, T+K2 rumuzlu ticaret+konut alanında kalmaktadır.

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

3 Remax Oksijen

Tel 0 (542) 248 34 31

Taşınmaza yakın konumda Onur Caddesi üzerinde yer almakta olan 670 ada 3 parsel, 422 m² brüt yüz ölçümüne sahip arsa 23.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,40, KAKS: 0,70, 4 kat, ayırık nizam yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	422 .-M ²	23.000.000 .-TL	54.502 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Kalender Emlak

Tel 0 (534) 716 92 54

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

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

5 Coldwell Banker Akın Gayrimenkul

Tel 0 (505) 227 04 62

Taşınmaza çok yakın konumda Atatürk Caddesi üzerinde yer almakta olan 1.654 m² brüt yüz ölçümüne sahip arsa 145.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TAKS: 0,50, KAKS: 1,50, 5 kat, T+K3 rumuzlu ticaret+konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	1654	.-M ²	145.000.000	.-TL	87.666	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	------	--------	---------------------



Satılık Konut Proje Emsalleri

* SURYAPI LAVENDER



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

İkinci El Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Projes Gayrimenkul 0 (507) 107 33 10	3+1 6. kat	143m²	14.100.000 TL	98.601 TL/m²
SeeWorld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 4. kat	116m²	8.895.000 TL	76.681 TL/m²
Turyap Premium 0 (532) 100 08 21	2+1 4. kat	116m²	9.985.000 TL	86.078 TL/m²
Ortalama				87.120 TL/m²

* METROLİFE



Sinpaş GYO tarafından inşa edilen 'Metrolife Sancaktepe'de yaşam 2021 yılında başlamıştır. 544 konut ve 10.000 metrekarelik çarşı alanından oluşan projede, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde konutlar yer alıyor. Metrolife Sancaktepe'de dairelerin kullanım alanları 59- 207m² arasında değişiyor. Metrolife Sancaktepe'de açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, güneşlenme terası, bisiklet yolu ve yürüyüş yolu, ev sahiplerini bekleyen sosyal donatılar arasında sayılıyor.

İkinci El Konut Emsalleri				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Kent 0 (533) 463 92 96	2+1 5. kat	97m ²	9.750.000 TL	100.515 TL/m ²
Mülk Gayrimenkul 0 (534) 954 80 76	3+1 Bahçe Katı	136m ²	16.150.000 TL	118.750 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 6. kat	118m ²	9.500.000 TL	80.508 TL/m ²
Ortalama				99.925 TL/m²

* **EGE BOYU**



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

İkinci El Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Evsell Sancaktepe 0 (532) 065 50 11	1+1 3. kat	80m ²	6.950.000 TL	86.875 TL/m ²
Hatice Erçin Emlak 0 (538) 547 15 15	3+1 10. kat	149m ²	14.500.000 TL	97.315 TL/m ²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	2+1 8. kat	126m ²	9.300.000 TL	73.810 TL/m ²
Ortalama				86.000 TL/m²

* **SİNPAŞ KELEBEKİA**



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

İkinci El Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Akten Gayrimenkul 0 (530) 390 93 85	1+1 2. kat	72m ²	7.600.000 TL	105.556 TL/m ²
Coldwell Banker TRİO 0 (532) 374 32 05	3+1 3.kat	150m ²	16.800.000 TL	112.000 TL/m ²
Turyap Premium 0 (553) 595 89 96	1+1 1. kat	73m ²	6.225.000 TL	85.274 TL/m ²
Ortalama				100.943 TL/m²

* **EVRE GEDİZLER**



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

İkinci El Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Akasya Gayrimenkul 0 (530) 390 47 84	4+1 8. kat	216m²	19.450.000 TL	90.046 TL/m²
Remax Hermes 0 (505) 519 26 64	2+1 3.kat	119m²	10.300.000 TL	86.555 TL/m²
RM Global Gayrimenkul 0 (535) 202 56 80	3+1 11.kat	169m²	14.350.000 TL	84.911 TL/m²
Ortalama				87.171 TL/m²

* **SİNPAŞ KÖYCEĞİZ**



Proje bünyesinde 26.000 metrekarelik alan üzerinde 13 adet blokta 291 konut bulunmaktadır. Konutlar 67-203 m2 aralığında ve 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, havuz, sauna, yeşil alan, biyolojik gölet gibi donatılar mevcuttur.

