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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE 1975 PARSELDE YER ALAN MELİSİA KONUTLARI PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AHMET ÖZGÜN HERGÜL
Bu belge ********** kimlik numarali AHMET ÖZGÜN HERGÜL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 17:16

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 18:17

BERRIN KURTULUS SEVER
Bu belge ********** kimlik numarali BERRIN KURTULUS SEVER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 11:35

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2410141
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE 1975 PARSELDE YER ALAN 106 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MELİSİA PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	EYÜPSULTAN MAH. GURBET SOK. NO:13 MELİSİA KONUTLARI SANCAKTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL-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
- **1.6 -** Değerleme Rapor Özeti

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

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

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

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Yaklaşımı
- **6.3 -** Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parsel üzerindeki projenin mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 1 parselde kain projenin mevcut değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor RYGYO-2410141 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
A. Özgün HERGÜL 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	RYGYO-2310099		
Rapor Tarihi	30.12.2023		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE 1975 PARSELDE YER ALAN MELİSİA PROJESİ		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	308.472.000,00		

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

0 ADA 1975 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	KAYALAR
Pafta No	:	242Ed2b
Ada No	:	0
Parsel No	:	1975
Alanı (m²)	:	6.965,62
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EKTEDİR
Bağımsız Bölüm	:	EKTEDİR
Blok No	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 19.11.2024 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (152,29 m2 lik kısmında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı olarak) (19.04.2017-9826)
Yönetim Planı : 30/10/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (15.11.2024-36620)
Eklenti: Daire nitelikli tüm bağımsız bölümlere 15.11.2024 tarih ve 36620 yevmiye numarası ile depo eklentileri tescil edilmiştir.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Aynı zamanda 15.11.2024 tarih ve 36620 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Tapu tarih ve yevmiyeleri kat irtifakı tesis tarihi olarak değişmiştir.

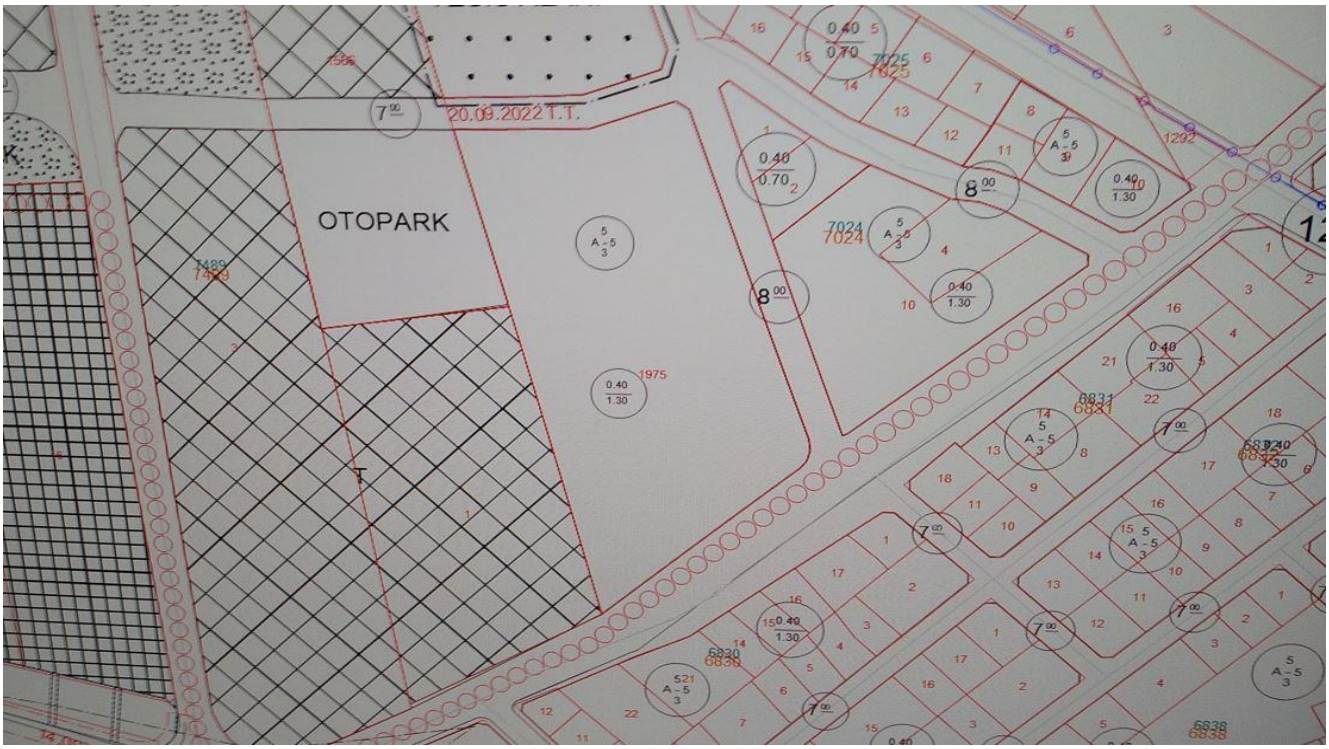
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan imar durum bilgisine göre taşınmazın bulunduğu parsel; 12.07.2013 tasdik tarihli Paşaköy Deresi ile Kolları ve Yakın Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks:0.40, Kaks:1.30 H:Avan proje ile belirlenecek "Konut" alanında yer almaktadır. Parsel net parsel niteliğindedir. Herhangi bir terki bulunmamaktadır. Bazı plan notları aşağıda sunulmuştur:

* 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
* Plan kapsamında 'Mania Planı Kriterlerine' uyulacaktır.

* Bu plan kapsamında tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
* Parsel büyüklüğü 5.000 m² DEN BÜYÜK Konut ve Konut + Ticaret alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılabilmektedir.
* Açıklanmayan hususlarda 15.02.2010 tasdikli Sancaktepe Uygulama İmar planı ve Mer'i İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



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

Taşınmazların son üç yılda imar planındaki değşiklikler incelendiğinde son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Sancaktepe Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.
Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur. Müteahhit firma ve şantiye şefi değişikliğinden dolayı isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Yeni yapı ve isim değişikliği ruhsatları ile yapı denetim değişikliği nedeni ile verilmiş ruhsatlar aşağıda sunulmuştur.

