

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ
ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 6650 ADA 17
PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE
PROJESİ
(97 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510124
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 6650 ADA 17 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ (97 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ BAHİRİYE SOKAK NO:6 (6650 ADA 17 PARSEL) SANCAKTEPE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** Mülkiyet Listesi
- Ek 5 -** Taşınmazların Münferit Değer Listeleri
- Ek 6 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 8 -** Tapu Suretleri (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, Kasım 2025 ayında tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Muhit Sancaktepe projesinde yer alan 97 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki mevcut pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, Kasım 2025 ayında tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Muhit Sancaktepe projesinde yer alan 97 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki mevcut pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor RYGYO-2510124 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU değerleme uzmanı, Buket BOZACI değerleme uzman yardımcısı, Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak 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 SPK mevzuatı kapsamında 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310121	RYGYO-2410163	
Rapor Tarihi	30.12.2023	6.01.2025	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 6650 ADA 1 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ (99 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 6650 ADA 1 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ (98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	464.866.000	787.340.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : EKMEKÇİOĞLU
Pafta No :
Ada No : 6650
Parsel No : 17
Alanı (m²) : 16.117,38
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı
Sahibi : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.3'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

05.11.2025 tarihinde takbis belgesi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından web tapu sisteminden alınarak tarafımıza iletilmiştir. Mülkiyet listesi ekte sunulmuştur. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler üzerinde takyidatlar müşterektir.

Şerh:

Değerleme konusu taşınmazların tümü üzerinde;

** 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06/02/2017 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığına 1 KR) (07.03.2017-5678)

Değerleme konusu taşınmazların tümü üzerinde;

Beyan:

** Yönetim Planı: 09.04.2021 (14.04.2021-11654)

Eklenti:

** Mesken Tüm bağımsız bölümler için 2. bodrum katta depo eklentileri bulunmaktadır.

** Ticari nitelikli tüm bağımsız bölümler için 1. bodrum katta teknik alan ve depo eklentileri bulunmaktadır. Ek-3 mülkiyet listesinde sunulmuştur.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 6650 ada 17 parselde geliştirilen proje için Suryapı Yapı Endüstri San ve Tic. A.Ş. ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30.03.2021 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olup sözleşmede arsa payı değerleri belirlenmiştir.

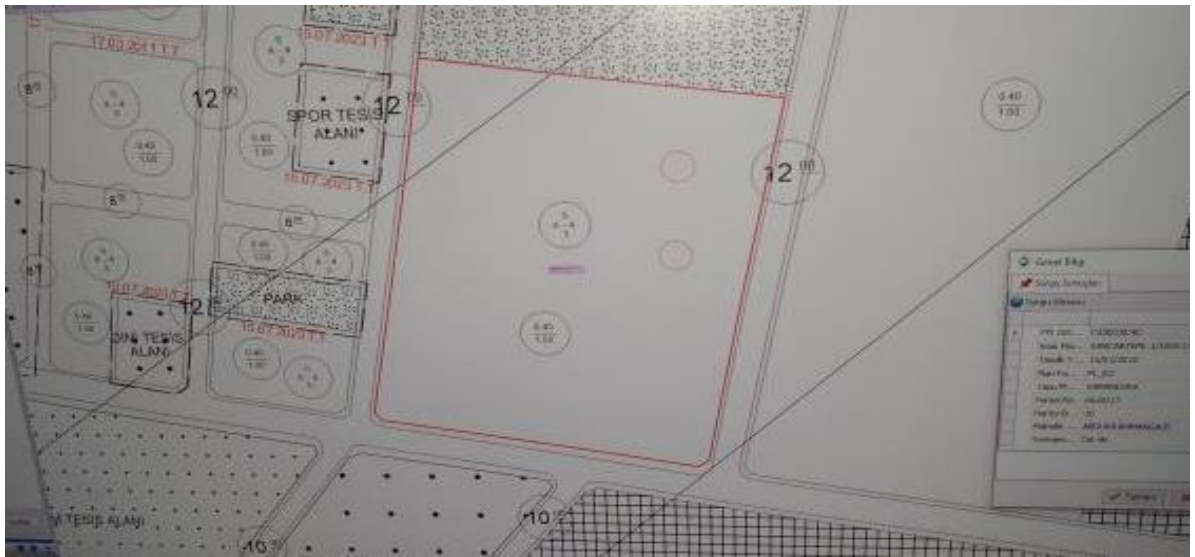
Bağımsız bölümler Reysaş GYO A.Ş. Ve Suryapı Yapı Endüstri San ve Tic. A.Ş. Adına payları oranında tescil edilmiştir. □

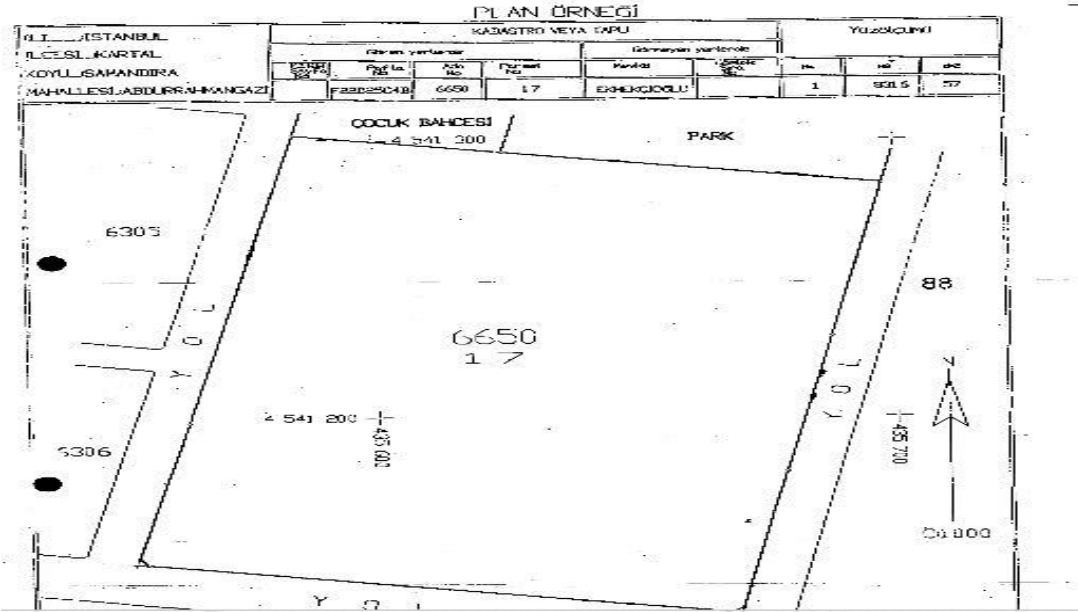
6650 ada 17 parsel üzerinde 14.04.2021 tarih ve 11654 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesinden alınan bilgiye göre söz konusu 6650 ada 17 parsel, 15.02.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Ayrık nizam, Taks: 0.40 Emsal:1.00 Hmax: 12.50m yapılaşma koşullarına sahiptir. 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."