İkinci El Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	3.5+1 6.kat	169m²	17.000.000 TL	100.592 TL/m²
Evsell Sancaktepe 0 (532) 065 50 11	2+1 Bahçe Katı	130m²	15.850.000 TL	121.923 TL/m²
Seeworld Ataşehir 0 (532) 255 55 15	1+1 Zemin Kat	74m²	6.650.000 TL	89.865 TL/m²
Ortalama				104.127 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.

İkinci El Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	1+1 2.kat	74m ²	5.650.000 TL	76.351 TL/m ²
Sahibinden 0533 208 11 55	2+1 6.kat	109m ²	10.500.000 TL	96.330 TL/m ²
Remax Akarat 0507 723 93 18	3+1 2.kat	160m ²	15.450.000 TL	96.563 TL/m ²
Ortalama				89.748 TL/m²

* **NEF SANCAKTEPE**



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

İkinci El Konut Emsalleri

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax İkon 0 (551) 052 42 45	2+1 1. kat	96m ²	6.900.000 TL	71.875 TL/m ²
Meta Partners 0 (532) 579 54 27	1+1 11. kat	65m ²	5.650.000 TL	86.923 TL/m ²
Keller Williams Karma Gayrimenkul 0 (544) 480 24 63	3+1 7. kat	160m ²	14.000.000 TL	87.500 TL/m ²
Ortalama				82.099 TL/m²