30.06.2017 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
0	1975	A	30.06.2017	1430041-6248	YENİ YAPI	MESKEN	5	3B	2		5	903,33	-	98,29	**1.001,62**
0	1975	B	30.06.2017	1430070-6275	YENİ YAPI	MESKEN	7	3B	2	4	6	1.177,27	-	134,71	**1.311,98**
0	1975	C	30.06.2017	1430071-6276	YENİ YAPI	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.322,79	-	140,53	**1.463,32**
0	1975	D	30.06.2017	1430073-6278	YENİ YAPI	MESKEN+ TİCARİ	47	3B	2	5	7	2.990,59	1.259,32	1.013,55	**5.263,46**
0	1975	E	30.06.2017	1430074-6279	YENİ YAPI	MESKEN	12	3B	2	5	7	836,06	-	385,56	**1.221,62**
0	1975	F	30.06.2017	1430076-6280	YENİ YAPI	MESKEN	8	3B	2	4	6	853,55	-	139,51	**993,06**
0	1975	G	30.06.2017	1430078-6282	YENİ YAPI	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.176,46	-	138,90	**1.315,36**
0	1975	H	30.06.2017	1430079-6283	YENİ YAPI	MESKEN	5	3B	2	3	5	652,17	-	104,52	**756,69**
0	1975	I	30.06.2017	1430080-6284	YENİ YAPI	MESKEN	5	3B	2	3	5	800,69	-	103,35	**904,04**
0	1975	J	Bila	Bila	YENİ YAPI	MESKEN		3A	0	2	2		-	7.084,23	**7.084,23**

18.08.2022 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
0	1975	A	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	903,33	-	98,29	**1.001,62**
0	1975	B	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	7	3B	2	4	6	1.177,27	-	134,71	**1.311,98**
0	1975	C	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.322,79	-	140,53	**1.463,32**
0	1975	D	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ TİCARİ	47	3B	2	5	7	2.990,59	1.259,32	1.013,55	**5.263,46**
0	1975	E	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	3B	2	5	7	836,06	-	385,56	**1.221,62**
0	1975	F	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	2	4	6	853,55	-	139,51	**993,06**
0	1975	G	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	2	4	6	1.176,46	-	138,90	**1.315,36**
0	1975	H	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	652,17	-	104,52	**756,69**
0	1975	I	18.08.2022	2022-43355	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	800,69	-	103,35	**904,04**
0	1975	J	Bila	Bila	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN		3A	0	2	2		-	7.084,23	**7.084,23**

19.04.2024 TARİHLİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
0	1975	A	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	2	3	5	903,33	-	98,29	**1.001,62**
0	1975	B	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	7	3B	1	4	5	1.177,27	-	134,71	**1.311,98**
0	1975	C	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	1	4	5	1.322,79	-	140,53	**1.463,32**
0	1975	D	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ TİCARİ	47	3B	1	5	6	2.990,59	1.259,32	1.013,55	**5.263,46**
0	1975	E	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	12	3B	1	5	6	836,06	-	385,56	**1.221,62**
0	1975	F	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	1	4	5	853,55	-	139,51	**993,06**
0	1975	G	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	8	3B	1	4	5	1.176,46	-	138,90	**1.315,36**
0	1975	H	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	6	3B	1	3	4	652,17	-	104,52	**756,69**
0	1975	I	19.04.2024	2024-24757	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	5	3B	1	3	4	800,69	-	103,35	**904,04**
0	1975	J	Bila	Bila	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN		3A	2	0	2		-	7.084,23	**7.084,23**

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

0 ada 1975 parsel için projeler hazırlanılmış ruhsatlar onaylanmış olup, inşaat seviyesi %68 mertebesindedir. Ruhsat süresi devam etmekte olup inşaat faaliyeti devam etmektedir.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu konusu gayrimenkulün dosyasında “A” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3493B8B84BBF enerji kimlik belgesi, “B” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S345EA0648D51, “C” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3482976C07F9, “D” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S342661677B6B, “E” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3482815E78DF, “F” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S34AA062BB34F, “G” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3452A9ABB47B, “H” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3415BEB8E3A1, “I” bloğa ait B sınıfı, Seri No: S346A4B72EECF enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Projenin yapı denetim işleri Zuhuratbaba Mahallesi Rüzgarlıbahçe Sokak No:4 İç Kapı: 10 Bakırköy/İstanbul adresinde kayıtlı olan Megatek Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.

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

0 ada 1975 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Eyüpsultan Mahallesi 0 ada 1975 parsel üzerinde yer alan 6.965,62 m² yüzölçümüne sahip arsa nitlikli parsel üzerinde tanımlanmış "Melisia Konutları" projesidir. Projede 106 bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Yakın çevresi konut ve kısmen depolama amaçlı kullanılan binalardasn oluşmaktadır. TEM çevreyolu bağlantısı ve TEM çevreyolu erişimi oldukça iyi durumdadır. Bölge karma fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede konut yerleşim birimleri, kısmen ticari birimler, sanayi ve depolama amaçlı yapılar, Askeri Havalimanı yerleşkesi bulunmaktadır. 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.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir. Tem çevreyoluna çok rahat erişim sağlanabilmektedir. Sancaktepe İlçe merkezi yaklaşık 6-7 dakika araç mesafesindedir. Sancaktepe metro bağlantısına ise yaklaşık 2-3 dakilka araç mesafesinde bulunmaktadır. Proje 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 24 km., FSM Köprüsüne yaklaşık 27 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 19 km., E-5 Çeveyolu Kartal sapağına ise yaklaşık 11 km. mesafede yer almaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 1975 parsel 6.965,62 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış "Melisia Konutları" projesidir.

Parsel üzerinde yeni yapı ve isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Parsel üzerinde 10 adet Blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) tanımlanmıştır. J blok sosyal tesis bloğu olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. D Blok Mesken + Ticari birimlerden oluşmaktadır. Bloklarda 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5+1, 5+2 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 7 adet ticari, 98 adet konut birimi olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanı 21.315,38 m² dir. Bu alanın 10.712,91 m² si konut, 1.259,32 m² ticari alan, 9.343,15 m² si ortak alan kullanımından oluşmaktadır. Parsel üzerinde halihazırda 106 bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. Bu bağımsız bölümlerin 99 tanesi daire nitelikli, 7 tanesi dükkan niteliklidir.

A Blok: Parselin kuzeyinde sağdaki ilk blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark, sığınak, wc'ler, blok giriş holü; 1. bodrum katta otopark, depolar, elektrik odası, blok giriş holü; zemin katta giriş ve kat holü, rüzga rlık ve 2 adet daire; 1. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 2 adet daire;
2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır.Mi mari projesine göre, A Blok; 903,33 m² konut alanı ve 98,29 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.001,62 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

B Blok: Parselin doğusunda, ortada yer alan (sağdan ikinci) blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ve elektrik odası; zemin kat, 1 ve 2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire; 3. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 7 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, B Blok; 1.177,27 m² konut alanı ve 134,71 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.311,78 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

C Blok: Parselin doğusunda, sağda yer alan ilk blok olacaktır.2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark, sığınak, wc'ler, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ile elektrik, telekom ve zayıf akım odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, C Blok; 1.322,79 m² konut alanı ve 140,53 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.463,32 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

D Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. 2. Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 7 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta zemin kattaki dükkanların wc + depoları (~ 462 m2), kazan dairesi, blok giriş ve yangın güvenlik holü ve üst katlardaki dairelerin depoları; zemin katta 7 adet dükkan; 1 – 4. normal katlarda 10'ar adet daire olmak üzere, toplam 47 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.990,59 m² konut alanı (satılabilir alan), 1.259,32 m² ofis ve işyeri ve 1.013,55 m² ortak alan olmak üzere, toplam 5.263,46 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