SANCAKTEPE 15.02.2010 TARİHLİ SANCAKTEPE U.İ.P. İLGİLİ PLAN NOTLARI

1. Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
2. Planlama Alanı Bütününde İmar Kanunun 18. Maddesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
3. Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.
4. 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.
5. İstanbul Se Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İski) Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
6. Konut, Ticaret + Konut ve Ticaret alanların da yeni oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 800 m²'dir.
7. Konut Alanlarında (Değerleme Konusu parsel için) Taks:0.40 E:1 H:12.50m. dir. 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.
8. 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.
9. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.
10. Planlanan İSKİ atıksu ve yağmursuyu şebeke hatlarının geçtiği güzergahlarda boru çaplarına göre 5,00-10,00m'den fazla yaklaşılabilir. Bu alanlarda yapı yapılamaz.
11. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

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

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Aynı plan içerisinde plan notu ilaveleri/değişiklikleri yapılmakta olup yapılaşma koşullarını değiştiren herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili belediyede taşınmazın dijital dosyası incelenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bloklara ait yeni yapı, ve isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat tarih ve numaraları ile blok inşaat alanları aşağıda yer alan tablolarda sunulmuştur. Taşınmazlar için en son 28.02.2024 tarih ve 5734 numaralı yapı denetim denetçi değişikliği nedeni ile isim değişikliği ruhsatları düzenlenmiş olup ruhsat süreleri devam etmektedir. Dosyasında imar planları veya ruhsatlar için herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. 30.06.2017 tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	30.06.2017	6303	9.03.2018	23963	28.02.2024	5734	IVC
B BLOK	30.06.2017	6305	9.03.2018	23954	28.02.2024	5734	IIIB
C BLOK	30.06.2017	6306	9.03.2018	23947	28.02.2024	5734	IIIB
D BLOK	30.06.2017	6307	9.03.2018	23943	28.02.2024	5734	IIIB
E BLOK	30.06.2017	6308	9.03.2018	23936	28.02.2024	5734	IVA
F BLOK	30.06.2017	6310	9.03.2018	23930	28.02.2024	5734	IIIB
G BLOK	30.06.2017	6311	9.03.2018	23924	28.02.2024	5734	IIIB
H BLOK	30.06.2017	6313	12.04.2018		28.02.2024	5734	IIIA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	90	5.800,58	2.162,00	1.884,05	9.846,63
B BLOK	31	2.856,02		545,11	3.401,13
C BLOK	18	2.422,75		527,76	2.950,51
D BLOK	19	2.042,67		539,03	2.581,70
E BLOK	23	3.130,66		611,37	3.742,03
F BLOK	31	2.856,02		545,11	3.401,13
G BLOK	17	2.301,98		531,44	2.833,42
H BLOK				11.790,39	11.790,39
TOPLAM	229	21.410,68	2.162,00	16.974,26	40.546,94

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

6650 ada 17 parselde yer alan projede A Blok inşaatı devam etmekte olup diğer konut blokları ve H blok imalatları tamamlanmış durumdadır. Mevcut inşaat görülmüştür. A Blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olarak projelendirilmiştir. Değerleme çalışmasında yerinde yapılan tespitler ve müşteriden temin edilen verilere göre A blok inşaat tamamlanma oranı %60'dır. B, C, D, E, F, G, H blokların inşaatlarının tamamlandığı görülmüş, ancak iskan belgesi bulunmaması nedeni ile inşaat tamamlanma oranları %99 olarak kabul edilmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetim İşleri Adanan Kahveci Mah. Avrupa Cad. Kıbrıs İstanbul Park Residance No:108 İç Kapı No:437 Beylikdüzü/İSTANBUL adresinde konumlu MBM Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

2.3.6 - Proje 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 değerleme raporu, mevcut ruhsat, proje ve çarşaf listeler için düzenlenmiş olup, verilerin değişmesi halinde revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

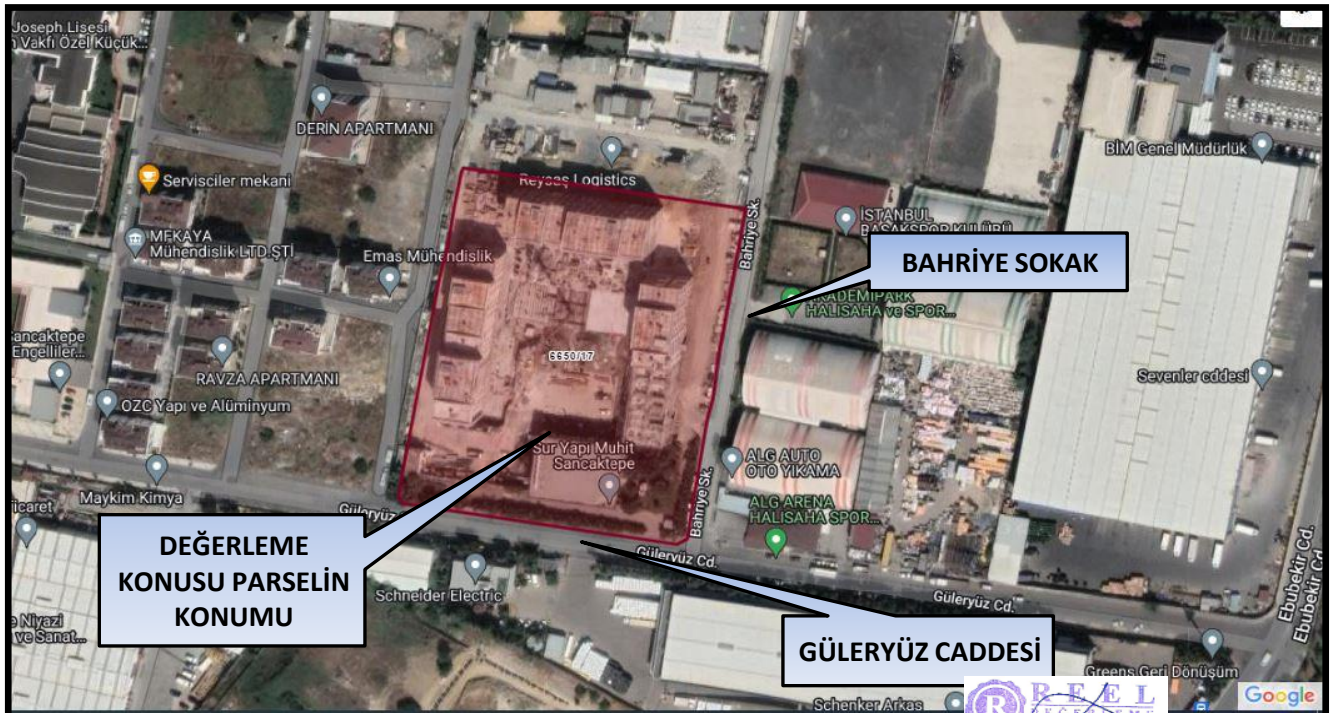
Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi (Tapu kayıtlarında Samandıra), 6650 ada 17 parselde yer alan 16.117,38 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan "Muhit Sancaktepe" projesinde yer alan Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan 97 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