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



Satılık Dükkan Proje Emsalleri

1 Era Mesken Gayrimenkul

Tel 0 (532) 574 77 99

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

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

2 Pusula Gayrimenkul

Tel 0 (530) 070 44 15

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

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

3 Blue in Gayrimenkul

Tel 0 (507) 186 44 09

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

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

4 Turyap Premium

Tel 0 (532) 100 08 21

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

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

5 Eva Jet HKM&YGD Gayrimenkul

Tel 0 (538) 013 31 04

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

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

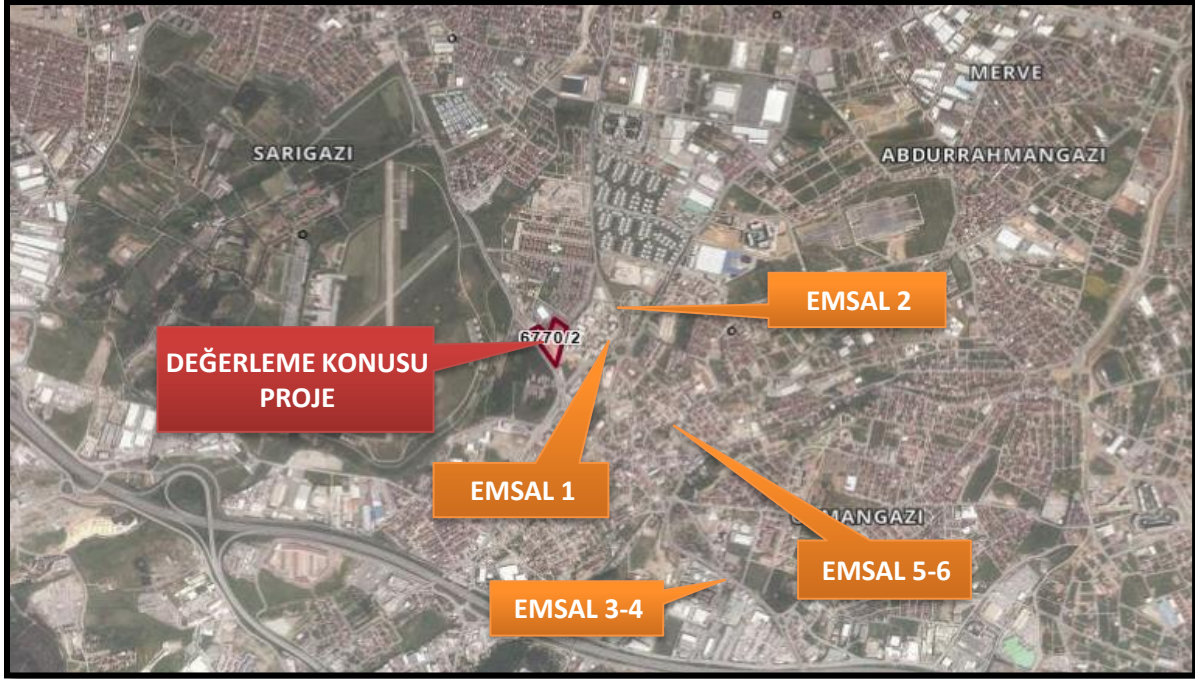
6 Ceylin Gayrimenkul

Tel 0 (501) 150 34 34

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

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

DÜKKAN EMSALLERİ HARİTASI



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, konumuna, niteliği, kat sayısı, havuzlu olup olmamasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Nitelikli projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 70.000.-120.000.-TL/m² aralığında, dükkanların ortalama birim m² değerinin 80.000.-260.000.-TL/m² dir.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		412.000.000 SATILIK 0%	375.000.000 SATILIK 0%	23.000.000 SATILIK 0%	95.000.000 SATILIK 0%	145.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	17.518,17	4.810 85.655 KÜÇÜK -12%	8.750 42.857 ORTA KÜÇÜK -10%	422 54.502 ÇOK KÜÇÜK -30%	810 117.284 ÇOK KÜÇÜK -30%	1.654 87.666 KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Emsal: 1,65	E:1,25 ORTA KÖTÜ 10%	E:1,25 ORTA KÖTÜ 10%	E:0,70 KÖTÜ 20%	E:1,50 ORTA KÖTÜ 5%	E:1,50 ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut BENZER 0%	Ticaret+Konut BENZER 0%	Konut ORTA KÖTÜ 5%	Ticaret+Konut BENZER 0%	Ticaret+Konut BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	İYİ -15%	ORTA İYİ -8%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -8%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-8%	-8%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	7%	2%	-35%	-31%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	61.000	66.811	45.857	55.592	76.235	60.490

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

1 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
6770	2	17.518,17	61.000	1.068.608.370
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.068.610.000

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Suryapı Lavender	Metrolife	Aydos Country	Ege Boyu	Sinpaş Kelebekia
SATIŞ FİYATI		14.100.000	9.750.000	10.500.000	14.500.000	16.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100,00	143	97	109	149	150
BİRİM M² DEĞERİ		98.601	100.515	96.330	97.315	112.000
ALANA İLİŞKİN		ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
DÜZELTME		10%	0%	0%	10%	10%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
KAT						
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA		0%	0%	0%	0%	0%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN		10%	10%	10%	15%	0%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	PROJE	6 YILLIK	4 YILLIK	10 YILLIK	7 YILLIK	6 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE	YAPIM YILI	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
İLİŞKİN		10%	8%	10%	10%	10%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		27%	15%	17%	32%	17%
DÜZELTME						
DÜZELTİLMİŞ	123.000	125.224	115.593	112.706	128.456	131.040
DEĞER						

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 takdiri yapılmıştır.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		35.000.000	11.800.000	33.500.000	14.500.000	31.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100,00	125	45	287	160	300
BİRİM M² DEĞERİ		280.000	262.222	116.725	90.625	106.500
ALANA İLİŞKİN		BENZER	KÜÇÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK
DÜZELTME		0%	-20%	15%	10%	15%
NİTELİĞİ	Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu+Asma Katlı Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE		ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
İLİŞKİN		10%	0%	15%	20%	0%
DÜZELTME						
KAT		Zemin Kat	Zemin Kat	Bodrum+Zemin Kat	Bodrum+Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	15%	15%	0%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN		-5%	10%	0%	0%	15%
DÜZELTME						
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN		15%	20%	0%	20%	20%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	PROJE YAPIM YILI	5-10 YILLIK	4 YILLIK	7 YILLIK	7 YILLIK	6 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
İLİŞKİN		10%	8%	10%	10%	10%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM DÜZELTME		25%	13%	50%	70%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	228.000	350.000	296.311	175.087	154.063	165.075

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 6770 ada 2 parsel için 61.000.-TL/m² arsa birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %63,40 seviyesindedir.