E Blok: Parselin batısında, solda yer alan ilk blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 7 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta depolar, blok giriş holü, jeneratör, elektrik ve bay-bayan soyunma odası ve yemekhane; zemin katta kapıcı dairesi ve 1 daire; 1. normal katta kat holü ve 2 adet daire, 2 – 4. normal katta kat holü ve 3'şer adet daire olmak üzere, toplam 12 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, E Blok; 836,06 m² konut alanı (satılabilir alan) ve 385,56 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.221,62 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

F Blok: Parselin batısında, solda yer alan ikinci blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 853,55 m² konut alanı ve 139,51 m² ortak alan olmak üzere, toplam 993,06 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

G Blok: Parselin batısında, solda yer alan üçüncü blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 1.176,46 m² konut alanı ve 138,90 m² ortak alan olmak üzere, toplam 1.315,36 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

H Blok: Parselin batısında, solda yer alan dördüncü blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 2. bodrum katta ortak alanlar, 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 6 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, H Blok; 652,17 m²konut alanı ve 104,52 m² ortak alan olmak üzere, toplam 756,69 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

I Blok: Parselin kuzeyinde, solda yer alan blok olacaktır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ve 1. normal katta kat holü ve 2'şer adet daire, 2. normal katta 1 daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, I Blok; 800,69 m² konut alanı ve 103,35 m² ortak alan olmak üzere, toplam 904,04 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

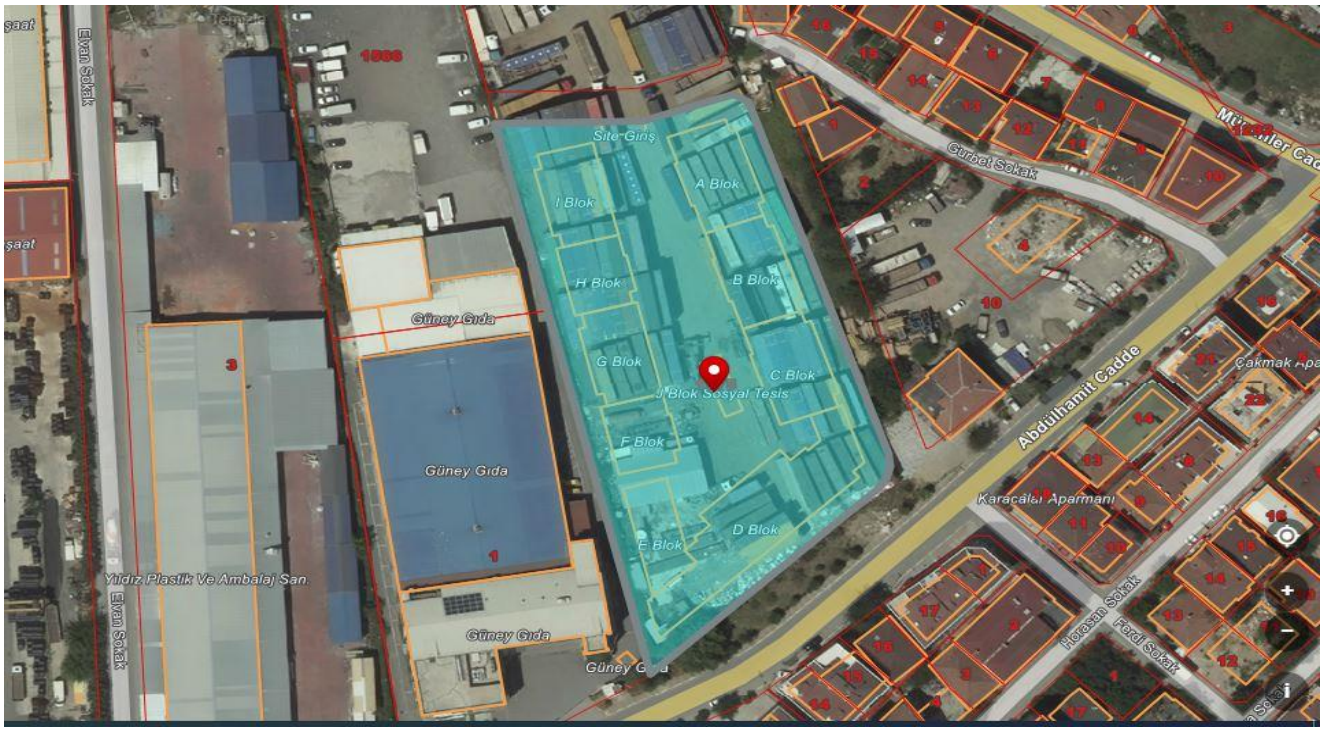
J Blok: A Blok'un 2. bodrum katı ile peyzaj alanı altında yer alan 1. bodrum katı olacaktır. Sosyal tesis (buhar odaları, saunalar, havuz, erkek ve kadın soyunma odaları, duş alanları, wc, yangın güvenlik ve kat holü, depo, nem alma santrali), fitness (fitness alanı, stüdyo ve hol), otopark, yangın ve kullanım suyu depoları, hidrofor, elektrik odası, giriş holü bölümlerinden oluşacaktır. J Blok; 537,92 m² spor ve eğlence alanı ile 6.546,31 m² ortak alan olmak üzere, toplam 7.084,23 m² yapı inşaat alanlı olacaktır.

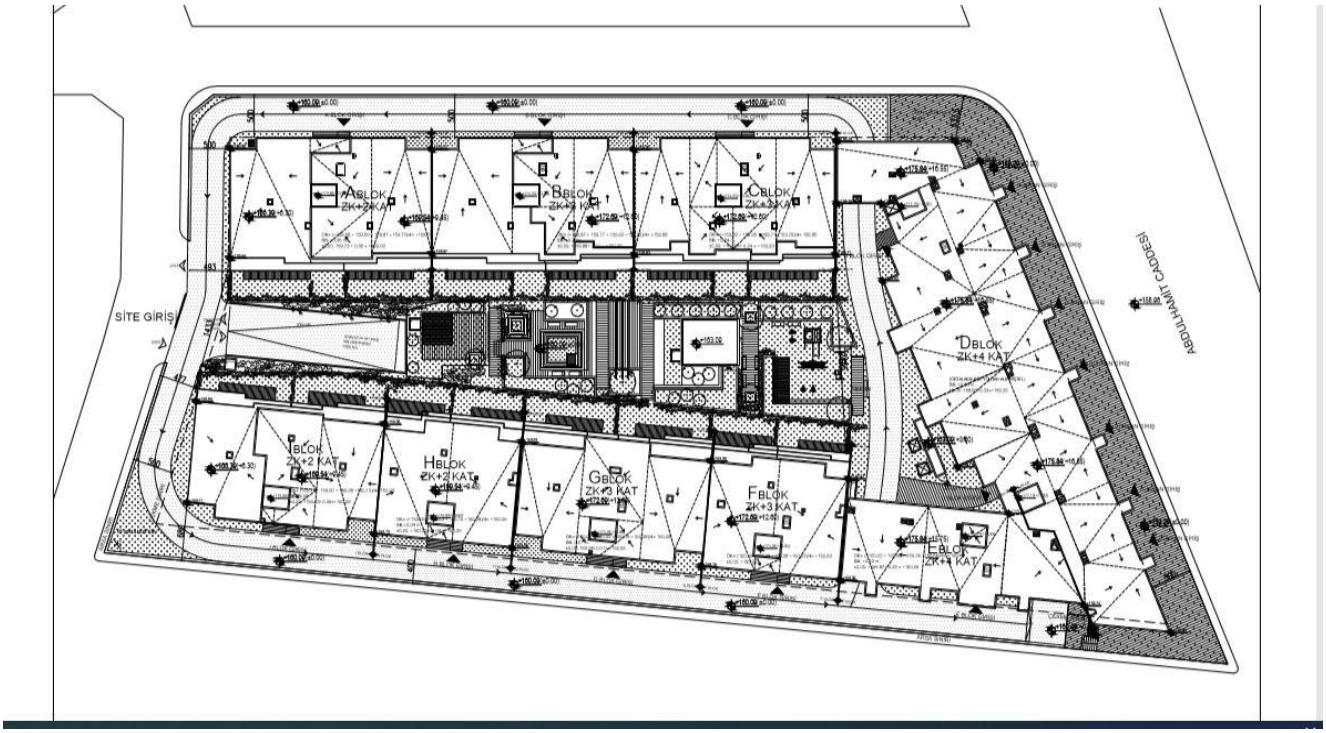
Projenin inşaatı başlamıştır. Reysaş GYO A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %68 olarak belirlenmiştir.