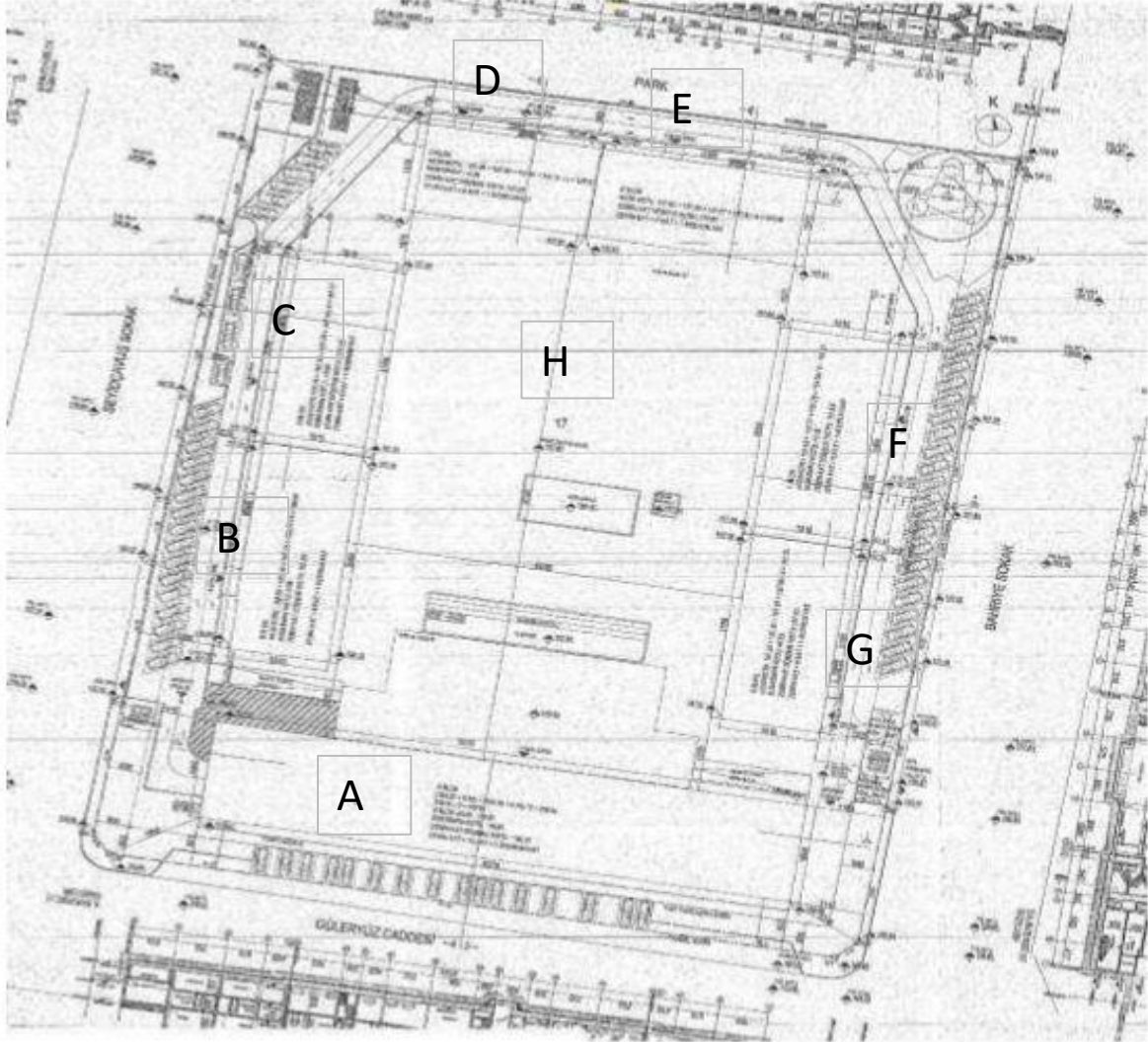
Yakın çevresi ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu gelişmiştir. Şile otoyolu ve TEM çevreyolu erişimi iyi durumdadır. Yakın çevrede konut yerleşim birimleri, kısmen ticari birimlerden oluşmaktadır. Çok yakın lokasyon içerisinde Sinpaş Lagün ve Kelebika, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Metro Life; Evre Konutları gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Yakın çevrede aynı zamanda özel ve resmi okullar ile düşük yoğunluklu sanayi ve lojistik fonksiyonu yer almaktadır. Konut projeleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarına hitap etmekte olup apartman tipi konut yerleşimlerinin orta gelir grubuna hitap ettiği düşünülmektedir. Bölgenin önümüzdeki dönemde de konut fonksiyonlu gelişimini sürdüreceği düşünülmektedir. Sancaktepe Belediyesi projeye çok yakın bir noktada yer almaktadır. Kamu kurumlarından istifadesi iyi düzeydedir. Altyapı özellikleri iyidir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye Şile otoyolu kullanılarak Sancaktepe ilçe merkezi üzerinden veya TEM çevreyolu ve Samandıra bağlantı yolu kullanılarak özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Proje 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 22 km., FSM Köprüsüne yaklaşık 24 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 24 km., E-5 Çeveyolu Kartal sapağına ise yaklaşık 13 km. mesafede yer almaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 6650 ada 17 parsel numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 16.117,38 m² yüz ölçüme sahiptir. Proje Muhit Sancaktepe olarak isimlendirilmiştir. Konu taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen formda olmakla birlikte, topografik olarak eğimsiz yapıya sahiptir. Projede yer alan bloklar A, B, C, D, E, F, G ve H bloklar olarak tanımlanmıştır. A Blok Konut ve Ticaret bloğu, B, C, D, E, F ve G Bloklar Konut bloğu, H Blok ise kısmen Ticaret ve Kısmen Sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek bloklarda; toplam 21.410,68 m² konut alanı, 2.162 m² ofis ve işyeri alanı, 1.245,50 m² sosyal tesis içerisinde ticari alan ve 15.728,76 m² ortak alan bulunacaktır. Projede toplam inşaat alanı 40546,94 m² olarak projelendirilmiştir. Projede A blok inşaatı ile peyzaj çalışmaları devam etmektedir. Proje 229 bağımsız bölümden oluşmakta olup değerlendirme konusu Reysaş GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 93 mesken ve 4 dükkan olmak üzere toplam 97 bağımsız bölümdür. □

A Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat olmak üzere, toplam 13 katlı olacaktır. 78 adet konut ve 12 adet ticari bağımsız bölüm olmak üzere blokta toplam 90 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 5.808,58 m² konut alanı, 2.162 m² ofis ve işyeri ve 1.884,05 m² ortak alan olmak üzere, toplam 9.846,63 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

B Blok: Parselin batısında yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.856,02 m² konut alanı ve 545,11 m² ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

C Blok: Parselin batısında yer alan 2. blok olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 18 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 2.422,75 m² konut alanı ve 527,76 m² ortak alan olmak üzere, toplam 2.950,51 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

D Blok: Parselin kuzeyinde soldaki ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 19 bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.042,67 m² konut alanı ve 539,03 m² ortak alan olmak üzere, toplam 2.581,70 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır. □

E Blok: Parselin kuzeyinde sağda kalan blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere, toplam 9 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 23 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, E Blok; 3.130,66 m² konut alanı ve 611,37 m² ortak alan olmak üzere, toplam 3.742,03 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

F Blok: Parselin batısında yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 31 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 2.856,02 m² konut alanı ve 545,11 m² ortak alan olmak üzere, toplam 3.401,13 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

G Blok: Parselin doğusunda yer alan ilk blok olacaktır. 1. bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere, toplam 8 katlı olacaktır. Blokta mesken nitelikli toplam 17 bağımsız bölüm olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 2.301,98 m² konut alanı ve 531,44 m² ortak alan olmak üzere, toplam 2.833,42 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır.

H Blok: Blokların 1. bodrum katlarındaki otopark, sosyal tesis ve A Blok'ta yer alan işyerlerinin depolarının bulunduğu bloktur. Garaj ve sosyal tesis kullanımlı olarak toplam 11.790,39 m² yapı inşaat alanına sahip durumdadır. Bu blok için bağımsız bölüm tanımlanmamıştır. Site sosyal tesisi olarak kullanılacağı öngörülmektedir.