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

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 32.600.-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. 6770 ada 2 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (6770 Ada 2 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
6770 ada 2 parsel									
A	IV-C	36.000	.-TL/M ²	X	17.211,70	M ²	=	619.621.200	.-TL
D (B1)	IV-C	36.000	.-TL/M ²	X	20.826,76	M ²	=	749.763.360	.-TL
C (B2)	III-B	27.000	.-TL/M ²	X	7.997,49	M ²	=	215.932.230	.-TL
B (B3)	IV-C	36.000	.-TL/M ²	X	12.097,47	M ²	=	435.508.920	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	2.020.825.710	.-TL

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

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçları' 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. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 2.020.825.710
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 101.041.286
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 2.121.866.996
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 106.093.350
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 2.227.960.345
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 106.093.350
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 2.334.053.695
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 63,40%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 1.412.526.859

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
6770 ada 2 parsel Arsa Değeri	= 1.068.610.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.227.960.345 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 106.093.350
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 494.485.552 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 3.897.149.247 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 3.897.150.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.227.960.345 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 63,40%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 1.412.526.859 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

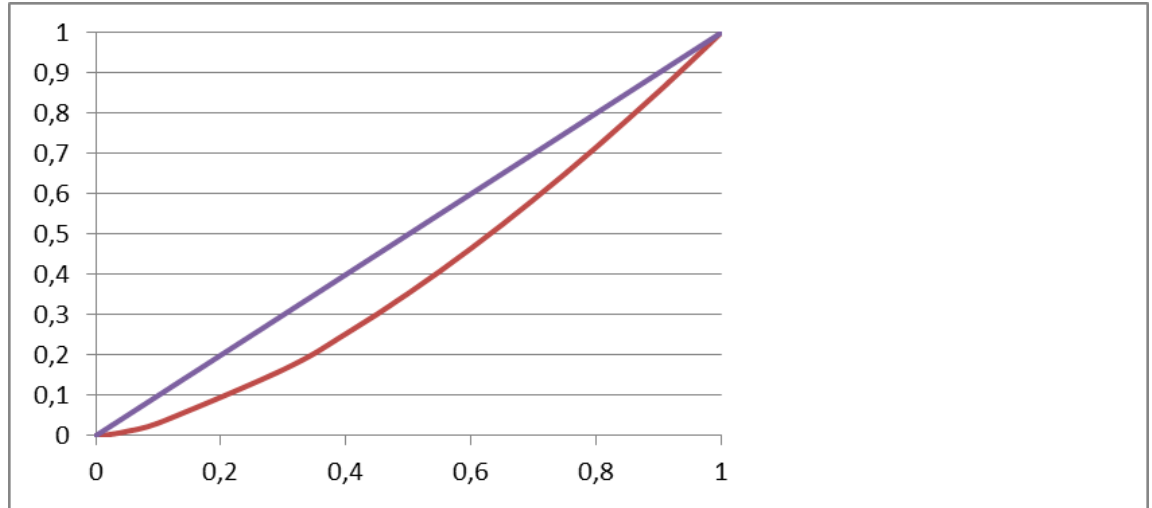
Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır. □

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

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

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

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



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

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 63,40%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 32,01%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 494.485.552 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 32,01%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 158.262.037 .-TL
----------------------------------	--------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 106.093.350 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 32,01%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 33.955.592 .-TL
-----------------------------------	-------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 1.068.610.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 1.412.526.859 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 33.955.592 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 158.262.037 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.673.354.488 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.673.000.000 .-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	3.897.150.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	2.673.000.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatların alınmış olması, inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir mesken Alanı: 28.713,17 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Vakıf GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Vakıf GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları satışa esas alana dahil olup, birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 123.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 228.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

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

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon Farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%	0,00%
Maliyet (TL)	1.697.123.548 TL	1.131.415.699 TL	
TOPLAM (TL)	2.828.539.247 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%	0,00%
Maliyet (TL)	1.697.123.548 TL	1.470.840.408 TL	0 TL
TOPLAM (TL)	3.167.963.956 TL		

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %27,00 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin ~5.475.899.135.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %27,00 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 3.263.093.000.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	5.475.899.135
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	3.263.093.000
Projenin Net Bugünkü Değeri (.-TL)	1.014.853.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

6770 ADA 2 PARSELİN ARSA DEĞERİ	1.068.610.000 TL
6770 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ	3.851.491.000 TL

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.673.000.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.897.150.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA DÖNEM SONU TOPLAM HASILAT DEĞERİ	5.475.899.135 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.263.093.000 TL
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.014.853.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 6770 ada 2 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere 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.

**PROJENİN MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE
KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI
DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOLAM HASILAT
DEĞERİ**

=

3.851.491.000 TL

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 6770 ada 2 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 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.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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
6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 6770 ada 2 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.673.000.000	3.207.600.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.263.093.000	3.915.711.600
6770 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.851.491.000	4.621.789.200

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 402617

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personele "ki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır."