Projede kaba inşaat tamamlanmış olup elektrik boru ferşi ve kablolama altyapısı imalatları devam etmektedir. Tüm bloklarda duvar, beton işleri tamamlanmıştır. Dış cephe imalatlarına kısmen başlanmıştır.

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

0 ada 1975 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, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

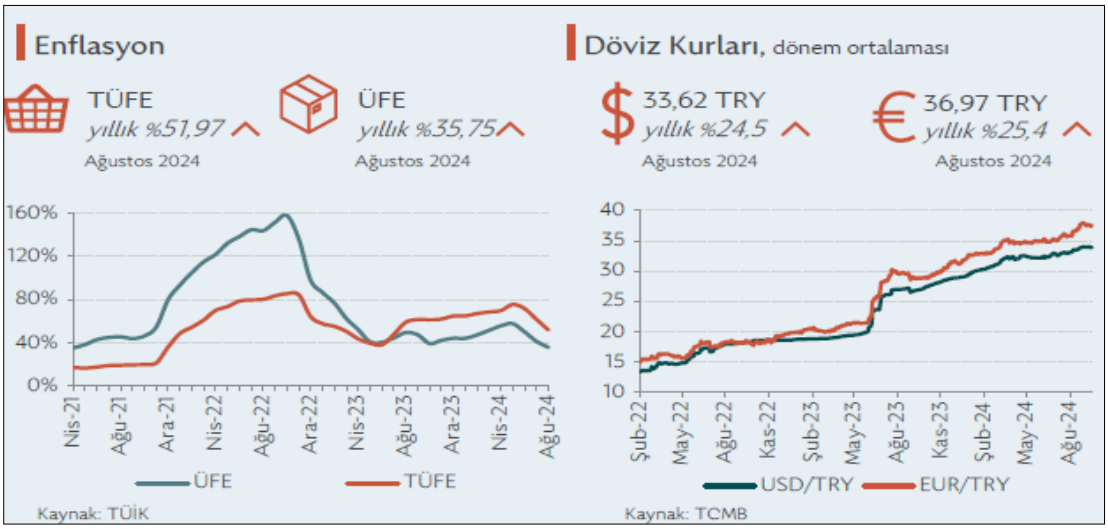
Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy,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

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km2 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2023 verilerine göre 492.804 nüfusa sahiptir.
İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politakalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.
• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



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

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

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

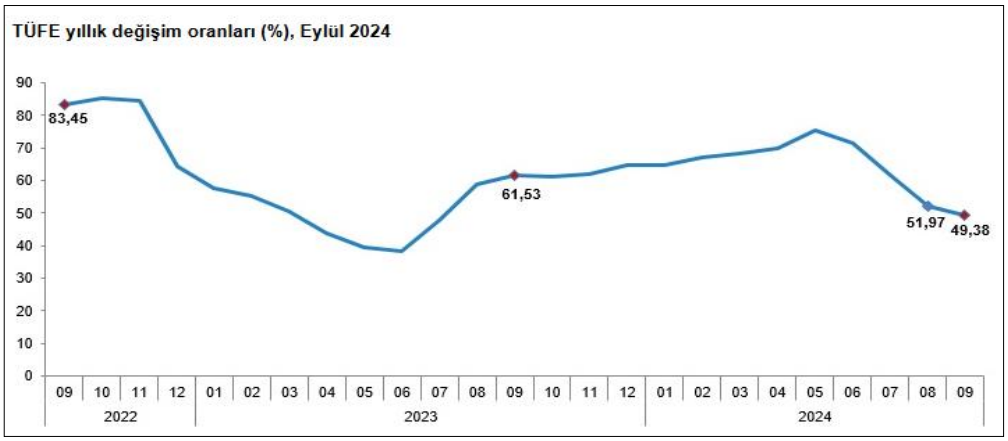
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

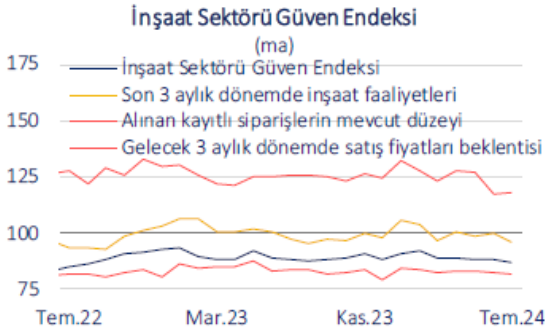
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.
Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

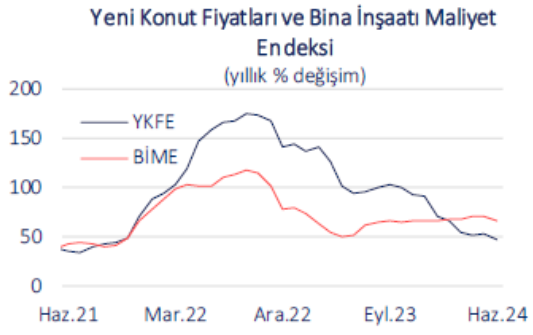
Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir.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