Değerleme konusu Reysaş Gayrimenkul yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde A Blokta 46 adet mesken, 4 adet dükkan, B Blokta 6 adet mesken, C Blokta 6 adet mesken, D Blokta 11 adet mesken, E blokta 10 adet mesken, F Blokta 5 adet mesken ve G Blokta 9 adet mesken bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan D blok 11 numaralı bağımsız bölüm, E blok 3 numaralı bağımsız bölüm ve 14 numaralı bağımsız bölümün iç mekan özellikleri görülmüştür. Ticari ve mesken brüt alan dağılımı aşağıda sunulmuştur:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZ ÖZET BİLGİLERİ				
Blok	Daire Sayısı	Dükkan Sayısı	Toplam Daire Genel Brüt Alanı (m ²)	Genel Brüt Alanı (m ²)
A	46	4	4690	952
B	6		806	
C	6		714	
D	11		1416	
E	10		1659	
F	5		817	
G	9		1554	
TOPLAM	93	4	11656	952

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6650 ada 17 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

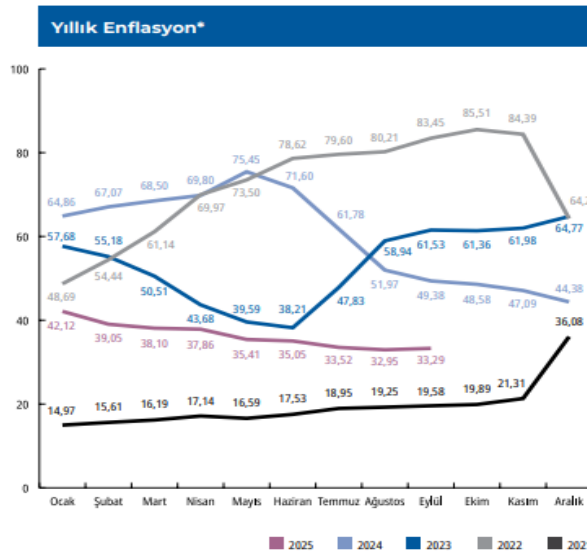
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

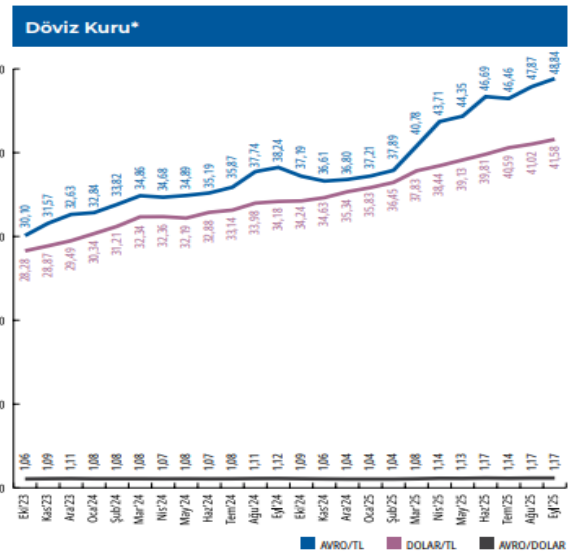
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	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



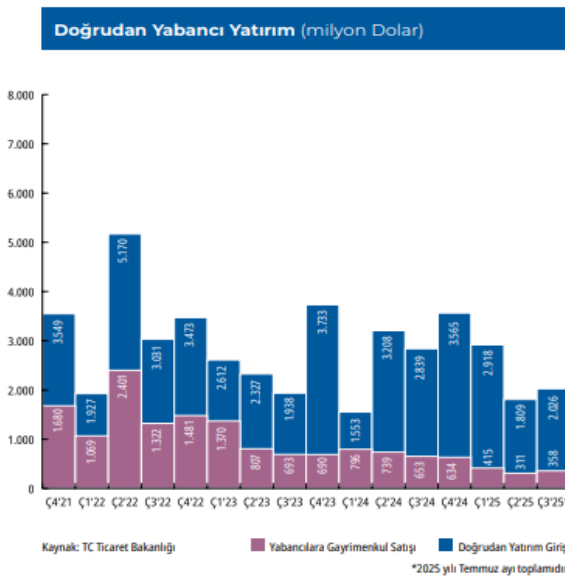
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



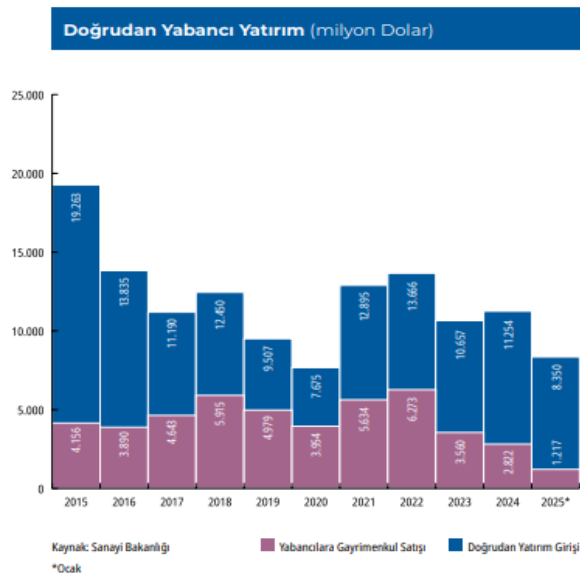
Kaynak: TCMB

*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 değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla 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 değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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

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

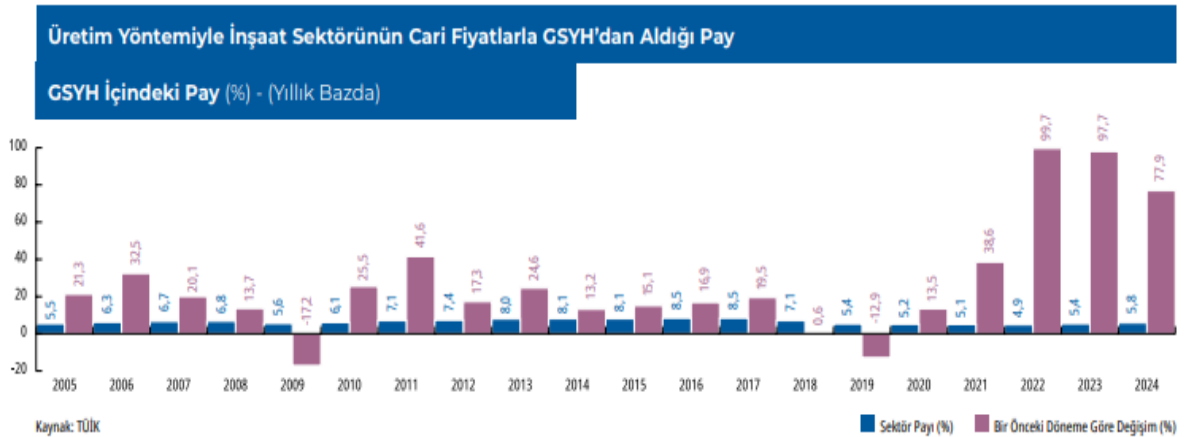
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

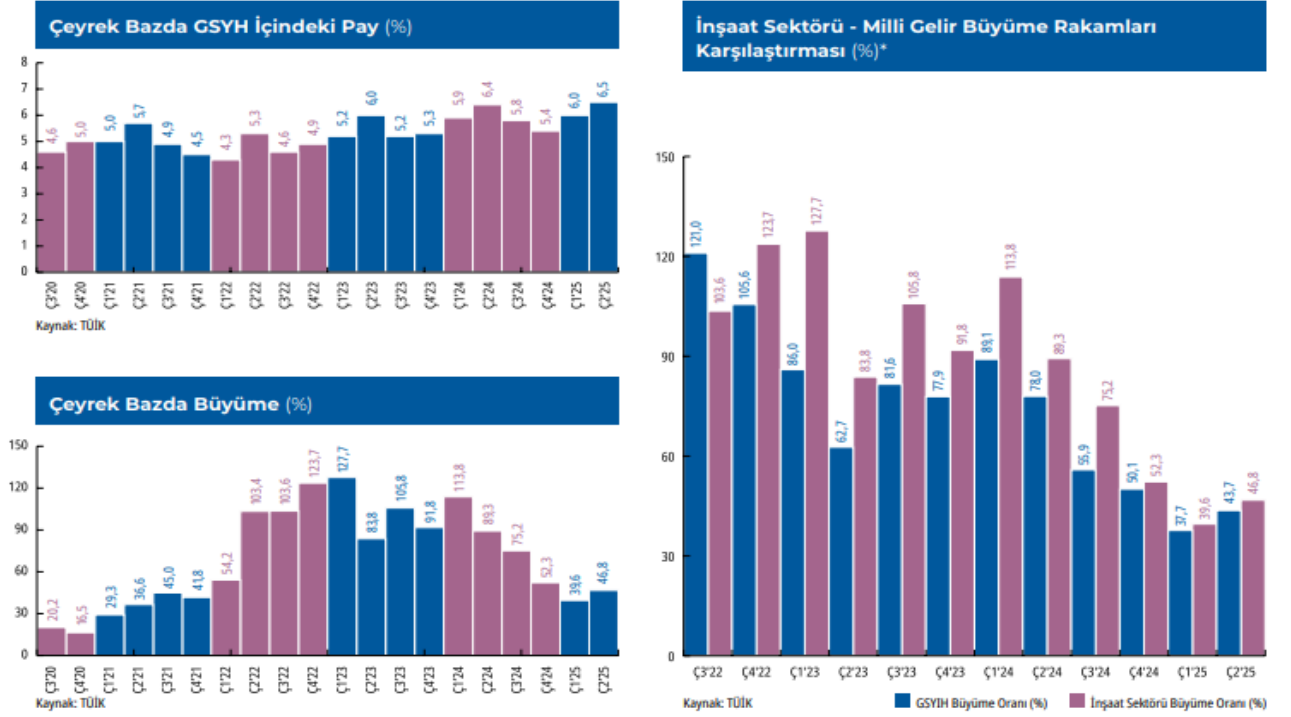
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz 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.