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

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

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



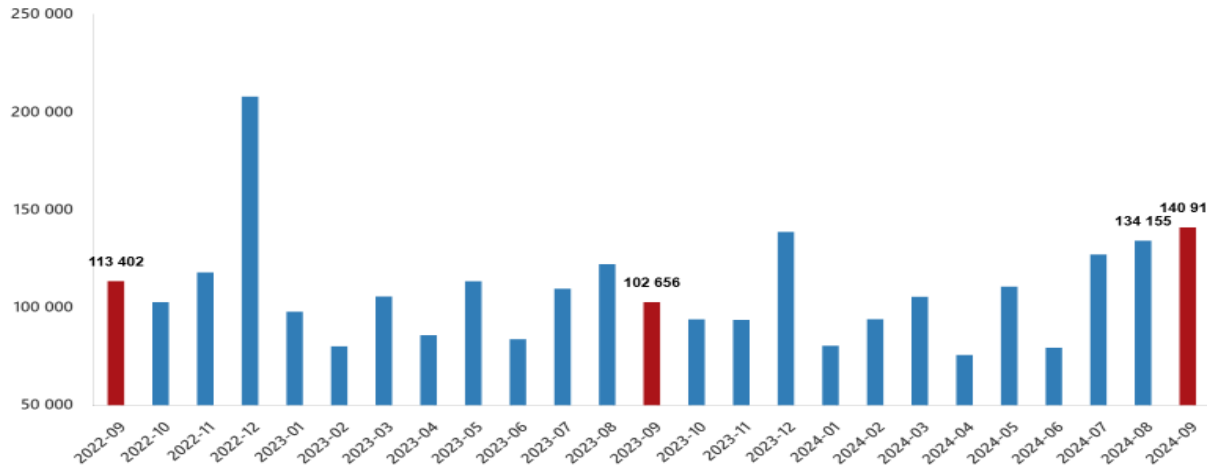


Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

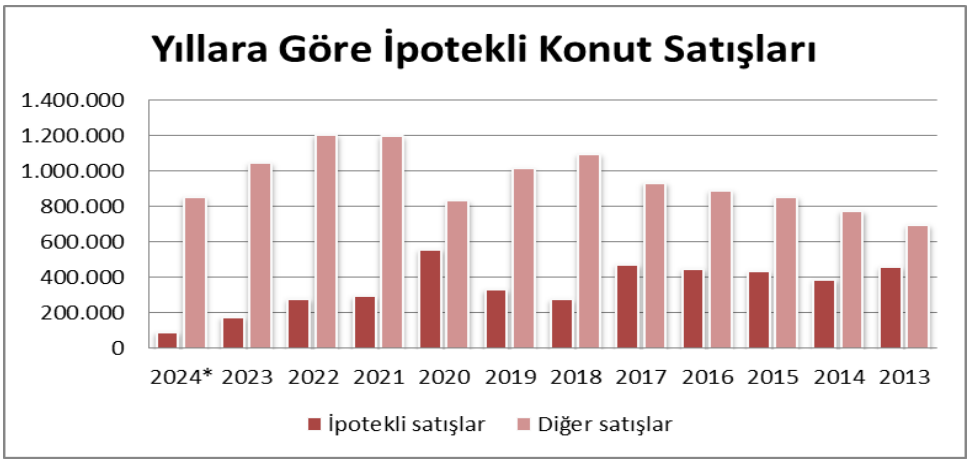
TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.
Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

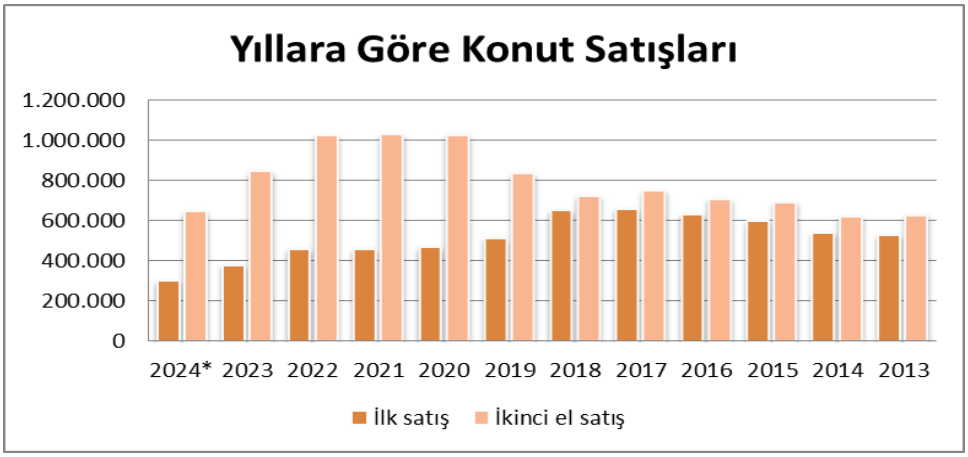
Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2024
(Adet)



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.





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

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

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.
Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**127 880**	**-7,7**	**699 960**	**-3,7**	**146 157 001**	**-3,5**
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		**139 711**	**9,3**	**857 867**	**22,6**	**168 202 851**	**15,1**
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

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

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

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

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

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;
Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi, Reysaş GYO A.Ş. den alınan belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi bir konumda yer almaktadır.
* Nitelikli proje geliştirilemktedir.
* Projede ruhsat süresi devam etmekte olup inşaat faaliyeti aktif olarak devam etmektedir.
* Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Projede inşaat faaliyeti devam etmektedir. İnşaat seviyesi % 55 seviyesindedir.
* Bölgede konut arazı fazladır.
* Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaktadır.

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın 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 kapitaliz asyön 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 değerleme çalışmasında;
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak konut, ticaret birim m² değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 TOKİ İhale İlanı

Toplu Konut İdaresi tarafından ihale edilen gayrimenkuller 24.12.2024 açık artırma usulü ile satışa çıkarılmıştır. Sancaktepe Samandıra 8966 ada 16 parsel numaralı arsa Kaks:1 H:12.50m. 4 kat konut imarlıdır. 1.665,39 m² yüzölçümlü arsa için muhammen bedel 31.650.000 TL dir. Sancaktepe Samandıra 8934 ada 19 parsel numaralı arsa Taks:0.40 Kaks:1 H:12.50m. 4 kat konut imarlıdır. 279.84 m² yüzölçümlü arsa için muhammen bedel 4.337.520 TL dir. Konum olarak daha sapa noktadadır. İmar yapılaşma şartları açısından emsaller daha dezavantajlıdır.

SATILIK	1.665 .-M²	31.650.000 .-TL	19.005 .-TL/M²
SATILIK	280 .-M²	6.510.000 .-TL	23.250 .-TL/M²

2 Öncü Gayrimenkul

Tel 0532 785 31 57

Aynı lokasyonda otobana daha yakın konumda yer alan 7569 ada 11 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 1.770 m² yüzölçümlü arsa 90.000.000 TL bedelle satılıktır. Kaks:1.30 Konut alanındadır.

SATILIK	1.770 .-M²	90.000.000 .-TL	50.847 .-TL/M²

3 Coldwell Banker Trio

Tel 0533 205 82 33

Kaks:1.00 H:12.50 m. Konut imarlı parsel satılık durumdadır. Pazarlık marjı da bulunduğu düşünülmektedir. Satın alma ve terklerden sonra 513 m² yüzölçümlü olacağı varsyılan arsa 22.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	513	.-M²	22.000.000	.-TL	42.885	.-TL/M²

4 Xenon Gayrimenkul

Tel 0532 711 11 67

Kartal-Sancaktepe sapağında 2.054 m² yüzölçümlü arsa ticaret + konut imarlıdır. Kaks:1 yapılaşma koşullarına sahip olup konum açısından daha iyi konumda yer almaktadır. 133.000.000 TL bedelle satılıktır.

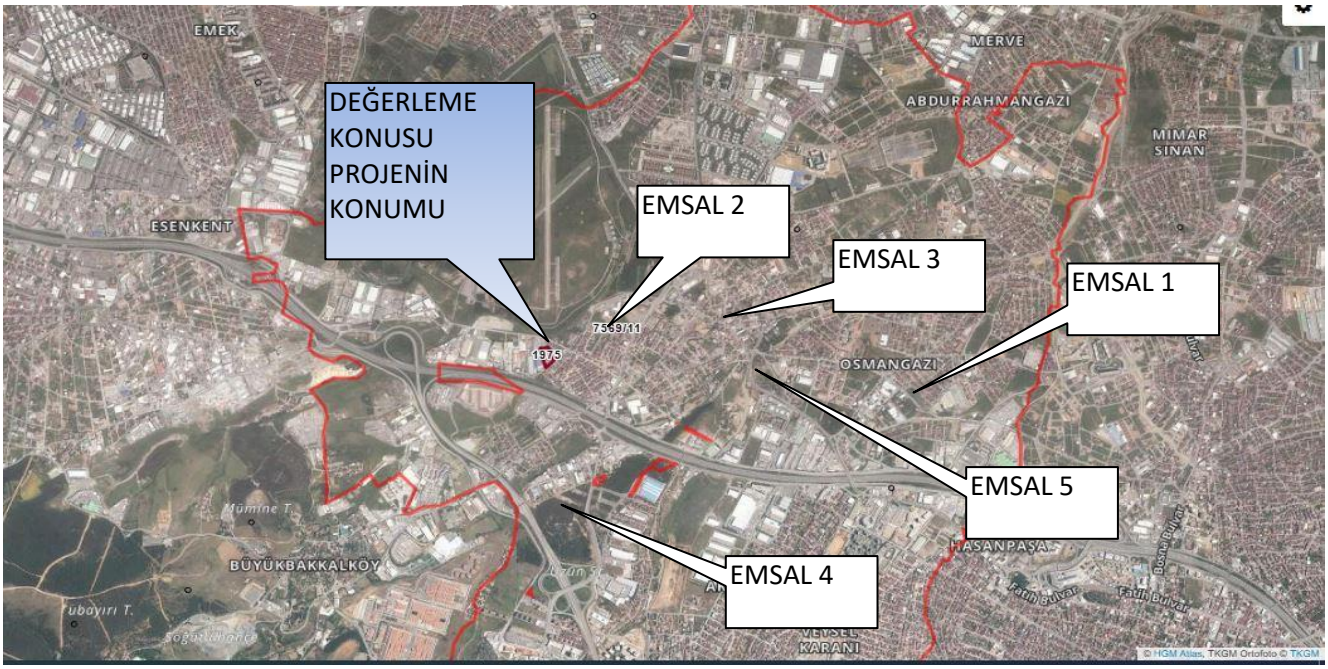
SATILIK	2054 .-M²	133.000.000	.-TL	64.752	.-TL/M²

5 Sahibinden

Tel 0532 366 63 76

Aynı lokasyon içerisinde 218 m² yüzölçümlü parsel 6 dairelik ruhsat alabilmektedir. H:9.50m. blok konut alanında yer almaktadır.

SATILIK	218 .-M²	15.500.000 .-TL	71.101 .-TL/M²



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.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
See World 0532 255 55 15	3+1 3.kat	179m²	8.500.000 TL	47.486 TL/m²
Royal Team Danışmanlık 0538 558 42 03	1+1 4. kat	60m²	4.000.000 TL	66.667 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0537 548 66 95	2+1 4. kat	125m²	8.000.000 TL	64.000 TL/m²
		Ortalama		56.319 TL/m²

2- Metro Life

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 metrekarearasında değişmektedir. Proje yenidir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ				
Satılık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Turyap Premium 0539 632 16 21	1+1 4. kat	60m²	5.500.000 TL	91.667 TL/m²
See World 0532 255 55 15	2+1 8. kat	118m²	10.000.000 TL	84.746 TL/m²
		Ortalama		87.079 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)
See World 0532 160 39 49	1+1	74m²	6.000.000 TL	81.081 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 778 44 98	2+1 1. kat	135m²	10.000.000 TL	74.074 TL/m²
Evsell Sancaktepe 0532 065 50 11	3.5+1 7. kat	169m²	13.500.000 TL	79.882 TL/m²
		Ortalama		78.042 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)
Turyap Meydan Sancaktepe 0545 395 08 79	2+1 6. kat	110m²	8.000.000 TL	72.727 TL/m²
Meta Partners 0532 579 54 27	3+1 4. kat	167m²	9.000.000 TL	53.892 TL/m²
Metropol Gayrimenkul 0532 547 17 49	1+1 6. kat	75m²	5.000.000 TL	66.667 TL/m²
		Ortalama		62.500 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

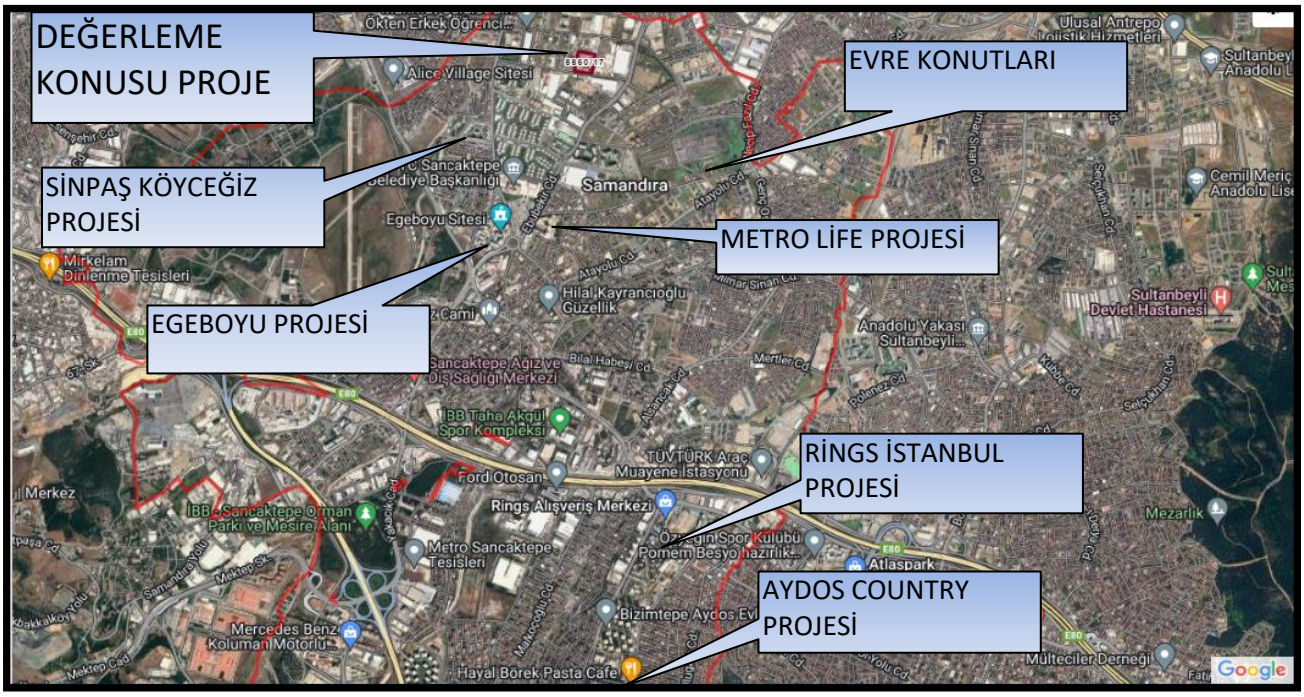
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
KW Kent 0535 578 55 83	3+1 1. Kat	195m²	14.000.000 TL	71.795 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 778 44 98	2+1 1. kat	157m²	10.000.000 TL	63.694 TL/m²
Remax Arge 0533 206 74 76	3+1 Bahçe Kat	215m²	15.000.000 TL	69.767 TL/m²
		Ortalama		68.783 TL/m²