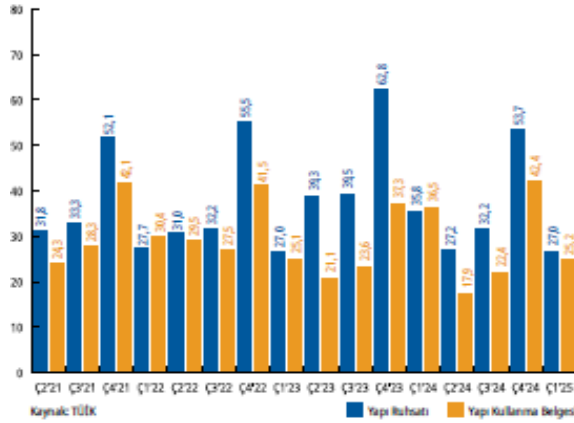
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe 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.

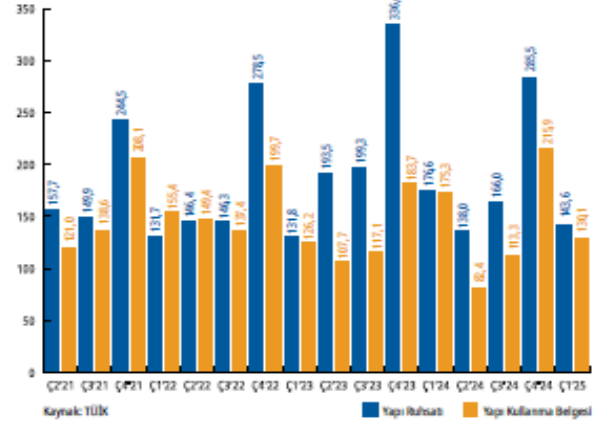
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

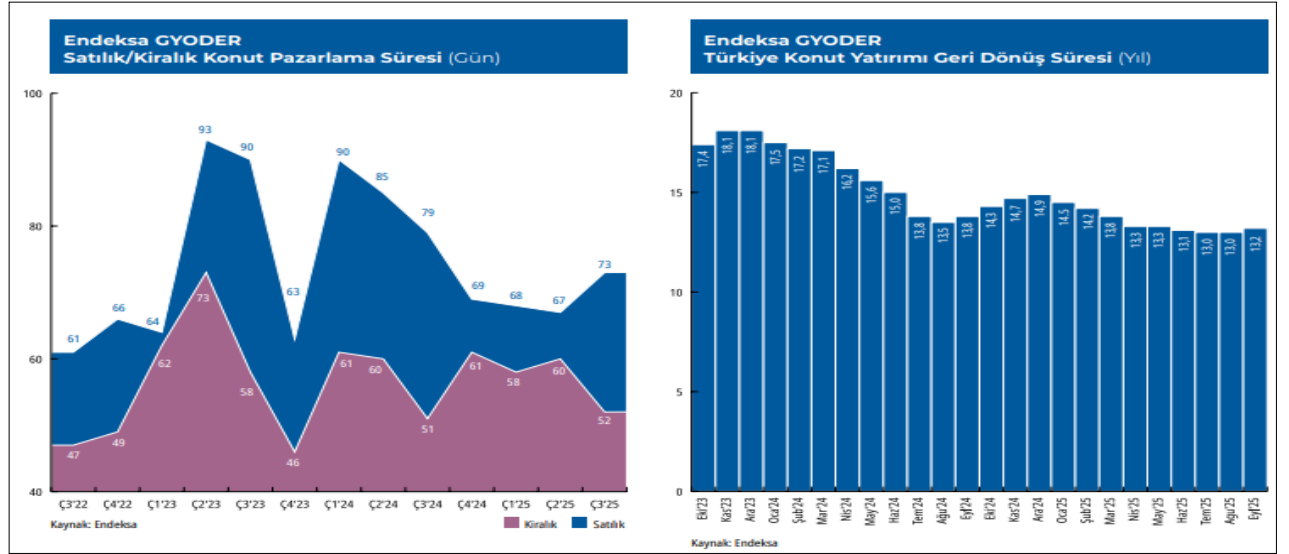
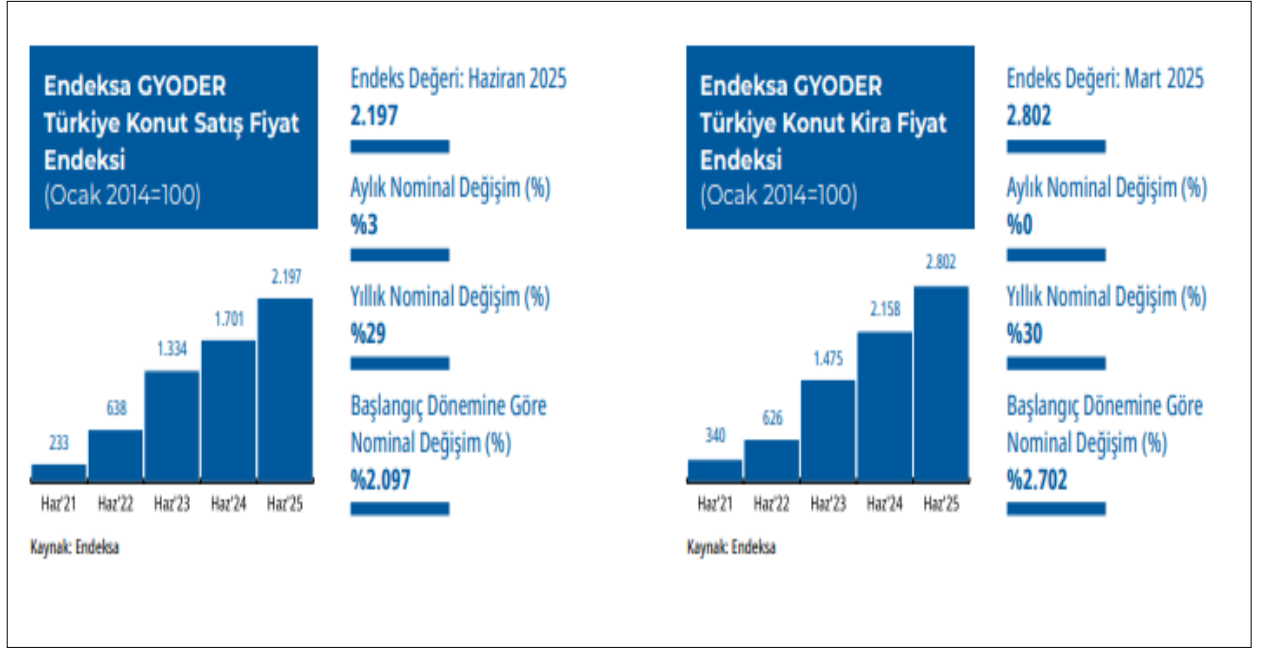
MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