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 bulunmakta. 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/m²)
KW Kent 0535 578 55 83	3+1 1. Kat	167m²	12.500.000 TL	74.850 TL/m²
Turyap Meydan Sancaktepe 0533 778 44 98	2+1 1. kat	99m²	7.500.000 TL	75.758 TL/m²
Remax Arge 0533 206 74 76	1+1	55m²	4.000.000 TL	72.727 TL/m²
		Ortalama		74.766 TL/m²



Ticari Emsaller (Satılık)

1 Fikret Abak Gayrimenkul

Tel 0553 569 02 00

Sancaktepe Belediyesi'ne yakın 75 m² zemin, 75 m² bodrum kullanımlı 150 m² dükkan 8.150.000 TL bedelle satılıktır. Proje içerisinde yer almamaktadır. Zemin kat birim değerinin 80.000-90.000 TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	150 .-M²	8.150.000 .-TL	54.333 .-TL/M²

2 Era Mesken

Tel 0532 636 70 44

Ege Boyu projesinde 170 m² iskanlı dükkan satılık durumdadır. Ana cadde üzerinde olup proje içerisinde bulunmaktadır. Deprem sonrası yeni bir binadadır. 14.000.000 TL bedelle satılıktır. 2. el niteliktedir.

SATILIK	170 .-M²	14.000.000 .-TL	82.353 .-TL/M²

3 Finanskent Gayrimenkul

Tel 0530 694 38 39

Bizimtepe Aydos projesinde yer alan 80 m² 2 katlı dubleks işyeri satılık durumdadır. 5.200.000 TL bedelle satılıktır. Konum şerefiyesi açısından daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	80 .-M²	5.200.000 .-TL	65.000 .-TL/M²

4 Açı Gayrimenkul

Tel 0552 310 44 84

Suryapı Lavender projesinde yer alan dükkan satılık durumdadır. 278 m² olarak pazarlanan taşınmaz 34.000.000 TL bedelle satılıktır.

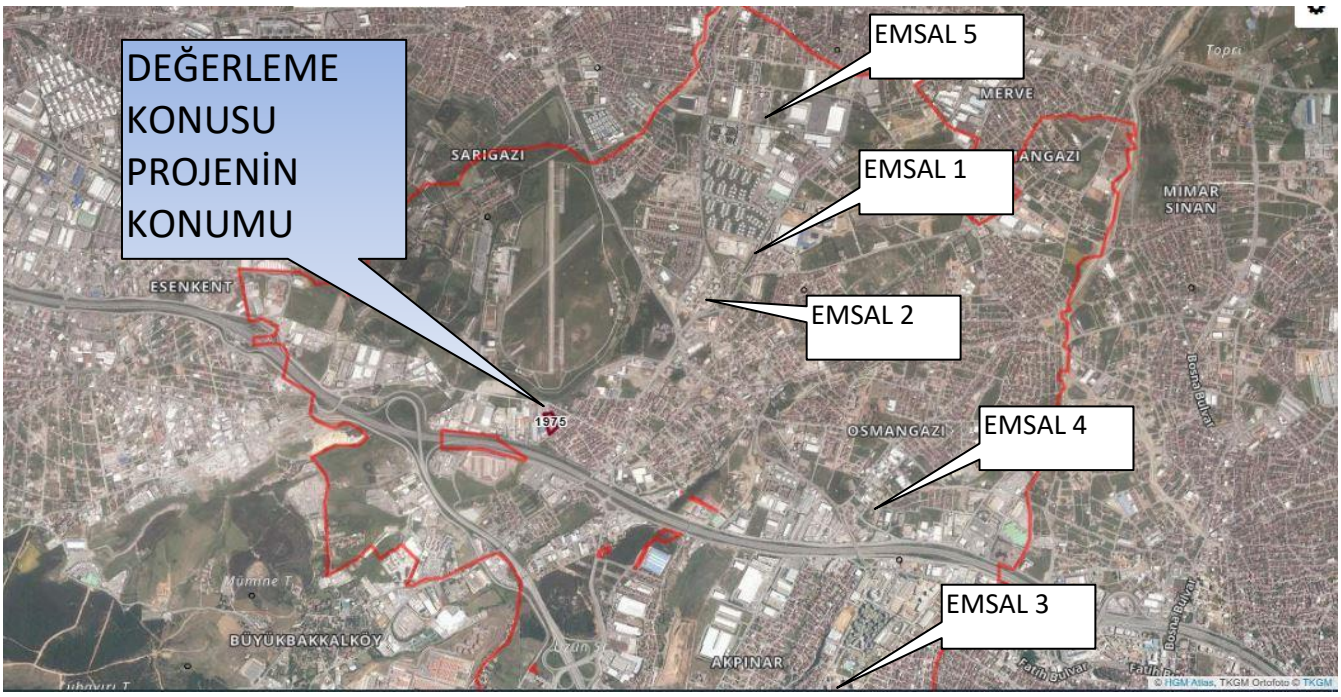
SATILIK	278 .-M²	34.000.000 .-TL	122.302 .-TL/M²

5 Açı Gayrimenkul Yatırım

Tel 0552 310 44 84

Sancaktepe Muhit projesinde Haziran 2025 teslimli ticari ünite satılıktır. 127 m² olarak pazarlanan taşınmaz 10.300.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	127 .-M²	10.300.000 .-TL	81.102 .-TL/M²