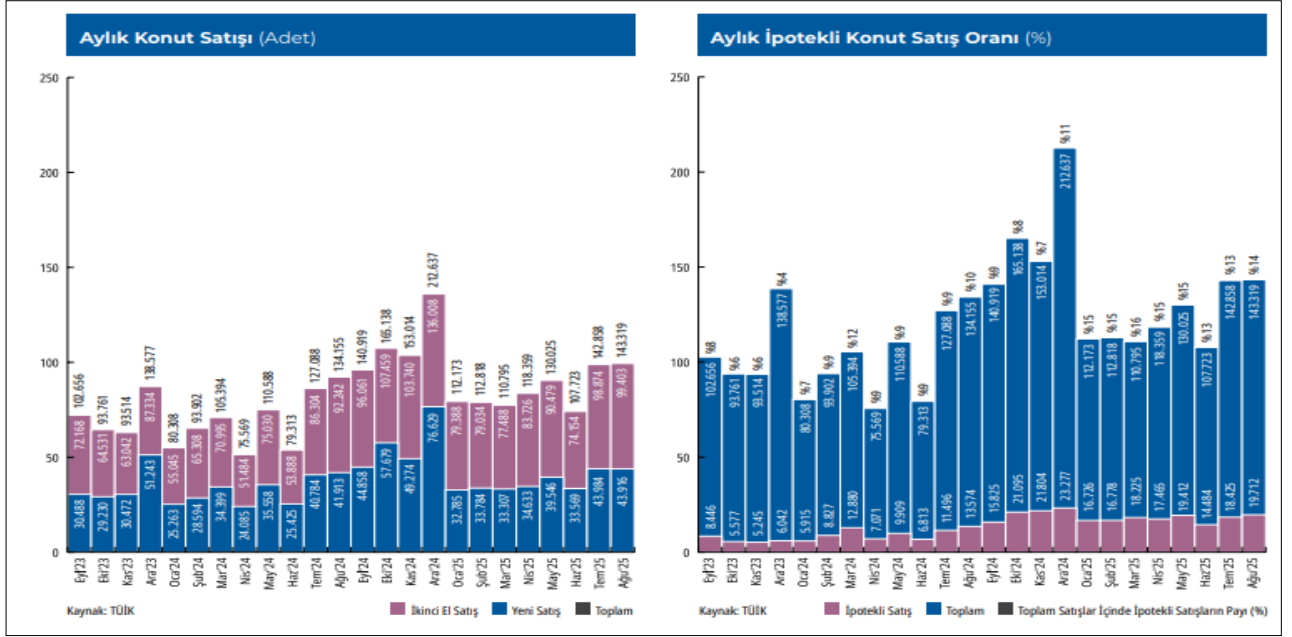
Kaynak: TÜİK



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.

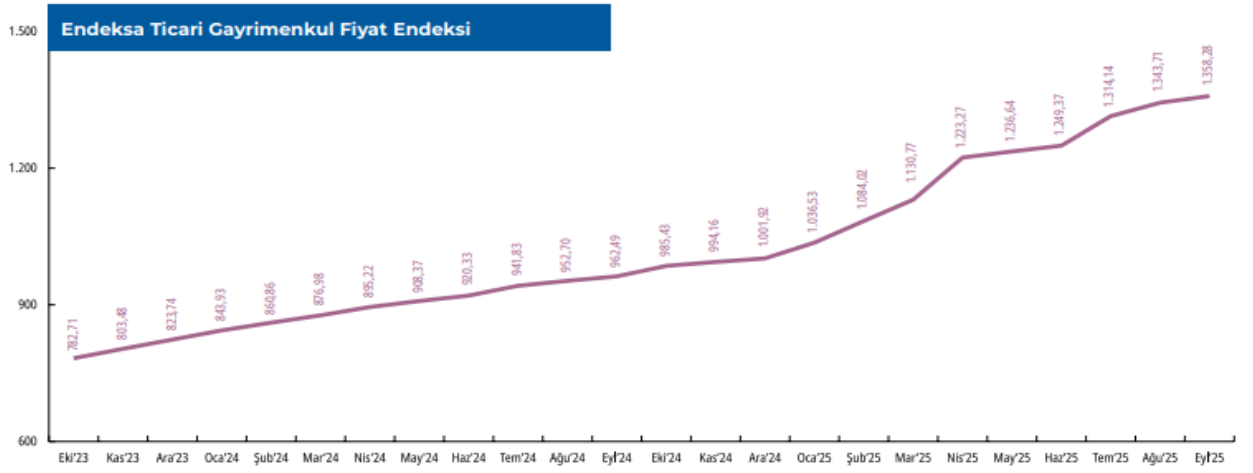
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı 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/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
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



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 gerçekleştirilmiştir. 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 yöneltmektedir. 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	
	3. Ç.	2. Ç.	3. 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
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getirisi oranları parçaları mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /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
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /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-Taşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

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

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel 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, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * A Blok inşaat halindedir.

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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltirir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

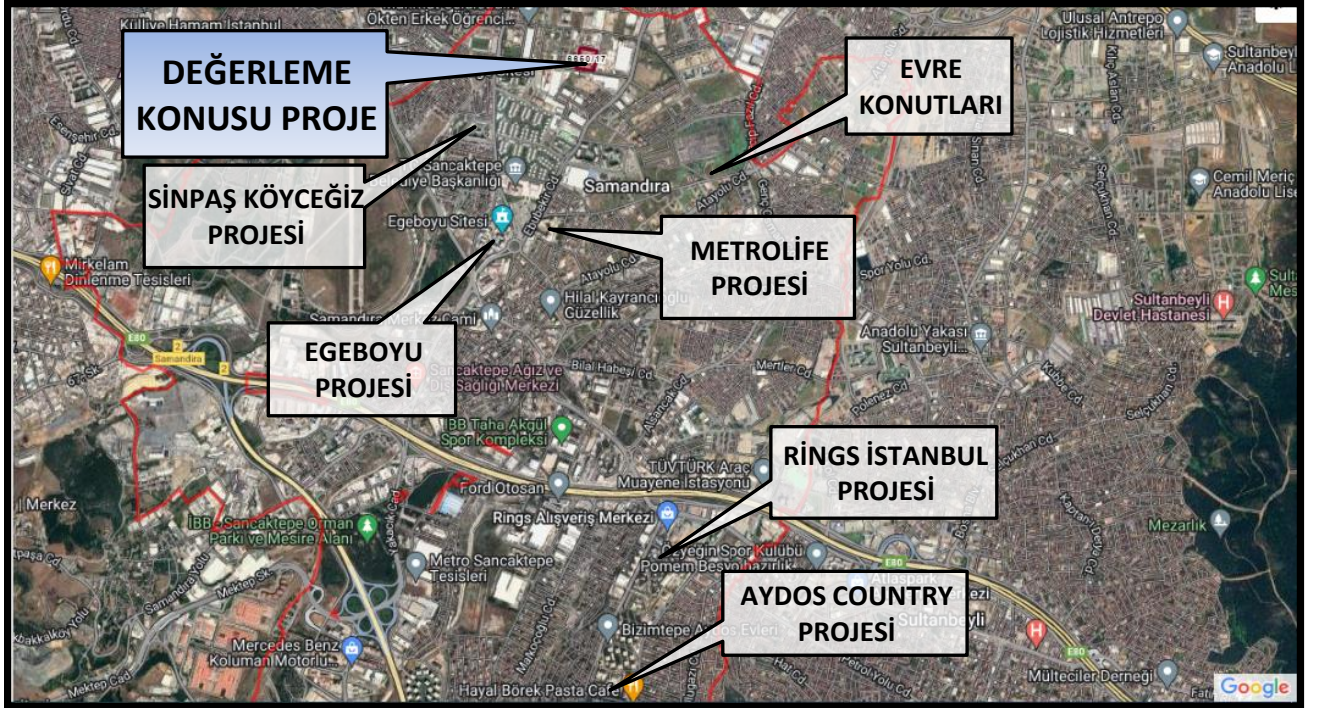
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Muhit Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan 97 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve mevcut durum değeri için yeniden inşaa etme maliyeti yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı Konut Emsalleri (Satılık)



1- Ege Boyu



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

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

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Evsell 0532 065 50 11	3+1 4.kat	205m ²	60.000 TL	293 TL/m ²
İMP Gayrimenkul 0532 637 74 75	1+1 2. kat	75m ²	25.000 TL	333 TL/m ²
Turyap Meydan Sancaktepe 0537 548 66 95	2+1 4. kat	130m ²	50.000 TL	385 TL/m ²
Ortalama				337 TL/m ²

2- Metrolife



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

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

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Meydan Sancaktepe 0 (537) 548 66 95	3+1 4. kat	160m²	50.000 TL	313 TL/m²
See World 0532 255 55 15	1+1 8. kat	76m²	25.000 TL	329 TL/m²
Ortalama				321 TL/m²

3- Sinpaş Köyceğiz



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/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

4- Aydos Country



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Seeworld Ataşehir 0 (532) 160 39 49	1+1 2.kat	74m²	5.650.000 TL	76.351 TL/m²
Sahibinden 0533 208 11 55	2+1 6.kat	109m²	10.500.000 TL	96.330 TL/m²
Remax Akarat 0507 723 93 18	3+1 2.kat	160m²	14.850.000 TL	92.813 TL/m²
Ortalama				88.498 TL/m²

5- Rings İstanbul



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

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

6- Evre Konutları

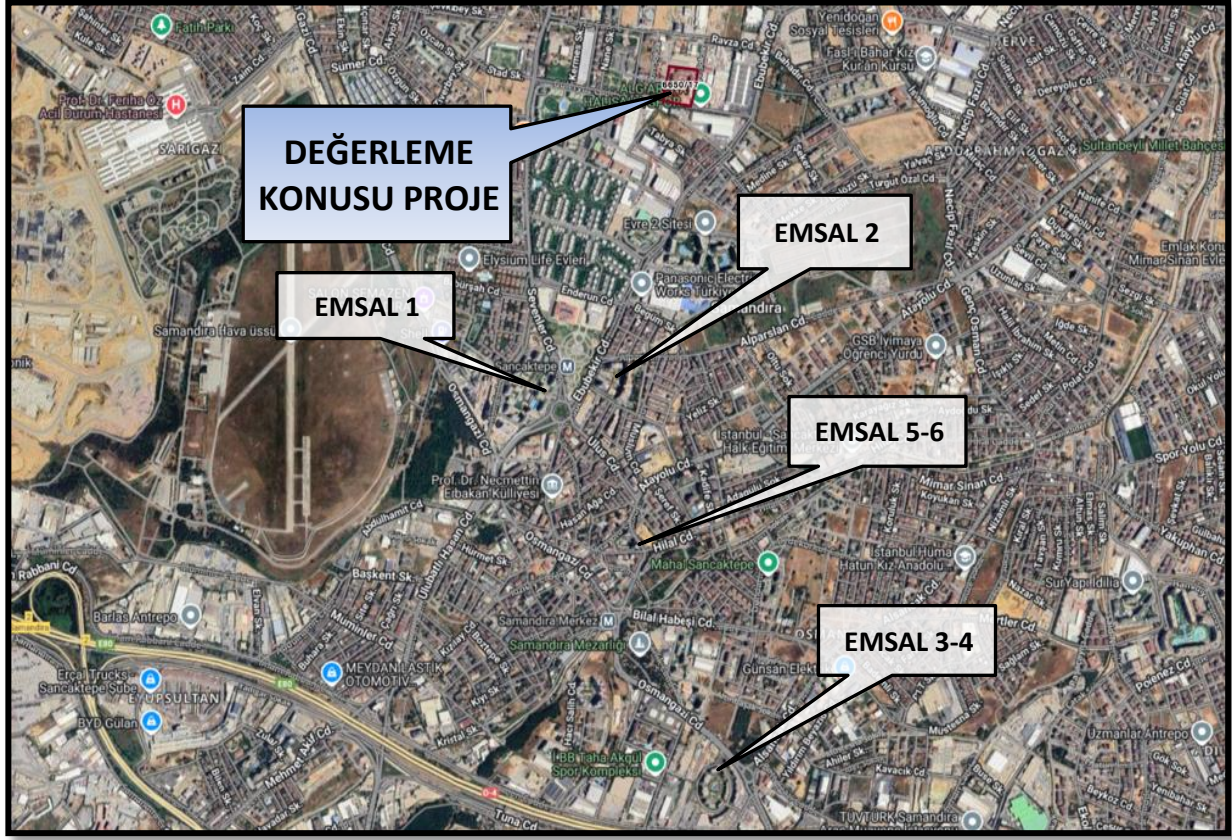


Gedizler Yapı tarafından İstanbul Sancaktepe'de 55.000 metrekare alan üzerine inşa edilen Evre Geziler projesinde, 4 blokta büyüklükleri 45 metrekare ile 198 metrekare arasında değişen 1+0 / 1+1 / 2+1 / 3+1 ve 4+1 seçeneklerinde 443 konut bulunmaktadır. Projenin sosyal olanakları arasında tenis kortları,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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Forrs 0546 411 80 03	2+1 2. kat	107m ²	9.600.000 TL	89.720 TL/m ²
Remax Hermes 0505 519 26 64	3+1 2. kat	186m ²	16.500.000 TL	88.710 TL/m ²
Doğuş Grup Emlak 0531 798 85 11	1+1 4. kat	120m ²	8.550.000 TL	71.250 TL/m ²
Ortalama				83.226 TL/m ²

Dükkan Emsal Krokisi



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 Çarşısı projesinde avm içinde zemin katta konumlu dükkan 45 m² alana sahip dükkan 11.800.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. 45 m² asma kat yapılabileceği beyan edilmiş olup 90 m² olarak pazarlanmaktadır. Avm içinde cephe olması ve dar cephe olması nedeniyle şerefiyesi düşüktür. Alanı küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

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

3 Blue in Gayrimenkul

Tel 0 (507) 186 44 09

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

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

4 Turyap Premium

Tel 0 (532) 100 08 21

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

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

5 Eva Jet HKM&YGD Gayrimenkul

Tel 0 (538) 013 31 04

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

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

6 Ceylin Gayrimenkul

Tel 0 (501) 150 34 34

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

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

Arsa Emsalleri

1 Efe Gayrimenkul

Tel 0532 697 11 29

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 8959 ada 10 parsel numaralı 707 m² yüzölçümlü arsa 39.000.000.-TL bedelle satılık durumdadır. Emsal parsel yerleşik konut alanında kalmakta olup TAKS:0.40, KAKS:1.00 ve 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	707 .-M ²	39.000.000 .-TL	55.163	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

2 Coldwell Banker Akın

Tel 0505 227 04 62

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 780 ada 5 parsel numaralı 1.653 m² yüzölçümlü arsa 145.000.000.-TL bedelle satılık durumdadır. Emsal parsel T+K3 alanında kalmakta olup TAKS:0.50, KAKS:1.50 ve 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	1.653 .-M ²	145.000.000 .-TL	87.719 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