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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.
Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde imar koşulları değişkenlik gösteren muhtelif büyüklüklerde arsa emsallerine rastlanmıştır. Emsaller değerlendirilirken alanları, üzerlerinde geliştirilebilecek projelerin nitelikleri, konumları, imar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup bu parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır.Projelerin konumuna, niteliğine, manzara faktörü vb. özelliklerine göre 65.000.-TL/m² ila 90.000.-TL/m² geniş skalada satışta olduğu görülmüştür.
Projede konutlar için başlangıç anahtar teslim m² değerinin 98.500 TL/m² olacağı öngörülmektedir.
Değerleme konusu proje işlek bir cadde yapısına sahip durumda değildir. Emsal karşılaştırma sonucu, konu taşınmazların proje içerisinde site sakinleri ve ofis binası çalışanları ihtiyaçlarına hitap edeceği kanaati oluşmuş olup ilk dönemde dükkan birim m² değerinin ortalama konut birim m² değerlerinden % 15-20 fazla olacağı öngörülmüştür. Dükkan ilk dönem satış m² değeri 125.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		6.510.000 SATILIK 0%	90.000.000 SATILIK 0%	22.000.000 SATILIK 0%	133.000.000 SATILIK 0%	15.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	6.965,62	280 23.250 -20%	1.770 50.847 -5%	513 42.885 -20%	2.054 64.752 -5%	218 71.101 -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	RUHSATLI PROJE	15%	15%	15%	15%	15%
İMAR DURUMU	Konut Kaks:1.30 H:Avan Proje	Kaks:1 Hmax:12.50	KAKS: 1,30 hmax:12.50	KAKS: 1.00 hmax:12.50	Kaks:1 4 Kat Ayrık Nizam	H.9.50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%	10%	20%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Tİcaret+Konut	Ticaret+Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	-5%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%	0%	0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	nitelikli proje geliştirmeye uygun	12%	5%	12%	5%	12%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		57%	10%	-3%	15%	22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**59.050**	**36.503**	**55.932**	**41.598**	**74.464**	**86.743**

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ					
Ada	**Parsel**	**Niteliği**	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)**
0	1975	ARSA	6.965,62	59.050	**411.300.000 TL**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Ege Boyu	Sinpaş Metrolife	Sinpaş Köyceğiz	Aydos Country	Rings İstanbul
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		4.000.000 - 0%	10.000.000 0%	6.000.000 0%	8.000.000 0%	14.000.000 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		60 66.667 0%	118 84.746 0%	74 81.081 0%	110 72.727 0%	195 71.795 20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE ŞEREFİYESİ	0%	0%	0%	0%	0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	10%	10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ PROJE	2. EL DAİRE 25%	2. EL DAİRE 25%	2. EL DAİRE 25%	2. EL DAİRE 25%	2. EL DAİRE 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	20%	20%	40%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**98.500**	**76.667**	**101.695**	**97.297**	**101.818**	**114.872**

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		8.150.000 - 0%	16.500.000 0%	5.200.000 0%	34.000.000 0%	10.300.000 20%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	150 54.333 10%	220 75.000 20%	80 65.000 0%	278 122.302 25%	127 81.102 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	0%	40%	0%	0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	25%	25%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	20%	20%	0%	0%	NATAMAM 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		85%	55%	70%	55%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**125.000**	**100.517**	**116.250**	**110.500**	**189.568**	**109.488**

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 değerleme konusu 0 ada 1975 parsel için 59.050.-TL/m2 birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %68 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 0 ada 1975 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. 3A yapı sınıfına ait birim maliyet 12.250.-TL/m², 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 14.400.-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.
0 ada 1975 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları ve lüks proje olacağı göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (0 Ada 1975 Parseldeki Projenin)								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
0 ada 1975 parsel								
A BLOK	23.000	.-TL/M²	X	1.001,62	M²	=	23.037.260	.-TL
B BLOK	23.000	.-TL/M²	X	1.311,98	M²	=	30.175.540	.-TL
C BLOK	23.000	.-TL/M²	X	1.463,32	M²	=	33.656.360	.-TL
D BLOK	23.000	.-TL/M²	X	5.263,46	M²	=	121.059.580	.-TL
E BLOK	23.000	.-TL/M²	X	1.221,62	M²	=	28.097.260	.-TL
F BLOK	23.000	.-TL/M²	X	993,06	M²	=	22.840.380	.-TL
G BLOK	23.000	.-TL/M²	X	1.315,36	M²	=	30.253.280	.-TL
H BLOK	23.000	.-TL/M²	X	756,69	M²	=	17.403.870	.-TL
I BLOK	23.000	.-TL/M²	X	904,04	M²	=	20.792.920	.-TL
J BLOK	17.900	.-TL/M²	X	7.084,23	M²	=	126.807.717	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						**=**	**454.124.167**	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.
Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %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	=	454.124.167
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	=	22.706.208
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	476.830.375
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	=	14.304.911
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	**491.135.287**
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	=	238.415.188
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	**729.550.474**
İnşaat Tamamlanma Oranı	=	**68,00%**
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	**333.971.995**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
0 ada 1975 parsel Arsa Değeri	=	411.300.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	491.135.287 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	=	238.415.188
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	135.365.293 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	1.276.215.767 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	**1.276.220.000 TL**

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	491.135.287 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	68,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşa Maliyeti	=	**333.971.995 TL**

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki x^(3/2)=y olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerleme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x)	=	68,00%	
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y)	**=**	**56,07%**	
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**135.365.293**	**.-TL**
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı	**=**	**56,07%**	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**75.905.055**	**.-TL**
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ	=	**238.415.188**	**.-TL**
Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı	**=**	**56,07%**	
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	=	**133.689.496**	**.-TL**

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

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	411.300.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	=	333.971.995	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	=	133.689.496	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	=	75.905.055	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	=	**954.866.546**	**.-TL**
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	=	**955.000.000**	**.-TL**

- **0 Ada 1975 Parseldeki Referans Göktürk Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	**1.276.220.000**
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**955.000.000**

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

0 ada 1975 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 10 yıllık devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.
Söz konusu 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 %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

% 20,00 Risksiz Oran
+ %5,00 Risk Primi
= % 25,00 İskonto oranı

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Melisia Konutları Projesi kapsamında 0 ada 1975 parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Proje ruhsat ve mimari projesi incelendiğinde toplam inşaat alanı 21.315,38 m² dir. Bu alanın 10.712,91 m² si konut, 1.259,32 m² ticari alan, 9.343,15 m² si ortak alan kullanımından oluşmaktadır. Müşteri tarafından iletilen icmal listelere göre toplam satılabilir alan 11.971,55m²'dir. 1.259,32m² satılabilir dükkan alanı, 10.712,23m² satılabilir konut alanı bulunmaktadır.

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 98.500.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 125.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak 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.

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~2.164.641.548.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %25,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.114.572.059.-TL olarak öngörülmüştür.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	**2.164.641.548**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (.-TL)	**1.114.572.059**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)	**1.114.570.000**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

0 ADA 1975 PARSELİN ARSA DEĞERİ	**411.300.000 TL**

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

0 ADA 1975 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	**955.000.000 TL**
0 ADA 1975 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	**1.276.220.000 TL**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

0 ADA 1975 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	**1.114.570.000 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz 1975 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasıda 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 değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.
.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu nedenle taşınmazın değer takdiri proje kapsamında tamamı için yapılmıştır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

.

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

Değerleme konusu proje kapsamında 0 ada 1975 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins değişikliğinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu 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.

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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.
Değerleme konusu 0 ada 1975 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.

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 denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı,0 ada 1975 parselin "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazın;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
955.000.000	**1.146.000.000**
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.114.570.000	**1.337.484.000**

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
A. Özgün HERGÜL	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Berrin KURTULUŞ SEVER**
Lisans No: 402487	Lisans No: 405453	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.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.