3 Kalender Emlak

Tel 0534 248 34 31

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

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

4 VİP İnşaat Emlak

Tel 0532 712 28 03

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

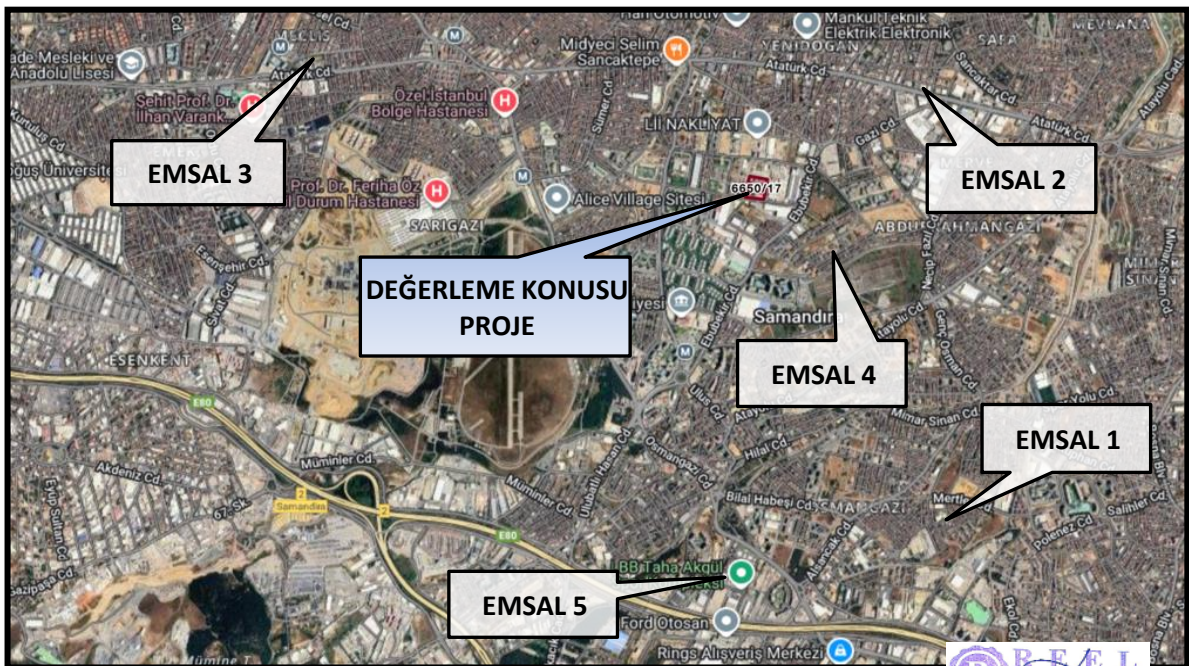
SATILIK	8750 .-M ²	375.000.000 .-TL	42.857 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Leto İnvest

Tel 0530 824 76 86

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

SATILIK	218 .-M ²	15.500.000 .-TL	71.101 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 55.000- 120.000 TL/m² aralığında geniş bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 70.000.-TL ile 120.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, proje içerisinde 90.000 - 280.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		39.000.000 SATILIK 0%	145.000.000 SATILIK 0%	95.000.000 SATILIK 0%	133.000.000 SATILIK 0%	15.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	16.117,38	707 55.163 -20%	1653 87.719 -8%	810 117.284 -20%	2054 64.752 -8%	218 71.101 -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI PROJE	15%	15%	15%	15%	15%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut Kaks:1.00 Taks:0.40 H:Avan Proje	KAKS: 1,00 TAKS: 0,40 Hmax:12.50m 0%	KAKS: 1,50 TAKS: 0,50 Hmax:15.50m -3%	KAKS: 1,50 TAKS: 0,50 Hmax:15.50m -3%	KAKS: 1,00 4 Kat Ayrıık Nizam 0%	Hmax:9.50m 20%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut 0%	Ticaret+Konut -5%	Ticaret+Konut -5%	Ticaret+Konut -5%	Ticaret+Konut -5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	0%	0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli proje geliştirmeye uygunluk	30%	20%	30%	15%	40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	-1%	-3%	12%	41%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	87.980	66.195	86.930	114.352	72.522	99.897

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın olumlu olumsuz özellikleri karşılaştırılarak birim m² değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
6650	17	16.117,38	87.980	1.418.007.092,40
1/1 HİSSENİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				1.418.010.000,00
REYSAŞ GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ 98 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYI DEĞERİ (951289/2212300)				593.371.454

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT) (A BLOK 6 NUMARA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Ege Boyu	Sinpaş Metrolife	Sinpaş Köyceğiz	Aydos Country	Rings İstanbul
SATIŞ FİYATI		14.500.000	16.150.000	15.000.000	14.850.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	82 m ² proje brütü	149	136	130	160	80
BİRİM M ² DEĞERİ		97.315	118.750	115.385	92.813	81.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	8%	8%	10%	0%
NİTELİĞİ	PROJE ŞEREFİYESİ					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	10%	10%
SATILABİLİR ALAN						
SATILABİLİR ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	8%	8%	8%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%	0%	9%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		4%	0%	0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER	YENİ PROJE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE	2. EL DAİRE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		57%	41%	51%	63%	52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	153.900	152.785	167.438	174.231	151.284	123.760

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN) (A BLOK 80 NOLU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		35.000.000	11.800.000	33.500.000	14.500.000	31.950.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN						
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	20%
ALAN	170 m ²	125	45	287	160	260
BİRİM M ² DEĞERİ		280.000	262.222	116.725	90.625	122.885
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-15%	15%	0%	15%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	10%	20%	5%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	30%	30%	10%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%	0%	3%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-25%	50%	45%	48%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	187.500	252.000	196.667	175.087	131.406	182.361

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için A Blok 6 nolu bağımsız bölüm için, ticariler için A Blok 80 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup,diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

93 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.329.692.000 TL
93 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	1.196.790.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

4 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	80.769.000 TL
4 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	71.030.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

97 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	1.410.461.000 TL
97 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	1.267.820.000 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile projenin genel inşa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. İnşaatı devam eden A blok için taşınmazların değerini arsa payı değeri+inşa maliyeti değeri olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde Muhit Sancaktepe isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için Kasım 2025 döneminde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerinde belirtilen 97 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı direkt olarak kullanılmamış, inşaat seviyesi %60 olan bağımsız bölümler için arsa payı değeri+inşa maliyeti değeri olarak hesaplama yapılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tapu niteliğine uygun olarak konut-dükkan olarak kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

97 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	1.410.461.000 TL
97 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	1.267.820.000 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. " denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. İnşaat seviyesi düşük olan A blok için mevcut durum değeri için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut-dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için , Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Reysaş GYO A.Ş. arasında 30.03.2021 tarihinde imzalanmış kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmakta olup, söz konusu sözleşmeye göre parsel üzerinde bulunan 229 bağımsız bölümün 99 'u Reysaş GYO A.Ş. ye verilmiştir. 2025 Kasım ayı itibarıyla Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki stok adedi 97'dir.

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 6650 Ada 17 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Parsel üzerinde 229 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı isim değişikliği ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan tarihli stok listesinde yer alan 97 adet taşınmaz değerlemede dikkate alınmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 6650 ada 17 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Ayrıca GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası ç bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denmektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu kapsamında yer alan 97 adet bağımsız bölümün**

31.12.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

1.267.820.000 .-TL

(Bir Milyar İki Yüz Altmış Yedi Milyon Sekiz Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.301.457.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE İLÇESİ 6650 ADA 17 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ'NDEKİ 97 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.267.820.000	1.301.457.600
SANCAKTEPE İLÇESİ 6650 ADA 17 PARSELDE YER ALAN MUHİT SANCAKTEPE PROJESİ'NDEKİ 97 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.410.461.000	1.439.911.720

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

SPK Lisans No: 405453

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

SPK Lisans No: 411409

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

SPK Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.